
TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 59/1994 R.G.F.



GIUDICE DELEGATO
DOTT. FEDERICO MAIDA

CURATORE FALLIMENTARE
AVV. LAURA SCOLARO

RELAZIONE DI STIMA
(IMMOBILI IN SORTINO – VIA 1° MAGGIO)

TECNICO STIMATORE
DOTT. ING. CONCETTO CAPODICASA

1) PREMESSA

Il Giudice Delegato Dott. Federico Maida con provvedimento del 13/07/2021 ha conferito al sottoscritto Dott. Ing. Concetto Capodicasa, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 1009 sez. A, l'incarico di coadiuvare l'Avv. Laura Scolaro, Curatore del fallimento di [REDACTED] iscritto al n. 59/1994 R.G.F., all'esatta individuazione fisica di tutti gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento e di stimarne il relativo valore.

La stima, su indicazione dello stesso Curatore, è al momento limitata ai soli immobili siti nel comune di Sortino (SR), via Primo Maggio nn. 66/a – 66/b – 66/g – 66/f – 66/e – 66/d – 66/c, individuati attraverso l'esame della documentazione agli atti della procedura, delle visure ipotecarie, della documentazione catastale acquisita nel corso delle operazioni peritali ed a seguito di vari sopralluoghi.

Trattasi dei seguenti immobili, facenti parte di un unico complesso condominiale:

- 1 – lastrico solare con accesso dal civico 66/g, in catasto al fg.68 mappale 1804 sub 16;
- 2 – laboratorio, con accesso dal civico 66/f, p.S2, in catasto al fg. 68, mappale 1804 sub 19;
- 3 – garage con accesso dal civico 66/f, p.S1, in catasto al fg. 68, mappale 1804, sub 21;
- 4 – garage con accesso dal civico 66/f, p.S1, in catasto al fg. 68, mappale 1804, sub 23;
- 5 – garage con accesso dal civico 66/f, p.S1, in catasto al fg. 68, mappale 1804, sub 24;
- 6 – lastrico solare con accesso dal civico 66/f, in catasto al fg.68 mappale 1804 sub 34;
- 7 – magazzino con accesso dal civico 66/e, in catasto al fg. 68, mappale 1804, sub 49;
- 8 – lastrico solare con accesso dal civico 66/e, in catasto al fg.68 mappale 1804 sub 50;
- 9 – magazzino porticato con accesso dal civico 66/d, in catasto al fg. 68, mappale 1804, sub 61;
- 10 – lastrico solare con accesso dal civico 66/d, in catasto al fg.68 mappale 1804 sub 68;
- 11 – lastrico solare con accesso dal civico 66/c, in catasto al fg.68 mappale 1804 sub 87;
- 12 – lastrico solare con accesso dal civico 66/b, in catasto al fg.68 mappale 1804 sub 103;
- 13 – laboratorio, con accesso dal civico 66/a, p.S2, in catasto al fg. 68, mappale 1804 sub 105;
- 14 – laboratorio, con accesso dal civico 66/a, p.S2, in catasto al fg. 68, mappale 1804 sub 106;
- 15 – lastrico solare con accesso dal civico 66/a, in catasto al fg.68 mappale 1804 sub 117;
- 16 – laboratorio, con accesso dal civico 66/b, p.S2, in catasto al fg. 68, mappale 1804 sub 120;

Si ritiene di escludere dalla stima:

- l'immobile n. 7 in quanto costituito da un magazzino di modestissima consistenza (3 mq), privo di regolarità urbanistica, i cui costi di un'eventuale e dubbia regolarizzazione supererebbero l'effettivo valore dello stesso (foto 7);
- l'immobile n. 9 in quanto si tratta di portico destinato ad uso pubblico (foto 8).

I rimanenti immobili potranno costituire i seguenti lotti di vendita:

N. lotto	Immobili
1	lastrico solare con accesso dal civico 66/g, in catasto al fg.68 mappale 1804 sub 16;
2	laboratorio, con accesso dal civico 66/f, p.S2, in catasto al fg. 68, mappale 1804 sub 19
3	garage con accesso dal civico 66/f, p.S1, in catasto al fg. 68, mappale 1804, sub 21;
4	garage con accesso dal civico 66/f, p.S1, in catasto al fg. 68, mappale 1804, sub 23
5	garage con accesso dal civico 66/f, p.S1, in catasto al fg. 68, mappale 1804, sub 24;
6	lastrico solare con accesso dal civico 66/f, in catasto al fg.68 mappale 1804 sub 34
7	lastrico solare con accesso dal civico 66/e, in catasto al fg.68 mappale 1804 sub 50
8	lastrico solare con accesso dal civico 66/d, in catasto al fg.68 mappale 1804 sub 68;
9	lastrico solare con accesso dal civico 66/c, in catasto al fg.68 mappale 1804 sub 87
10	lastrico solare con accesso dal civico 66/b, in catasto al fg.68 mappale 1804 sub 103
11	laboratorio, con accesso dal civico 66/a, p.S2, in catasto al fg. 68, mappale 1804 sub 105;
12	laboratorio, con accesso dal civico 66/a, p.S2, in catasto al fg. 68, mappale 1804 sub 106;
13	lastrico solare con accesso dal civico 66/a, in catasto al fg.68 mappale 1804 sub 117
14	laboratorio, con accesso dal civico 66/b, p.S2, in catasto al fg. 68, mappale 1804 sub 120

2) DESCRIZIONE GENERALE

Il complesso condominiale in cui ricadono gli immobili in esame è sito, secondo la classificazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), in zona centrale del Comune di Sortino, seppur prossima alla zona periferica nord (foto 1-2).

Vi si accede dalla via Primo Maggio dai civici nn. 66/a – 66/b – 66/c - 66/d - 66/e - 66/f - 66/g (coordinate GIS 37° 1610' N – 15° 0268' E).

Il complesso, risalente alla metà degli anni 1980, è costituito da sette edifici tra loro affiancati in direzione nord-sud che, nell'insieme, occupano l'intero isolato delimitato ad est dalla via Primo Maggio (foto 3), ad ovest da una stradella posta ad una quota inferiore di circa 6,00 rispetto a via Primo Maggio (foto 4), a nord e a sud da rampe di raccordo tra le due viabilità (foto 5-6).

Gli edifici del complesso si sviluppano su tre e quattro livelli fuori terra e due piani seminterrati. Questi ultimi, a causa del dislivello esistente tra le due strade, risultano completamente fuori terra lungo il lato ovest del complesso, prospiciente la strada parallela alla via Primo Maggio.

Presentano struttura portante in c.a., solai interpiano in latero-cemento e copertura piana, direttamente accessibile. Il collegamento tra i piani avviene tramite rampe di scale anch'esse in c.a.

I prospetti sono rifiniti con intonaco e sopraporte finitura a spessore e sono attualmente in stato manutentivo discreto, ad esclusione dei balconi molti dei quali in scadente stato.

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Sortino hanno consentito di accertare il rilascio dei seguenti titoli autorizzativi edilizi:

- concessione edilizia n. 68 del 22/12/1983 (all.3), avente ad oggetto la costruzione di un complesso composto da n. 7 edifici di 3 e 4 piani fuori terra e un piano seminterrato destinato a garage, rilasciata a condizione che *“i portici di piano terra siano destinati ad uso pubblico e che per detta destinazione venga rilasciato vincolo permanentemente ...”*;
- concessione edilizia n. 51 del 16/11/1984 (all.4), variante della c.e. n. 68/1983, a seguito della quale il complesso sarebbe stato composto da n. 2 piani interrati, destinati a box e magazzini;
- concessione edilizia n. 9 del 31/01/1986 (all.5), variante in corso d'opera alla c.e. n.51/1984, a seguito della quale il complesso veniva così modificato: piano 2° interrato destinato a magazzini – laboratori artigianali, piano 1° interrato destinato a box, permanentemente vincolati, piano terra in parte destinato a portici di uso pubblico, il rimanente piano terra e i piani in elevazione ad appartamenti di uso civili abitazioni; la suddetta concessione veniva rilasciata a condizione *“che non venga modificato l'aspetto esterno del prospetto opposto di via 1° Maggio (sistemazione prevista con la realizzazione del tunnel come previsto dal progettista nella concessione n.68/83)”*.

L'intero complesso deve ritenersi realizzato in parziale difformità ai suddetti titoli autorizzativi in quanto non sono state mai eseguite tutte quelle opere di sistemazione esterna (muro e relativa copertura alla medesima quota del piano stradale di via I Maggio) idonee a rendere totalmente interrati i due piani sottostrada, condizione imposta in tutti i titoli autorizzativi.

Per effetto di tale difformità, il prospetto opposto a quello su via Primo Maggio si sviluppa su cinque livelli fuori terra anziché sui tre previsti in progetto con conseguente volumetria complessiva superiore a

quella assentita nei titoli autorizzativi.

Per tale ragione l'autorizzazione di abitabilità del 19/12/1988 (all.6) è relativa ai soli piani sopraelevati (T - 1° - 2° - 3°), restando esclusi i piani seminterrati.

Per completezza di informazione è opportuno evidenziare che il Comune di Sortino, in data 23/05/1988, emetteva un'ordinanza sindacale (all.7) con la quale disponeva il completamento delle opere edilizie così come prescritto nelle CC.EE. rilasciate, alla quale la ditta [REDACTED] non ottemperava.

Successivamente, in data 29/09/1998, la stessa ditta presentava una variante alla concessione edilizia n. 9/86 con cui chiedeva l'approvazione del progetto in cui era prevista l'eliminazione delle suddette opere di sistemazione esterna prescritte nei precedenti titoli autorizzativi, che veniva però denegata con verbale della commissione edilizia comunale n.12 del 7/11/1988, in quanto la volumetria prevista superava quella ammissibile dal Regolamento Edilizio comunale.

Tale provvedimento di diniego veniva impugnato dal legale rappresentante della ditta [REDACTED] con ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale del 7/12/1988 (all.8), che non appare però avere avuto alcun riflesso sulla situazione urbanistica del complesso per quanto rilevabile dalla nota del Comune di Sortino prot. n. 17026 del 24/10/2014 (all.9), riguardante una delle unità immobiliari poste ai piani seminterrati ma estendibile a tutte.

In detta nota il Comune di Sortino, confermando le difformità urbanistiche e prendendo atto che non era possibile il ripristino dello stato dei luoghi così come disposto dall'Ordinanza sindacale n.40/88 (all.7), riteneva l'unità immobiliare regolarizzabile ai sensi del comma 2 dell'art.33 del DPR n.380/2001, mediante il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio del conseguito aumento del valore venale.

Per quanto sopra, gli immobili in esame ricadenti nei due piani seminterrati devono attualmente ritenersi privi di regolarità urbanistica ma regolarizzabili, come più avanti specificato.

3) STIMA

La stima sarà condotta avvalendosi del metodo di tipo comparativo - sintetico che consiste nella determinazione del valore di un immobile mediante confronto con altri aventi le stesse caratteristiche ed ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

I valori applicati, riferiti al parametro metro quadrato di superficie convenzionale, sono stati desunti da indagini presso operatori del settore e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall'Agenzia del Territorio (all. 10), opportunamente ponderati per tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun immobile.

Riguardo alla superficie convenzionale, questa sarà determinata attraverso la somma delle superfici lorde moltiplicate per opportuni coefficienti correttivi che tengono conto delle diverse destinazioni d'uso.

I lastrici solari, infine, considerata la difficoltà di reperire valori di mercato di beni simili, verranno stimati assimilandoli alle aree scoperte di pertinenza di un appartamento.

4) LOTTO 1

Descrizione sintetica

Lastrico solare con accesso dal civico n.66/g.

Confini e dati catastali

Confina a nord con l'immobile costituente il lotto di vendita n.6, ad est con la via Primo Maggio e con viabilità sui rimanenti due lati (all.15). È censito al catasto fabbricati di Sortino al foglio 68, particella 1804 sub 16, categoria F/5, in testa alla ditta [REDACTED] per la quota di 1/1.

La situazione catastale appare regolare.

Situazione urbanistica

La configurazione dell'immobile è conforme a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo autorizzativo. La situazione urbanistica è pertanto regolare (all.5).

Descrizione analitica

Si tratta del lastrico solare posto all'ultimo piano della prima palazzina a sud del complesso condominiale. È accessibile dal vano scala comune con ingresso dal civico 66/g, ha una superficie lorda di 223,00 mq (arr.) ed è completo di finiture in discreto stato manutentivo.

Stima

Tenuto conto dei criteri indicati al precedente capitolo3, dell'ubicazione, della tipologia costruttiva, della consistenza, della destinazione d'uso e del discreto stato manutentivo, il valore parametrico attribuibile ad un appartamento residenziale ricadente nello stesso edificio è stato individuato in €/mq

500,00. Tale parametro viene applicato alla superficie convenzionale del lastrico pari a 22,30 mq, ottenuta moltiplicando la superficie lorda per un coefficiente correttivo pari a 0,10.

Il più probabile valore di mercato è pertanto pari a:

mq 22,30 x €/mq 500,00 = € **11.150,00**.

Non ci sono costi di regolarizzazione da detrarre.

5) LOTTO 2

Descrizione sintetica

Laboratorio ricadente all'interno della palazzina con accesso dal civico 66/f, piano secondo seminterrato.

Confini e dati catastali

Confina a nord e a sud con proprietà di terzi, ad est con via Primo Maggio e ad ovest con viabilità locale. È censito al catasto fabbricati di Sortino al foglio 68, particella 1804 sub 19, categoria C/3, classe 4, consistenza 158 mq, superficie catastale 171 mq, in testa alla ditta [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 (all.11).

L'immobile non è stato visionato internamente e non ci si può quindi esprimere in ordine alla regolarità catastale. Per le ragioni connesse agli aspetti di natura urbanistica indicati di seguito, potrebbe rendersi necessario un aggiornamento della rendita catastale prevedendo, prudentemente, un costo di regolarizzazione pari a € 600,00.

Situazione urbanistica

La situazione urbanistica dell'immobile, al pari di tutti i locali ricadenti nei due piani seminterrati del complesso condominiale, non risulta regolare per le ragioni esposte al precedente capitolo 2. Secondo le indicazioni fornite dallo stesso Comune, riportate nella già citata nota prot. n. 17026 del 24/10/2014 (all.9), l'immobile potrà essere regolarizzato ai sensi del comma 2 dell'art.33, comma 2, del DPR n.380/2001, mediante il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio del conseguito aumento di valore.

Tale aumento può essere determinato secondo i criteri applicati dall'Agenzia del territorio, in funzione dell'attendibile miglioramento della classe catastale che l'immobile conseguirebbe passando da piano completamente interrato a piano fuori terra.

Per l'immobile in esame l'aumento di valore è stato determinato in € 11.557,00. Conseguentemente l'importo della sanzione ammonterebbe a € 23.114,00.

Descrizione analitica

Si tratta di un locale destinato a laboratorio artigianale, avente superficie lorda catastale pari a 171 mq, dotato di tre grandi aperture carrabili protette da avvolgibili metalliche (foto 9)

Lo stato manutentivo è ipotizzato normale.

Stima

Tenuto conto dell'ubicazione, della tipologia costruttiva, della consistenza, della destinazione d'uso e dell'ipotizzate normali condizioni manutentive, il valore parametrico attribuibile all'immobile è stato individuato in €/mq 450,00. Il più probabile valore di mercato è pertanto pari a:

$\text{mq } 171 \times \text{€/mq } 450,00 = \text{€ } 76.950,00.$

Al suddetto importo andranno detratti i costi della sanzione urbanistica (€ 23.114,00) e di regolarizzazione catastale (€ 600,00), stimati in precedenza.

Il valore residuo dell'immobile resta quindi determinato in € **53.236,00**.

6) LOTTO 3

Descrizione sintetica

Locale garage ricadente all'interno della palazzina con accesso dal civico 66/f, p.1S.

Confini e dati catastali

Confina a nord e a sud con proprietà di terzi, ad est con terrapieno su via Primo Maggio e ad ovest con corsia comune di accesso (all.15). È riportato al catasto fabbricati di Sortino al foglio 68, particella 1804 sub 21, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, superficie catastale 19 mq, in testa alla ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 (all.12).

L'immobile non è stato visionato internamente e non ci si può quindi esprimere in ordine alla regolarità catastale. Tuttavia, per ragioni del tutto analoghe a quelle già indicate per l'immobile costituente il lotto n.2, si prevede, prudentemente, un costo di regolarizzazione catastale pari a € 600,00.

Situazione urbanistica

La situazione urbanistica dell'immobile ricadente al piano primo seminterrato non risulta regolare per le ragioni già esposte in precedenza. Con procedura del tutto analoga a quella già indicata per

l'immobile costituente il lotto n.2, è stato calcolato un aumento di valore pari a € 1.112,40 e conseguentemente una sanzione amministrativa pari a € 2.224,80.

Descrizione analitica

Si tratta di un locale destinato a garage avente superficie catastale pari a 19 mq, dotato di un'apertura carrabile protetta da infisso metallico (foto 10).

Lo stato manutentivo è ipotizzato normale.

Stima

Tenuto conto dell'ubicazione, della tipologia costruttiva, della consistenza, della destinazione d'uso e dell'ipotizzato normale stato manutentivo, il valore parametrico attribuibile all'immobile è stato individuato in €/mq 400,00. Il più probabile valore di mercato è pertanto pari a:

$\text{mq } 19 \times \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 7.600,00.$

Al suddetto importo andranno detratti i costi della sanzione urbanistica (€ 2.224,80) e di regolarizzazione catastale (€ 600,00), stimati in precedenza.

Il valore residuo dell'immobile resta quindi determinato in € **4.775,20**.

7) LOTTO 4

Descrizione sintetica

Locale garage ricadente all'interno della palazzina con accesso dal civico 66/f, piano primo seminterrato.

Confini e dati catastali

Confina a nord e a sud con proprietà di terzi, ad est con terrapieno su via Primo Maggio e ad ovest con corsia comune di accesso (all.15). È riportato al catasto fabbricati di Sortino al foglio 68, particella 1804 sub 23, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, superficie catastale 19 mq, in testa alla ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 (all.11).

L'immobile non è stato visionato internamente e non ci si può quindi esprimere in ordine alla regolarità catastale. Per ragioni analoghe a quelle indicate in precedenza si prevede, prudentemente, un costo di regolarizzazione catastale pari a € 600,00.

Situazione urbanistica

La situazione urbanistica dell'immobile ricadente al piano 1 seminterrato non risulta regolare per le

ragioni già esposte. Con procedura del tutto analoga ai casi precedenti è stato calcolato un aumento di valore di € 1.112,40 e conseguentemente una sanzione amministrativa pari a € 2.224,80.

Descrizione analitica

Si tratta di un locale destinato a garage avente superficie lorda catastale pari a 19 mq, dotato di un'apertura carrabile protetta da infisso metallico (foto 11).

Lo stato manutentivo è ipotizzato normale.

Stima

Tenuto conto dell'ubicazione, della tipologia costruttiva, della consistenza, della destinazione d'uso e dello stato manutentivo ipotizzato normale, il valore parametrico attribuibile all'immobile è stato individuato in €/mq 400,00. Il più probabile valore di mercato è pertanto pari a:

$$\text{mq } 19 \times \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 7.600,00.$$

Al suddetto importo andranno detratti i costi della sanzione urbanistica (€ 2.224,80) e di regolarizzazione catastale (€ 600,00), stimati in precedenza.

Il valore residuo dell'immobile resta quindi determinato in € **4.775,20**.

8) LOTTO 5

Descrizione sintetica

Locale garage ricadente all'interno della palazzina con accesso dal civico 66/f, piano primo seminterrato.

Confini e dati catastali

Confina a nord e a sud con proprietà di terzi, ad est con corsia comune di accesso e ad ovest con viabilità locale parallela e retrostante alla via Primo Maggio (all.15). È riportato al catasto fabbricati di Sortino al foglio 68, particella 1804 sub 24, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, superficie catastale 16 mq, in testa alla ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 (all.11). L'attuale configurazione dell'immobile è conforme a quanto riportato nella relativa planimetria catastale (all.14). Tuttavia, per ragioni analoghe a quelle in precedenza indicate, si prevede, prudentemente, un costo di regolarizzazione pari a € 600,00.

Situazione urbanistica

La situazione urbanistica dell'immobile ricadente al piano 1 seminterrato non risulta regolare per le

ragioni già esposte. Con procedura del tutto analoga ai casi precedenti è stato calcolato un aumento di valore pari a € 936,49 e conseguentemente una sanzione amministrativa pari a € 1.872,98.

Descrizione analitica

Si tratta di un locale destinato a garage avente superficie lorda catastale pari a 16 mq, altezza interna di 3,76 mt, dotato di apertura carrabile protetta da infisso metallico. Presenta finiture modeste costituite da intonaco rustico e pavimento in battuto di cemento ed è dotato di punto luce. Lo stato manutentivo è discreto (foto 12→14).

Stima

Tenuto conto dell'ubicazione, della tipologia costruttiva, della consistenza, della destinazione d'uso e del discreto stato manutentivo, il valore parametrico attribuibile all'immobile è stato individuato in €/mq 400,00.

Il più probabile valore di mercato è pertanto pari a:

$$\text{mq } 16 \times \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 6.400,00.$$

Al suddetto importo andranno detratti i costi della sanzione urbanistica (€ 1.872,98) e di regolarizzazione catastale (€ 600,00) stimati in precedenza.

Il valore residuo dell'immobile resta quindi determinato in **€ 3.927,02**.

9) LOTTO 6

Descrizione sintetica

Lastrico solare con accesso dal civico n.66/f.

Confini e dati catastali

Confina a nord con l'immobile costituente il lotto n.7, a sud con l'immobile costituente il lotto n.1, ad est con la via Primo Maggio, ad ovest con viabilità locale parallela a quest'ultima (all.15). È censito al catasto fabbricati di Sortino al foglio 68, particella 1804 sub 34, categoria F/5, in testa alla ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 (all.11).

La situazione catastale è regolare.

Situazione urbanistica

La configurazione dell'immobile è conforme a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo autorizzativo (all.5). La situazione urbanistica è quindi regolare.

Descrizione analitica

Si tratta del lastrico solare posto all'ultimo piano della seconda palazzina dal lato sud del complesso condominiale. È accessibile dal vano scala comune, dal civico n.66/f, ha una superficie lorda di circa 206,00 mq ed è completo di finiture in discreto stato manutentivo (foto 15).

Stima

Con considerazioni del tutto analoghe a quelle già esposte per l'immobile costituente il lotto n.1, è stato individuato un parametro unitario di €/mq 500,00.

Il più probabile valore di mercato è pertanto pari a:

$$\text{mq } 26,60 \times \text{€/mq } 500,00 = \text{€ } 13.300,00.$$

Non ci sono costi di regolarizzazione da detrarre.

10) LOTTO 7**Descrizione sintetica**

Lastrico solare con accesso dal civico n.66/e.

Confini e dati catastali

Confina a nord con l'immobile costituente il lotto n.8, a sud con l'immobile costituente il lotto n.6, ad est con la via Primo Maggio, ad ovest con viabilità locale parallela a quest'ultima (all.15). È censito al catasto fabbricati di Sortino al foglio 68, particella 1804 sub 50, categoria F/5, in testa alla ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 (all.11). La situazione catastale è regolare.

Situazione urbanistica

La configurazione dell'immobile è conforme a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo autorizzativo (all.5). La situazione urbanistica è quindi regolare.

Descrizione analitica

Si tratta del lastrico solare posto all'ultimo piano della terza palazzina, lato sud, del complesso condominiale. È accessibile dal vano scala comune, dal civico n.66/e, ha una superficie lorda di circa 223,00 mq ed è completo di finiture in discreto stato manutentivo (foto 16).

Stima

Analogamente ai precedenti lastrici solari, è stato individuato un parametro di €/mq 500,00. Tale parametro viene applicato alla superficie convenzionale del lastrico in esame, pari a 22,30 mq.

Il più probabile valore di mercato è pertanto pari a:

$\text{mq } 22,30 \times \text{€/mq } 500,00 = \text{€ } 11.150,00.$

Non ci sono costi di regolarizzazione da detrarre.

11) LOTTO 8

Descrizione sintetica

Lastrico solare con accesso dal civico n.66/d.

Confini e dati catastali

Confina a nord con l'immobile costituente il lotto n.9, a sud con l'immobile costituente il lotto n.7, ad est con la via Primo Maggio, ad ovest con viabilità locale parallela a quest'ultima (all.15). È censito al catasto fabbricati di Sortino al foglio 68, particella 1804 sub 68, categoria F/5, in testa alla ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 (all.11). La situazione catastale è regolare.

Situazione urbanistica

La configurazione dell'immobile è conforme a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo autorizzativo (all.5).

La situazione urbanistica è quindi regolare.

Descrizione analitica

Si tratta del lastrico solare posto all'ultimo piano della palazzina centrale del complesso condominiale. È accessibile dal vano scala condominiale, dal civico n.66/d, ha una superficie lorda di circa 206 mq ed è completo di finiture in discreto stato manutentivo.

Stima

Analogamente ai precedenti lastrici, è stato individuato un parametro unitario pari €/mq 500,00. Tale parametro viene applicato alla superficie convenzionale del lastrico in esame, pari a 20,60 mq.

Il più probabile valore di mercato è pertanto pari a $\text{mq } 20,60 \times \text{€/mq } 500,00 = \text{€ } 10.300,00.$

Non ci sono costi di regolarizzazione da detrarre.

12) LOTTO 9

Descrizione sintetica

Lastrico solare con accesso dal civico n.66/c.

Confini e dati catastali

Confina a nord con l'immobile costituente il lotto n.10, a sud con l'immobile costituente il lotto n.8, ad est con la via Primo Maggio, ad ovest con viabilità locale parallela a quest'ultima (all.15). È censito al catasto fabbricati di Sortino al foglio 68, particella 1804 sub 87, categoria F/5, in testa alla ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 (all.11). La situazione catastale appare regolare.

Situazione urbanistica

La configurazione dell'immobile è conforme a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo autorizzativo (all.5). La situazione urbanistica è quindi regolare.

Descrizione analitica

Si tratta del lastrico solare posto all'ultimo piano della terza palazzina rispetto al lato nord del complesso condominiale. È accessibile dal vano scala condominiale, dal civico n.66/c, ha una superficie lorda di circa 223,00 mq ed è completo di finiture in discreto stato manutentivo (foto 17-18).

Stima

Analogamente ai precedenti lastrici, è stato individuato un parametro unitario pari €/mq 500,00. Tale parametro viene applicato alla superficie convenzionale del lastrico in esame, pari a 22,30 mq.

Il più probabile valore di è pertanto pari a:

$$\text{mq } 22,30 \times \text{€/mq } 500,00 = \text{€ } 11.150,00.$$

Non ci sono costi di regolarizzazione da detrarre.

13) LOTTO 10**Descrizione sintetica**

Lastrico solare con accesso dal civico n.66/b.

Confini e dati catastali

Confina a nord con l'immobile costituente il lotto n.13, a sud con l'immobile costituente il lotto n.9, ad est con la via Primo Maggio, ad ovest con viabilità locale parallela a quest'ultima (all.15). È censito al catasto fabbricati di Sortino al foglio 68, particella 1804 sub 103, categoria F/5, in testa alla ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 (all.11). La situazione catastale appare regolare.

Situazione urbanistica

La configurazione dell'immobile è conforme a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo autorizzativo (all.5). La situazione urbanistica è quindi regolare.

Descrizione analitica

Si tratta del lastrico solare posto all'ultimo piano della seconda palazzina rispetto al lato nord del complesso condominiale. È accessibile dal vano scala condominiale, dal civico n.66/b, ha una superficie lorda di circa 206,00 mq ed è completo di finiture in discreto stato manutentivo.

Stima

Analogamente ai precedenti lastrici, è stato individuato un parametro unitario pari €/mq 500,00. Tale parametro viene applicato alla superficie convenzionale del lastrico in esame, pari a 20,60 mq.

Il più probabile valore di mercato è pertanto pari a:

$$\text{mq } 20,60 \times \text{€/mq } 500,00 = \text{€ } 10.300,00.$$

Non ci sono costi di regolarizzazione da detrarre.

14) LOTTO 11**Descrizione sintetica**

Locale laboratorio ricadente all'interno della palazzina con accesso dal civico 66/f, piano secondo seminterrato.

Confini e dati catastali

Confina a nord con l'immobile costituente il lotto di vendita n.12, a sud con proprietà di terzi, ad est con terrapieno su via Primo Maggio e ad ovest con viabilità locale parallela a quest'ultima (all.15).

È riportato al catasto fabbricati di Sortino al foglio 68, particella 1804 sub 105, categoria C/3, classe 4, consistenza 150 mq, superficie catastale 168 mq, in testa alla ditta [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 (all.11).

L'attuale configurazione dell'immobile è difforme da quanto riportato nella relativa planimetria catastale (all.14) per l'avvenuto frazionamento in due porzioni distinte, di cui una adibita ad officina, e per la realizzazione di un soppalco metallico e di un soppalco in c.a. Per ragioni connesse agli aspetti di natura urbanistica più avanti esposti, tali difformità non potranno essere mantenute e non occorrerebbe pertanto prevedere costi di regolarizzazione.

Tuttavia, per ragioni analoghe a quelle già indicate per l'immobile costituente il lotto n.2, si prevede, prudentemente, un costo di regolarizzazione catastale pari a € 600,00.

Situazione urbanistica

La situazione urbanistica dell'immobile ricadente al piano 1 seminterrato non risulta regolare per le ragioni esposte in precedenza. Risultano inoltre irregolari il frazionamento in due porzioni e la realizzazione dei soppalchi.

La regolarizzazione del frazionamento, sebbene teoricamente possibile, allo stato attuale non si ritiene perseguibile dovendo preliminarmente prevedersi la regolarizzazione dell'intero immobile sub 105 con la stessa procedura indicata in precedenza per gli immobili ricadenti nei piani seminterrati.

È stato quindi determinato un aumento di valore pari € 11.713,21 e conseguentemente una sanzione amministrativa pari a € 23.426,42.

Gli abusi relativi ai soppalchi non si ritengono regolarizzabili in quanto difformi dallo strumento urbanistico. All'importo della sanzione sopra indicato andranno quindi sommati i costi per la rimozione e conferimento in discarica delle opere abusive (soppalco e tramezzi divisorii) stimati in complessivi € 2.000,00.

Descrizione analitica

Si tratta di un locale destinato a laboratorio, avente superficie lorda catastale di 168 mq ed altezza interna di 4,00 m. Risulta attualmente suddiviso in due distinte porzioni mediante tramezzi in laterizio, di cui quella più a sud è adibita ad officina. È dotato complessivamente di tre aperture carrabili di cui una, attualmente, a servizio dell'officina e due a servizio della rimanente porzione. Il locale è completo di finiture in discreto stato manutentivo (foto 19→23).

Stima

Tenuto conto della tipologia costruttiva, della consistenza, della destinazione d'uso, del discreto stato manutentivo e della posizione, il valore parametrico attribuibile all'immobile è stato individuato in €/mq 450,00. Il più probabile valore di mercato è pertanto pari a:

$$\text{mq } 168 \times \text{€/mq } 450,00 = \text{€ } 75.600,00.$$

Al suddetto importo andranno detratti i costi della sanzione urbanistica (€ 23.426,42), i costi di rimozione degli ulteriori abusi (€ 2.000,00) ed i costi di regolarizzazione catastale (€ 600,00), stimati

in precedenza.

Il valore residuo dell'immobile resta quindi determinato in € **49.573,58**.

15) LOTTO 12

Descrizione sintetica

Laboratorio ricadente all'interno della palazzina con accesso dal civico 66/a, piano secondo seminterrato.

Confini e dati catastali

Confina a sud con l'immobile costituente il lotto n.11, ad est e nord con terrapieno e ad ovest con viabilità locale parallela alla via Primo Maggio (all.15). È censito al catasto fabbricati di Sortino al foglio 68, particella 1804 sub 106, categoria C/3, classe 4, consistenza 62 mq, superficie catastale 73 mq, in testa alla ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 (all.11).

L'attuale configurazione dell'immobile è conforme a quanto riportato nella relativa planimetria catastale (all.14). Per le ragioni esposte in precedenza, si prevede comunque, prudentemente, un costo di regolarizzazione pari a € 600,00.

Situazione urbanistica

La situazione urbanistica dell'immobile, al pari di tutti i locali ricadenti nei due piani seminterrati, non risulta regolare per le ragioni esposte in precedenza. È stato quindi calcolato un aumento di valore pari a € 4.841,24 e, conseguentemente, una sanzione amministrativa pari a € 9.682,49.

Descrizione analitica

Si tratta di un locale destinato a laboratorio artigianale posto al secondo piano seminterrato della prima palazzina lato nord del complesso residenziale, avente superficie lorda catastale pari a 73 mq ed altezza interna di 4,00 mt. È dotato di un'apertura carrabile protetta da avvolgibile metallica ed è completo di finiture in scadente stato manutentivo a causa di problemi di umidità di risalita che interessano le pareti perimetrali a contatto con il terrapieno e di importanti infiltrazioni che riguardano la quasi totalità del solaio di copertura che presenta aloni, ossidazione dei ferri di armatura e parziale distacco dei fondelli dei laterizi di alleggerimento (foto 24).

Stima

Tenuto conto dell'ubicazione, della tipologia costruttiva, della consistenza, della destinazione d'uso e

dello scadente stato manutentivo, il valore parametrico attribuibile all'immobile è stato individuato in €/mq 350,00. Il più probabile valore di mercato è pertanto pari a:

$$\text{mq } 73 \times \text{€/mq } 350,00 = \text{€ } 25.550,00.$$

Al suddetto importo andranno detratti i costi della sanzione urbanistica (€ 9.682,49) e di regolarizzazione catastale (€ 600,00), stimati in precedenza.

Il valore residuo dell'immobile resta quindi determinato in € **15.267,51**.

16) LOTTO 13

Descrizione sintetica

Lastrico solare con accesso dal civico n.66/a.

Confini e dati catastali

Confina a sud con l'immobile costituente il lotto n.10, ad est con la via Primo Maggio, a nord e ovest con viabilità locale (all.15). È censito al catasto fabbricati di Sortino al foglio 68, particella 1804 sub 117, categoria F/5, in testa alla ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 (all.11).

La situazione catastale è regolare.

Situazione urbanistica

La configurazione dell'immobile è conforme a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo autorizzativo (all.5). La situazione urbanistica è quindi regolare.

Descrizione analitica

Si tratta del lastrico solare posto all'ultimo piano della prima palazzina rispetto al lato nord del complesso condominiale (all.15). È accessibile dal vano scala condominiale, dal civico n.66/a, ha una superficie lorda di circa 223,00 mq ed è completo di finiture in discreto stato manutentivo.

Stima

Analogamente a quanto esposto in precedenza, è stato individuato un parametro unitario di €/mq 500,00 applicato alla superficie convenzionale del lastrico, pari a 22,30 mq.

Il più probabile valore di mercato è pertanto pari a:

$$\text{mq } 22,30 \times \text{€/mq } 500,00 = \text{€ } 11.151,50.$$

Non ci sono costi di regolarizzazione da detrarre.

17) LOTTO 14**Descrizione sintetica**

Laboratorio ricadente all'interno della palazzina con accesso dal civico 66/b, piano secondo seminterrato.

Confini e dati catastali

Confina a nord e a sud con proprietà di terzi, ad est con terrapieno su via Primo Maggio e ad ovest con viabilità locale parallela a quest'ultima (all.15). È censito al catasto fabbricati di Sortino al foglio 68, particella 1804 sub 120, categoria C/3, classe 3, consistenza 32 mq, superficie catastale 43 mq, in testa alla ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 (all.13).

L'attuale configurazione dell'immobile è conforme a quanto riportato nella relativa planimetria catastale (all.14); tuttavia, per ragioni analoghe a quelle già esposte per i locali ricadenti nei piani seminterrati, si prevede, prudentemente, un costo di regolarizzazione pari a € 600,00.

Situazione urbanistica

La situazione urbanistica dell'immobile, al pari di tutti i locali ricadenti nei due piani seminterrati, non risulta regolare per le ragioni esposte in precedenza. È stato quindi calcolato un aumento di valore pari a € 2.405,81 e, conseguentemente, una sanzione amministrativa pari a € 4.811,61.

Descrizione analitica

Si tratta di un locale catastalmente destinato a laboratorio artigianale posto al secondo piano seminterrato della seconda palazzina, lato nord, del complesso residenziale. Ha una superficie lorda catastale pari a 43 mq ed altezza interna di 4,00 m e si sviluppa per tutta la larghezza della palazzina, in direzione est-ovest. Presenta larghezza regolare nella zona di ingresso e fortemente ridotta in tutta la zona retrostante. È dotato di un'apertura carrabile, protetta da infisso metallico di tipo basculante ed è completo di finiture modeste, costituite da intonaco rustico e pavimento in battuto di cemento e da punto acqua. Lo stato manutentivo appare discreto (foto 25-26).

Stima

Tenuto conto della tipologia costruttiva, della consistenza, della destinazione d'uso, del discreto stato manutentivo e della ridotta larghezza, il valore parametrico attribuibile all'immobile è stato individuato in €/mq 300,00. Il più probabile valore di mercato del lotto di vendita in questione è

pertanto pari a: mq 43 x €/mq 300,00 = € 12.900,00.

Al suddetto importo andranno detratti i costi della sanzione urbanistica (€ 4.811,61) e di regolarizzazione catastale (€ 600,00), stimati in precedenza.

Il valore residuo dell'immobile resta quindi determinato in € 7.488,39.

CONCLUSIONI

Si riepilogano di seguito i valori degli immobili stimati:

N.	Immobili	Valore	Sanzione	Costi regolariz. urbanistica	Costi regolariz. catastale.	Valore residuo
1	lastrico solare con accesso dal civico 66/g, in catasto al fg.68 mappale 1804 sub 16;	11.150,00 €				11.150,00 €
2	laboratorio, con accesso dal civico 66/f, p.S2, in catasto al fg. 68, mappale 1804 sub 19	76.950,00 €	23.114,00 €		600,00 €	53.236,00 €
3	garage con accesso dal civico 66/f, p.S1, in catasto al fg. 68, mappale 1804, sub 21;	7.600,00 €	2.224,80 €		600,00 €	4.775,20 €
4	garage con accesso dal civico 66/f, p.S1, in catasto al fg. 68, mappale 1804, sub 23	7.600,00 €	2.224,80 €		600,00 €	4.775,20 €
5	garage con accesso dal civico 66/f, p.S1, in catasto al fg. 68, mappale 1804, sub 24;	6.400,00 €	1.872,98 €		600,00 €	3.927,02 €
6	lastrico solare con accesso dal civico 66/f, in catasto al fg.68 mappale 1804 sub 34	10.300,00 €				10.300,00 €
7	lastrico solare con accesso dal civico 66/e, in catasto al fg.68 mappale 1804 sub 50	11.150,00 €				11.150,00 €
8	lastrico solare con accesso dal civico 66/d, in catasto al fg.68 mappale 1804 sub 68;	10.300,00 €				10.300,00 €
9	lastrico solare con accesso dal civico 66/c, in catasto al fg.68 mappale 1804 sub 87	11.150,00 €				11.150,00 €
10	lastrico solare con accesso dal civico 66/b, in catasto al fg.68 mappale 1804 sub 103	10.300,00 €				10.300,00 €
11	laboratorio, con accesso dal civico 66/a, p.S2, in catasto al fg. 68, mappale 1804 sub 105;	75.600,00 €	23.426,42 €	2.000,00 €	600,00 €	49.573,58 €
12	laboratorio, con accesso dal civico 66/a, p.S2, in catasto al fg. 68, mappale 1804 sub 106;	25.550,00 €	9.682,49 €		600,00 €	15.267,51 €
13	lastrico solare con accesso dal civico 66/a, in catasto al fg.68 mappale 1804 sub 117	11.150,00 €				11.150,00 €
14	laboratorio, con accesso dal civico 66/b, p.S2, in catasto al fg. 68, mappale 1804 sub 120	12.900,00 €	4.811,61 €		600,00 €	7.488,39 €
		288.100,00 €				214.542,80 €

Siracusa, 7 novembre 2025



IL TECNICO STIMATORE

[Handwritten signature]

Allegati:

1. Verbale operazioni peritali
2. Documentazione fotografica
3. C.E. n.68 del 22/12/1983
4. C.E. n.51 del 16/11/1984
5. C.E. n.9 del 31/01/1986
6. Abitabilità parziale del 19/12/1988
7. Ordinanza sindacale del 23/05/88
8. Ricorso TAR 1988
9. Nota protocollo 17026/2014
10. Valori OMI
11. Visura catastale per soggetto
12. Visura catastale sub 21
13. Visura catastale sub 120
14. Planimetrie catastali
15. Elaborato planimetrico