

---

**TRIBUNALE DI SIRACUSA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE N. 107/1994 R.G.E.**

PROMOSSA DA  
**SICILCASSA S.P.A.**

CONTRO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
**DOTT.SSA ALESSIA ROMEO**

**RELAZIONE INTEGRATIVA**

CTU  
**DOTT. ING. CONCETTO CAPODICASA**

SIRACUSA, 2 OTTOBRE 2019

---



## 1) PREMESSA

Con ordinanza del 07/02/2019, il Giudice dell'esecuzione affidava al sottoscritto CTU il seguente incarico: *"verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del compendio pignorato sito in Siracusa (identificato nella relazione di stima come lotto A) c.da Fanusa Milocca, foglio 146 ex particelle 8-15-31 esteso Ha 3.03.97 (con esclusione dei lotti già venduti 1° e 3° rispettivamente identificati al foglio 146 p.lla 127 e p.lla 730-732), nonché del compendio pignorato sito in Siracusa c.da Fanusa Milocca, foglio 148 ex particelle 52-11 di Ha 3.25.51 ed ex p.lla 37 di Ha 2.70.33 (identificato nella relazione di stima come lotto D), indichi in particolare:*

- *in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;*
- *l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione,*
- *il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;*
- *nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*

- *verifichi infine l'opportunità di procedere alla ridefinizione dei lotti ove questa soluzione possa essere utile ai fini della commerciabilità del bene.*

Effettuati i necessari accertamenti, il sottoscritto espone quanto segue.

## 2) DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Il compendio pignorato in esame è costituito dai lotti A e D già individuati e descritti nella relazione del 9/03/2015, alla quale si rimanda per maggiori dettagli, costituiti come segue:

- terreni e fabbricati siti in Siracusa, c.da Fanusa-Miloccia, via Isole Ellice, ricadenti nell'originario fondo rustico censito in catasto al foglio 146, ex particelle 8-15-31 (all. 1);
- n. 4 lotti di terreno liberi, siti in Siracusa, c.da Fanusa, via degli Argonauti (all. 2), ricadenti nell'originario fondo rustico riportato al foglio 148 ex p.la 11;
- terreni e fabbricati siti in via degli Argonauti, ricadenti nell'originario fondo riportato al foglio 148 ex p.la 37 e 52 (all. 3).

La tabella di seguito riportata riepiloga tutti gli immobili in esame, individuati con la stessa numerazione utilizzata nelle relazioni precedentemente depositate:

LOTTO A (via Ellice)	DATI CATASTALI	SUP.LOTTO (mq)
1	FG 146, PLLA 727	358
2	FG 146, PLLA 729	442
3	FG 146, PLLE 730 - 732	512
5	FG 146, PLLA 650	565
6	FG 146, PLLA 701, sub 2	580
8	FG 146 PLLA 399	618
9	FG 146 PLLE 753 (F) 385 (T)	602
10	FG 146, PLLA 425	591
11	FG 146, PLLE 707, sub 3 (F) - 403 (T)	669
12	FG 146, P.LLA 725	1.222
13	FG 146, PLLE 726 - 741	533
14	FG 146, PLLA 742	550
15	FG 146, PLLA 754	550
16	FG 146, PLLE 737-744-746	654
17	FG 146, PLLA 709 sub 2	649
18	FG 146, PLLE 722-720-715-733	5.569
19	FG 146, PLLA 699 sub 2	578
20	FG 146, PLLA 717	616
21	FG 146, PLLA 697 sub 3	609
22	FG 146, PLLA 505	679
23	FG 146, PLLA 703 sub 3	575

LOTTO D (ex p.lla 11)	DATI CATASTALI	SUP.LOTTO (mq)
1	FG 148, PLLE 1497-1488	645
2	FG 148, PLLA 1486	648
3	FG 148, PLLE 1491-1493-1498	614
4	FG 148, PLLA 1489	642

LOTTO D (ex p.lla 37 e 52)	DATI CATASTALI	SUP.LOTTO (mq)
2	FG 148, PLLE 1525-52	11.030
3	FG 148, PLLA 1457 sub 4	546
4	FG 148, PLLA 1522	547
5	FG 148, PLLA 1523	539
6	FG 148, PLLA 1504	553

### 3) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA DEL COMPENDIO PIGNORATO

I lotti costituenti il compendio pignorato, così come attualmente individuati, derivano dal materiale frazionamento, avvenuto presumibilmente nei primi anni 90, di tre appezzamenti di terreno di proprietà dei debitori aventi, all'epoca, destinazione urbanistica a zona agricola.

Detti lotti costituiscono solo una parte degli originari appezzamenti poiché la rimanente parte è stata trasferita a terzi mediante atti di compravendita stipulati in data anteriore al pignoramento.

I lotti pignorati risultano in gran parte nel possesso di terzi in forza di preliminari di vendita con i quali ai promittenti acquirenti veniva assegnata una quota pro indivisa, con estensione mediamente compresa tra i 500 ed i 600 mq. I rimanenti lotti sono rimasti nel possesso dei debitori.

Quasi tutti i lotti sono stati all'epoca recintati e dotati di varchi di accesso lungo strade ricavate dalla cessione reciproca di parte del terreno assegnato.

Alcuni lotti sono stati poi edificati con costruzioni a destinazione prevalentemente residenziale.

Nessuna autorizzazione è stata accertata per la materiale suddivisione degli originari appezzamenti con destinazione agricola, potendo quindi presupporci configurata la lottizzazione abusiva dei terreni a scopo edificatorio prevista dall'art. 18 della L. 47/1985.

A parere dello scrivente, tuttavia, la reale sussistenza della lottizzazione abusiva costituisce un accertamento di natura giuridica e non tecnica

Al riguardo, appare utile far rilevare che il Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto Dir.

A.R.T.A. n. 669 del 03/08/2007, ha operato una trasformazione urbanistica della zona in cui ricadono i lotti pignorati, mutandone la destinazione da agricola ad area di riordino urbanistico (CR1c) o a compatti edilizi d'intervento (G8 e G9b).

In questo modo il Comune di Siracusa ha inteso lasciare i terreni lottizzati alla disponibilità dei proprietari, rinunciando implicitamente ad acquisirli al proprio patrimonio (v. all. 6).

Non è altresì superfluo evidenziare che il Comune di Siracusa sembrerebbe avere rinunziato al possibile risarcimento del danno patrimoniale ed ambientale conseguente alla eventuale lottizzazione abusiva, non risultando ad oggi promossa alcuna causa contro i proprietari dei terreni, gli acquirenti e i promittenti acquirenti.

Riguardo, poi, alla situazione urbanistica delle costruzioni realizzate sui lotti pignorati, per gran parte di esse risultano presentate istanze di sanatoria ai sensi della L. 724/94, intestate ai promittenti acquirenti.

Dette sanatorie si ritengono rilasciabili, così come di fatto avvenuto per altre costruzioni presenti nella zona in esame ma su lotti non oggetto di pignoramento, ritenendo che la concessione in sanatoria sarà riferita soltanto all'opera edilizia e non al terreno su cui sorge, per il quale valgono le considerazioni in precedenza esposte.

È infine necessario evidenziare che i frazionamenti catastali operati nel compendio pignorato a seguito di specifico provvedimento del G.E. del 13/11/2014 sono stati rivolti all'esatta individuazione dei lotti già esistenti, ai fini della vendita, senza creazione di nuovi lotti e da intendersi, quindi, come una semplice regolarizzazione dei frazionamenti di fatto, operati all'epoca dei preliminari.

Si riporta di seguito l'aggiornamento della situazione urbanistica dei lotti già individuati e descritti nella precedente relazione del 09/03/2015, alla quale si rimanda per maggiori dettagli.

#### **IMMOBILI LOTTO A (Via Isole Ellice, foglio 146, ex particelle 8-15-31)**

##### **LOTTO N. 1**

Terreno recintato avente accesso dalla via Isole Ellice n. 50, con estensione catastale di 358 mq.

Riportato in catasto terreni al foglio 146, p.la 727, are 3.58, è dotato di modeste opere di sistemazione esterna oltre ad una piattaforma in c.a. con soprastante tettoia metallica di circa 30,00 mq.

### **Situazione urbanistica**

Il terreno ricade in “area di riordino urbanistico di tipo C – zona CR1c” del vigente PRG.

La tettoia risulta realizzata in assenza di titoli autorizzativi. La stessa è di tipo precario e quindi priva dei requisiti di idoneità sismica necessari per la regolarizzazione. Se ne prevede pertanto la demolizione con un costo attendibilmente stimato in € 500,00.

### **LOTTO N. 2**

Terreno libero, con accesso dalla via Isole Ellice, esteso catastalmente 442 mq, censito al catasto terreni al foglio 146, p.la 729, are 4.42.

### **Situazione urbanistica**

Il terreno ricade in “area di riordino urbanistico di tipo C – zona CR1c” del vigente PRG.

### **LOTTO N. 3**

Terreno libero ma recintato, con accesso dalla via Isole Ellice, esteso catastalmente 512 mq.

È censito al catasto terreni al foglio 146, p.la 730, are 1.10 e p.la 732, are 4.02.

### **Situazione urbanistica**

Il terreno ricade in “area di riordino urbanistico di tipo C – zona CR1c” del vigente PRG.

### **LOTTO N. 5**

Villino con terreno di pertinenza esteso 565 mq, avente accesso dal civico 26 di via Isole Ellice, censito al catasto fabbricati di Siracusa al foglio 146, p.la 650, categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani.

Ha una superficie linda di circa 139,00 mq ed è dotato di una veranda coperta di circa 20,00 mq e di una tettoia esterna di circa 23 mq.

La superficie convenzionale è di circa 145 mq, con esclusione della tettoia di cui si prevede la demolizione per quanto di seguito specificato.

### **Situazione urbanistica**

L’immobile risulta edificato in assenza di titolo autorizzativo e per lo stesso è stata presentata istanza di concessione in sanatoria ai sensi della legge n. 724/94, pratica n. 25/M, in testa alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] a cui risulta allegato un versamento di L. 2.000.000 per obblazione abusivismo edilizio.

La pratica di sanatoria risulta istruita dall'ufficio e per il completamento della stessa si prevede un costo pari a circa € 6.500,00.

Si evidenzia che la pratica non comprende la tettoia esterna e che la stessa non si ritiene regolarizzabile in quanto precaria e priva dei requisiti di idoneità sismica.

Se ne prevede pertanto la demolizione con un costo stimato in € 400,00.

## LOTTO N. 6

Villino con terreno di pertinenza di 580 mq, avente accesso dal civico 28 di via Isole Ellice, censito al catasto fabbricati al foglio 146, p.la 701, sub 2, A/7 di 3,5 vani.

Ha una superficie linda di 74,00 mq ed è dotato di due verande coperte di 9,60 mq e 11,30 mq, di una tettoia esterna di 15,00 e di due locali deposito di 8,00 mq ciascuno.

La superficie convenzionale è di circa 80 mq, con esclusione dei depositi esterni e della tettoia dei quali si prevede la demolizione per quanto di seguito specificato.

### Regolarità urbanistica

L'immobile risulta realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per lo stesso è stata presentata istanza di concessione in sanatoria ai sensi della legge 724/94, pratica n. 129/S, in testa alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] a cui risulta allegata la ricevuta di versamento della prima rata di oneri concessori di L. 380.000 e la ricevuta di versamento oblazione di L. 2.000.000.

La pratica di sanatoria risulta priva degli elaborati necessari per l'istruzione della stessa da parte dell'ufficio che ha emesso atto di ripulsa per carenza documentale in data 31/12/2008.

L'edificio principale potrà comunque essere regolarizzato ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85 con un costo stimato pari a € 13.000,00.

Si ritengono invece non regolarizzabili la tettoia e i due locali deposito esterni sia perché privi dei requisiti di idoneità sismica e sia perché non ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'art.40 della L. 47/85.

Se ne prevede pertanto la demolizione con un costo stimato in € 1.000,00.

## LOTTO N. 8

Terreno avente accesso dalla via Isole Ellice, esteso catastalmente 618 mq, parzialmente recintato e

riportato in catasto al foglio 146, p.la 399, are 6.18.

#### **Situazione urbanistica**

Il terreno ricade all'interno dell'area edificabile costituita dal comparto edilizio G8 del vigente PRG.

#### **LOTTO N. 9**

Villino allo stato rustico con terreno di pertinenza di 602 mq, avente accesso dal civico n. 20 di via Isole Ellice, censito al catasto fabbricati al foglio 146, p.la 753, in corso di costruzione e comprendente anche la particella censita al catasto terreni al foglio 146 p.la 385, are 0.48.

Ha una superficie linda coperta di 96,00 mq oltre ad una veranda di 13,00 mq.

La superficie convenzionale è di circa 100 mq.

#### **Situazione urbanistica**

L'immobile è stato edificato in assenza di titolo autorizzativo e per lo stesso risulta presentata istanza di sanatoria ai sensi della legge n. 724/94, pratica n. 240/G in testa alla ditta [REDACTED] a cui è allegato un versamento di L. 800.000 per oblazione.

La pratica non risulta istruita dall'ufficio e per il completamento della stessa si prevede un importo di circa € 15.500,00.

#### **LOTTO 10**

Villino con terreno di pertinenza di 591 mq, avente accesso dal civico 16 di via Isole Ellice, censito al catasto fabbricati al foglio 146, p.la 425, categoria A/7, consistenza 5,5 vani.

Ha una superficie linda di 77,72 mq oltre ad una veranda coperta di 23,80 mq e una tettoia esterna in legno di 16,00 mq.

La superficie convenzionale è di circa 85,00 mq, esclusa la tettoia per quanto di seguito specificato.

#### **Situazione urbanistica**

L'immobile risulta edificato in assenza di titolo autorizzativo e per lo stesso è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della legge 724/94, prat. 16/P in testa alla ditta [REDACTED] a cui sono allegati un versamento di L. 500.000 per oneri concessori e 5 versamenti per oblazione aventi importo complessivo di L. 4.442.296.

Detta pratica risulta conclusasi in un primo momento con atto di diniego del 17/12/2008 per carenza documentale e successiva ordinanza di demolizione del 23/12/2008.

Risulta in seguito riassunta dalla stessa Amministrazione in seguito ad accordo del 25/06/2009, prot. 08409 del 29/06/2009.

Per il relativo completamento è previsto un costo di circa € 10.500,00.

Si evidenzia che la pratica di sanatoria non ricomprende la tettoia esterna che si ritiene non regolarizzabile in quanto precaria e priva dei requisiti di idoneità sismica.

Se ne prevede pertanto la rimozione con un costo di € 300,00.

## LOTTO 11

Villino con terreno di pertinenza di 669 mq, avente accesso dal civico 14 di via Isole Ellice, censito al catasto fabbricati di Siracusa al foglio 146 p.la 707 sub 3, categoria A/7 di vani 6 e ricomprensidente anche una porzione di mq 28 della p.la riportata in catasto terreni al n. 403, di complessive are 0.38.

Ha una superficie linda di circa 85,00 mq, oltre ad una veranda coperta di circa 40 mq e un locale di sgombero esterno di 13,00 mq con annessa piccola tettoia metallica di circa 7 mq.

La superficie convenzionale è pari a circa 104,00 mq con esclusione della tettoia di cui si prevede la rimozione per le ragioni di seguito esposte.

### Situazione urbanistica

L'immobile risulta edificato in assenza di titolo autorizzativo e per lo stesso è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della legge 724/94, pratica 17/L, in testa alla ditta [REDACTED]

La pratica risulta istruita dall'ufficio e per il completamento della stessa è previsto un costo di circa € 11.000,00.

Si evidenzia che la pratica di sanatoria non comprende la piccola tettoia metallica che si ritiene non regolarizzabile in quanto priva dei requisiti di idoneità sismica.

Per la relativa rimozione è previsto un costo di € 200,00.

## LOTTO 12

Terreno parzialmente recintato con accesso dalla via Isole Ellice, avente superficie catastale di 1.222

mq, censito al catasto terreni al foglio 146, p.la 725, are 12.22.

#### **Situazione urbanistica**

Il terreno ricade all'interno dell'area edificabile costituita dal comparto edilizio denominato G8 del vigente PRG.

#### **LOTTO N. 13**

Terreno recintato con accesso dalla via Isole Ellice, avente superficie catastale di 533 mq, censito al catasto terreni al foglio 146, p.la 726, are 2.63 e p.la 741, are 2.70.

#### **Situazione urbanistica**

Il terreno ricade in area edificabile costituita dal comparto edilizio denominato G8 del vigente PRG.

#### **LOTTO N. 14**

Villino con annesso terreno di pertinenza di 550 mq, avente accesso dal civico 10 di via Isole Ellice, censito al catasto fabbricati al foglio 146, p.la 742, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani.

Il piano terra ha una superficie lorda coperta di circa 99 mq; quella del primo piano è di circa 42 mq.

Il villino è inoltre dotato di una veranda coperta al piano terra di 25 mq, di un terrazzo al piano primo di circa 42 mq e di un locale deposito esterno.

La superficie convenzionale complessiva è di 192 mq con esclusione del deposito di cui si prevede la demolizione per le ragioni di seguito indicate.

#### **Situazione urbanistica**

L'immobile risulta edificato in assenza di titolo autorizzativo e per lo stesso è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della legge 724/94, prat. n. 5/V in testa alla ditta [REDACTED] a cui è allegata la ricevuta di versamento di L. 4.000.000 a titolo di oblazione.

La pratica non risulta istruita dall'ufficio e per il completamento della stessa è previsto un costo di circa € 26.000,00.

La stessa non ricomprende il locale deposito esterno di 16,71 mq che si ritiene non regolarizzabile sia per l'assenza dei requisiti di idoneità statica sia perché non sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art.40 L. 47/85.

Se ne prevede pertanto la demolizione con un costo di € 700,00.

**LOTTO 15**

Villino con annesso terreno di pertinenza di 550 mq, avente accesso dal civico 12 di via Isole Ellice, censito al catasto fabbricati del comune di Siracusa al foglio 146, p.la 754, categoria A/7, classe 2, consistenza 5 vani.

Ha una superficie linda di circa 91 mq ed è dotato di veranda coperta di circa 23,00 mq e di una tettoia esterna di circa 14 mq realizzata con pannelli di fibrocemento e amianto.

La superficie convenzionale è di circa 98 mq non ricomprensente la tettoia della quale si prevede la demolizione per le ragioni di seguito esposte.

**Situazione urbanistica**

L'immobile risulta edificato in assenza di titolo autorizzativo e per lo stesso è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della legge 724/94, prat. n. 12/M, in testa alla ditta [REDACTED]

Tale pratica, istruita dall'ufficio, risulta completa di documenti e di versamenti di L. 3.943.272 per oblazione, di L. 700.000 per oneri concessori, di € 367,17 per oneri concessori, di € 68,75 per oblazione, di € 85,00 per tassa istruzione progetto, di € 80,00 per parere igienico sanitario.

Per il completamento della stessa è previsto un costo di circa € 1.500,00.

Si evidenzia che non risulta ricompresa nella sanatoria la tettoia che si ritiene non regolarizzabile in quanto di tipo precario e priva dei requisiti di idoneità sismica.

Se ne prevede quindi la demolizione con un costo di € 800,00.

**LOTTO N. 16**

Terreno parzialmente recintato con accesso dalla via Isole Ellice, avente superficie catastale di 654 mq, censito al catasto terreni al fg 146 p.la 737, are 1.44, p.la 744, are 4.34, e p.la 746, are 0.76.

**Situazione urbanistica**

Il terreno ricade in "area di riordino urbanistico di tipo C – zona CR1c" del vigente PRG.

**LOTTO 17**

Villino con annesso terreno di pertinenza di 649 mq, avente accesso dal civico 14 di via Isole Ellice,

censito al catasto fabbricati al foglio 146, p.la 709 sub 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani.

Il piano terra ha una superficie linda complessiva di 82,00 mq, oltre una veranda coperta di circa 24,00 mq. Il piano primo ha una superficie linda di circa 64,00 mq oltre ad un terrazzo di 42,00 mq.

La superficie convenzionale è di circa 161 mq.

#### **Situazione urbanistica**

L'immobile risulta edificato in assenza di titolo autorizzativo e per lo stesso è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della legge 724/94, prat. n. 20/M in testa alla ditta [REDACTED] a cui è allegato un versamento di L. 6.597.208 per obblazione e uno di L. 1.000.000 per oneri concessori.

Per il completamento della pratica, completa di elaborati ed istruita dall'ufficio, è previsto un costo di circa € 13.500,00.

#### **LOTTO N. 18**

Terreno parzialmente recintato, accessibile sia dalla via Isole Ellice che dalla Traversa Case Troia, avente superficie catastale di 5.569 mq, censito in catasto al fg. 146, p.la 722, are 26.37, p.la 720, are 0.90, p.la 715, are 17.55, p.la 733, are 10.87.

#### **Situazione urbanistica**

Il terreno ricade in area edificabile costituita dal comparto edilizio G8 del vigente PRG.

#### **LOTTO N. 19**

Villino con annesso terreno di pertinenza di 578 mq, avente accesso dal civico 6 di via Isole Ellice, censito in catasto al foglio 146, p.la 699, sub 2, cat. A/7, classe 1, consistenza 6 vani.

Ha una superficie linda di circa 48,00 mq ed è dotato di una veranda coperta di circa 15,00 mq e di un locale di sgombero esterno avente superficie linda di circa 5,00 mq.

La superficie convenzionale è pari a circa 52 mq con esclusione del locale di sgombero di cui si prevede la demolizione per le ragioni di seguito indicate.

#### **Situazione urbanistica**

L'immobile risulta edificato in assenza di titolo autorizzativo e per lo stesso è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge n. 326/2003 prat. N. 80/F in testa alla ditta [REDACTED]

La pratica è priva degli elaborati necessari per l'istruzione da parte dell'ufficio e completa di un versamento di € 510,24 per oneri concessori e di € 1.700,00 per oblazione.

I costi previsti per il completamento ammontano a circa € 6.000,00.

Si evidenzia che non risulta ricompreso nella sanatoria il locale di sgombero esterno che si ritiene non regolarizzabile in quanto di tipo precario e privo dei requisiti di idoneità sismica.

Se ne prevede pertanto la demolizione con un costo di circa € 300,00.

## LOTTO N. 20

Terreno parzialmente recintato con accesso dalla via Isole Ellice, avente superficie catastale di 616 mq, censito in catasto al foglio 146, p.la 717, are 6.16.

### Situazione urbanistica

Il terreno ricade all'interno dell'area edificabile costituita dal comparto edilizio G8 del vigente PRG.

## LOTTO 21

Villino con annesso terreno di pertinenza di 609 mq, avente accesso dal civico 4 di via Isole Ellice, censito in catasto al foglio 146, p.la 697 sub 3, A/7, classe 2, consistenza 5.5 vani.

È costituito da un fabbricato principale avente superficie lorda di circa 88 mq, dotato di veranda coperta di circa 15,00 mq, e da due corpi secondari aventi superficie lorda di circa 38 mq e di circa 21,00 mq.

La superficie convenzionale è pari a circa 92 mq e non comprende i corpi secondari per le ragioni di seguito esposte.

### Situazione urbanistica

La costruzione principale risulta edificata in assenza di titolo autorizzativo dalla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] come accertato con sentenza n. 709/2000 emessa dal Tribunale di Siracusa, sezione penale, a seguito della quale veniva ingiunto alla stessa di demolire l'opera abusiva con provvedimento del 10/02/2014 (v. all. 8).

La costruzione risulta tuttavia sanabile ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85 con un costo stimato in € 12.500,00 con esclusione però dei fabbricati secondari in quanto per gli stessi non sussistono i requisiti

per l'applicazione del sopra citato articolo.

Se ne prevede pertanto la demolizione con un costo attendibilmente stimato in € 2.500,00.

## LOTTO N. 22

Villino con annesso terreno di pertinenza di 679, mq avente accesso da via Isole Ellice, senza indicazione di numero civico, censito in catasto al foglio 146, p.la 505, categoria A/7, classe 2, di 5 vani.

Ha una superficie linda complessiva di 79 mq ed è dotato di una veranda coperta di circa 8,00 mq.

La superficie convenzionale è pari a circa 81 mq.

### Situazione urbanistica

L'immobile risulta edificato in assenza di titolo autorizzativo e per lo stesso è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 724/94 prat. 38/M in testa alla ditta [REDACTED] respinta con atto di ripulsa del 21/10/2008, in quanto è stato accertato che l'abuso è avvenuto successivamente al 31/03/1993.

L'immobile è comunque regolarizzabile ai sensi della legge 326/2003 ritenendo verificate le condizioni previste dall'art. 40 della L. 47/85.

Il costo di regolarizzazione è presuntivamente stimato in € 11.000,00.

## LOTTO N. 23

Villino con annesso terreno di pertinenza di 575 mq, avente accesso dal civico n. 2 di via Isole Ellice, censito in catasto al foglio 146, p.la 703, sub 3, categoria A/7, classe 1, di vani 2,5.

Ha una superficie linda complessiva di circa 45 mq ed è dotato di veranda coperta di circa 24 mq e di un locale deposito esterno di circa 13,00.

La superficie convenzionale è di circa 59 mq.

### Situazione urbanistica

Non risulta presentata alcuna domanda di sanatoria.

L'immobile è comunque regolarizzabile ai sensi della legge 326/2003 ritenendo verificate le condizioni

previste dall'art. 40 della L. 47/85.

Il costo di regolarizzazione è presuntivamente stimato in € 10.000,00.

#### **IMMOBILI LOTTO D (Foglio 148, ex p.lla 11)**

Trattasi di quattro lotti di terreno liberi, parzialmente recintati, siti in Siracusa, c.da Fanusa, via degli Argonauti (all. 2), censiti al foglio 148 ed individuati dalle seguenti p.lla 1497, di are 0.95 e p.lla 1488 di are 5.50 (lotto 1); p.lla 1486 di are 6.48 (lotto 2); p.lla 1491 di are 4.47, p.lla 1493 di are 0.62 e p.lla 1498 di are 1.05 (lotto 3); p.lla 1489 di are 6.42 (lotto 4).

#### **Situazione urbanistica**

I terreni in questioni ricadono tutti all'interno dell'area edificabile costituita dal comparto edilizio G9b del vigente PRG.

#### **IMMOBILI LOTTO D (Foglio 148, ex p.lla 37).**

#### **LOTTO N. 2**

Lotto di terreno libero, avente superficie catastale di mq 11.030, sostanzialmente privo di recinzioni, con piccolo locale tecnico in muratura, della superficie linda di circa 20 mq censito al catasto fabbricati al foglio 148, p.lla 1525, categoria C/2, classe 4, consistenza 16 mq, e al catasto terreni al foglio 145 p.lla 1525, ente urbano, estesa are 31.42, e p.lla 52, porz. AA seminativo, are 76.40 e porz. AB uliveto, are 2.28.

#### **Situazione urbanistica**

Il terreno ricade prevalentemente in zona agricola e per una porzione di circa mq 1.300 all'interno del comparto edilizio G9b.

Il locale tecnico risulta edificato in assenza di titolo autorizzativo e non risulta oggetto di domanda di sanatoria.

Lo stesso si ritiene comunque regolarizzabile ai sensi della legge 326/2003 essendo verificate le condizioni previste dall'art. 40 della L. 47/85.

Il costo di regolarizzazione è presuntivamente stimato in € 3.000,00.

## LOTTO N. 3

Terreno recintato esteso catastalmente 546 mq, accessibile dal civico n. 2 di via degli Argonauti, con soprastanti costruzioni di tipo precario, censite in catasto al foglio 148, p.la 1457 sub 4, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani.

Sul terreno insistono due costruzioni di cui quella principale avente superficie linda di circa 40,00 mq e quella secondaria di circa mq 3,00.

### Situazione urbanistica

Il terreno ricade in “area di riordino urbanistico di tipo C – zona CR1c” del vigente PRG.

Per le costruzioni su di esso realizzate non risultano presentate istanza di sanatoria.

Le stesse si ritengono non regolarizzabili in quanto precarie e prive dei requisiti di idoneità sismica.

Se ne prevede pertanto la demolizione con un costo attendibilmente stimato in € 1.500,00.

## LOTTO N. 4

Villino con annesso terreno di pertinenza di 547 mq, avente accesso dal civico n. 4 di via degli Argonauti, censito in catasto al foglio 148 p.la 1522, categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani.

Ha una superficie linda di circa 115,88 mq, oltre ad una veranda coperta di circa mq 14,53 e ad un locale forno esterno di circa 19,50 mq.

La superficie convenzionale è pari a circa 130 mq.

### Situazione urbanistica

Gli immobili risultano edificati in assenza di titolo autorizzativo e per gli stessi sono state presentate due istanze di sanatoria ai sensi della legge 326/2003, pratiche 107/R e 108/R, in testa alla ditta

[REDAZIONE] riferite al fabbricato principale ed a quello secondario.

Alla prima risulta allegato un versamento di € 3.081,90 per oblazione e uno di € 1.094,07 per oneri concessori.

Alla seconda risulta allegato un versamento di € 364,20 per oblazione e di € 258,58 per oneri concessori.

Le pratiche risultano prive degli elaborati necessari per l’istruzione da parte dell’ufficio.

Per il completamento delle stesse è previsto un costo di circa € 14.000,00.



## LOTTO N. 5

Villino con annesso terreno di pertinenza di 539 mq avente accesso dal civico n. 6 di via degli Argonauti, censito in catasto al foglio 148 particella 1523, categoria A/7, classe 3, consistenza 3 vani.

Ha una superficie lorda di 46,53 mq e risulta dotato di due verande coperte di 17,12 mq e 7,59 mq e di un locale deposito esterno avente superficie lorda di 5,60 mq.

La superficie convenzionale è di circa 60 mq.

### Situazione urbanistica

Le costruzioni insistenti sul lotto risultano edificate in assenza di titolo autorizzativo e per le stesse non è stata presentata alcuna domanda di sanatoria.

L'immobile è comunque regolarizzabile ai sensi della legge 326/2003 ritenendo verificate le condizioni previste dall'art. 40 della L. 47/85.

Il costo di regolarizzazione è presuntivamente stimato in € 10.000,00.

## LOTTO N. 6

Terreno esteso catastalmente 553 mq, accessibile dalla via degli Argonauti, parzialmente recintato, censito in catasto al foglio 148, p.la 1504, are 05.53, al cui interno è realizzata una piattaforma in c.a.

### Situazione urbanistica

Il terreno ricade all'interno dell'area edificabile costituita dal comparto edilizio G9b del vigente PRG.

## 4) RIDEFINIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA E STIMA DEGLI STESSI

Rispetto alle precedenti relazioni di stima, si ritiene utile proporre una ridefinizione dei lotti di vendita ai fini di una loro maggiore commerciabilità.

Si propone pertanto di riunire in un unico lotto di vendita denominato "**Lotto 24**" tutti i terreni del lotto A (fg. 146, ex p.lle 8-15-31) ricadenti all'interno del comparto edilizio G8 del vigente PRG, ovvero i terreni contraddistinti dalle p.lle 399 (lotto 8), p.la 725 (lotto 12), p.lle 725 e 741 (lotto 13), p.lle 722, 720 715 e 733 (lotto 18), p.la 717 (lotto 20) del foglio 146.

Per ragioni analoghe si propone di accorpate in un unico lotto denominato "**Lotto 7**" tutti i terreni del lotto D ricadenti all'interno del comparto edilizio G9b ovvero i terreni riportati in catasto al foglio 148



p.lle 1497-1488 (lotto 1), p.la 1489 (lotto 2), p.lle 1491 – 1493 – 1498 (lotto 3), p.la 1489 (lotto 4) e p.la 1504 (lotto 6 zona distributore).

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dei lotti di vendita a seguito delle modifiche di cui sopra:

LOTTO A (via Ellice)	DATI CATASTALI	SUP.LOTTO (mq)
1	FG 146, PLLA 727	358
2	FG 146, PLLA 729	442
3	FG 146, PLLE 730 - 732	512
5	FG 146, PLLA 650	565
6	FG 146, PLLA 701, sub 2	580
9	FG 146 PLLE 753 (F) 385 (T)	602
10	FG 146, PLLA 425	591
11	FG 146, PLLE 707, sub 3 (F)- 403 (T)	669
14	FG 146, PLLA 742	550
15	FG 146, PLLA 754	550
16	FG 146, PLLE 737-744-746	654
17	FG 146, PLLA 709 sub 2	649
19	FG 146, PLLA 699 sub 2	578
21	FG 146, PLLA 697 sub 3	609
22	FG 146, PLLA 505	679
23	FG 146, PLLA 703 sub 3	575
24	FG 146, PLLE 399 - 725 - 726 - 741 - 722 - 720 - 715 - 733 - 717	8.558

LOTTO D (ex p.la 11)	DATI CATASTALI	SUP.LOTTO (mq)
7	FG. 148, P.LLE 1497-1488-1486-1491-1493-1498-1489-1504	3.102

LOTTO D (ex p.la 37 e 52)	DATI CATASTALI	SUP.LOTTO (mq)
2	FG 148, PLLE 1525-52	11.030
3	FG 148, PLLA 1457 sub 4	546
4	FG 148, PLLA 1522	547
5	FG 148, PLLA 1523	539

La stima degli immobili sarà effettuata con metodo di tipo comparativo sintetico, con riferimento ai parametri unitari già individuati nella precedente relazione del 09/03/2015 che tengono conto dei dati di beni similari acquisiti da operatori del settore, dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall’Agenzia del Territorio e dal Consulente Immobiliare de “Il Sole 24 Ore”, dello stato di manutenzione, del livello delle finiture e della loro consistenza, quest’ultima convenzionalmente determinata, come già detto, attraverso la somma delle superfici lorde, moltiplicate per coefficienti correttivi che tengono conto delle diverse destinazioni d’uso e delle eventuali differenti

caratteristiche, quali altezza e luminosità.

I valori unitari applicati dovranno ritenersi comprensivi dell'incidenza del terreno di pertinenza e già rettificati in quanto comprensivi delle riduzioni apportate al valore commerciale per il possesso e lo stato di manutenzione.

In maniera del tutto analoga, la stima dei terreni edificabili verrà effettuata con riferimento ai parametri unitari già determinati nella precedente relazione che tengono conto, per le ragioni già esposte, della diversa appetibilità dei terreni ricadenti in area di riordino urbanistico (CR1c) rispetto a quelli ricompresi nei compatti d'intervento (G8 e G9b), della diversa superficie insediabile all'interno dei due compatti edilizi, della buona potenzialità edificatoria del terreno prevalentemente agricolo del lotto D e della sua vicinanza alla zona costiera, agli insediamenti residenziali di Arenella e Fanusa ed a strutture ricettive di recente realizzazione che ne incrementano l'appetibilità in considerazione di una possibile destinazione ad agriturismo o turismo rurale.

Il valore degli immobili sarà infine diminuito di una percentuale, stimata nella misura del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto oltre che dei i costi di regolarizzazione urbanistica dei fabbricati che potrà conseguirsi o mediante completamento delle pratiche di condono edilizio già inoltrate o mediante presentazione di nuove istanze di sanatoria, considerando possibile l'applicazione dell'art. 40 della L. 47/85.

La stima del lotto 3 facente parte del lotto D (ex p.la 37 e 52), costituito da un immobile totalmente abusivo e non regolarizzabile, è stata effettuata, in ottemperanza al mandato, determinando il valore dell'area di sedime, al netto dei costi di demolizione ed incrementata del valore locatizio del bene dalla data della presente stima e per un periodo di dieci anni.

Si evidenzia infine che detti costi avranno solo carattere orientativo poiché la loro esatta valutazione dipenderà da numerosi parametri suscettibili a varie interpretazioni, determinabili unicamente al momento dell'istruzione ufficiale della pratica edilizia.

**IMMOBILI LOTTO A (Via Isole Ellice, foglio 146, ex particelle 8-15-31)**

**LOTTO N. 1**

Valore commerciale = mq 358 x €/mq 45,00 = € 16.110,00

Costi per la rimozione della tettoia = € 500,00

Valore residuo = € 15.610,00

**LOTTO N. 2**

Valore commerciale = mq 442 x €/mq 40,00 = € 17.680,00.

**LOTTO N. 3**

Valore commerciale = mq 512 x €/mq 40,00 = € 20.480,00

**LOTTO N. 5**

Valore commerciale rettificato = mq 145 x €/mq 1.000,00 x 0,95 = € 137.750,00

Oneri regolarizzazione urbanistica = € 6.500,00 + € 400,00 = € 6.900,00

Valore residuo = € 130.850,00

**LOTTO N. 6**

Valore commerciale rettificato = mq 80 x €/mq 1.000,00 x 0,95= € 76.000,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica = € 13.000,00 + € 1.000,00 = € 14.000,00

Valore residuo = € 62.000,00

**LOTTO N. 9**

Valore commerciale rettificato = mq 100,00 x €/mq 500,00 x 0,95= € 47.500,00.

Oneri di regolarizzazione urbanistica = € 15.500,00

Valore residuo = € 32.000,00

**LOTTO 10**

Valore commerciale rettificato = mq 85,00 x €/mq 950,00 x 0,95= € 76.712,50

Oneri di regolarizzazione urbanistica = € 10.500,00 + € 300,00 = € 10.800,00

Valore residuo = € 65.912,50

### LOTTO 11

Valore commerciale rettificato = mq 104,00 x €/mq 1.000,00 x 0,95= € 98.800,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica = € 11.000,00 + € 200,00 = € 11.200,00

Valore residuo = € 87.600,00

### LOTTO N. 14

Valore commerciale rettificato = mq 192 x €/mq 900,00 x 0,95= € 164.160,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica = € 26.000,00 + € 700,00 = € 26.700,00

Valore residuo = € 137.460,00

### LOTTO 15

Valore commerciale rettificato = mq 98 x €/mq 1.000,00 x 0,95= € 93.100,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica = € 1.500,00 +€ 800,00 = € 2.300,00

Valore residuo = € 90.800,00

### LOTTO N. 16

Valore commerciale = mq 654 x €/mq 40,00 = € 26.160,00.

### LOTTO 17

Valore commerciale rettificato = mq 161 x €/mq 800,00 x 0,95= € 122.360,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica = € 13.500,00

Valore residuo = € 108.860,00

### LOTTO N. 19

Valore commerciale rettificato = mq 52 x €/mq 1.000,00 x 0,95= € 49.400,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica = € 6.000,00 + € 300,00 = € 6.300,00

Valore commerciale residuo = € 43.100,00

### LOTTO N. 21

Valore commerciale rettificato = mq 92,00 x €/mq 1.000,00 x 0,95= € 87.400,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica = € 12.500,00 + € 2.500,00 = € 15.000,00

Valore commerciale residuo = € 72.400,00

### LOTTO N. 22

Valore commerciale rettificato = mq 81,00 × €/mq 900,00 x 0,95 = € 69.255,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica = € 11.000,00

Valore commerciale residuo = € 58.255,00

### LOTTO N. 23

Valore commerciale rettificato = mq 59,00 × €/mq 900,00 x 0,95 = € 50.445,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica = € 10.000,00

Valore commerciale residuo = € 40.445,00.

### LOTTO N. 24

Valore commerciale = mq 8.558 × €/mq 35,00 = € 299.530,00

### IMMOBILI LOTTO D (foglio 148, ex p.la 11)

#### LOTTO N.7

Valore commerciale = mq 3.102 × €/mq 30,00 = 93.060,00.

### IMMOBILI LOTTO D (foglio 148, ex p.lle 37 e 52)

#### LOTTO N. 2

Valore commerciale = mq 11.030 × €/mq 8,00 = € 88.240,00

Costi di regolarizzazione urbanistica = € 3.000,00

Valore residuo = € 85.240,00

#### LOTTO N. 3

##### Valore commerciale

mq 546 × €/mq 50,00 = € 27.300,00

Costi demolizione strutture precarie = € 1.500,00

Valore residuo = € 25.800,00

Il suddetto valore, in ottemperanza al mandato, viene incrementato del valore locatizio dell'immobile abusivo a far data dalla stima e per un periodo di dieci anni, calcolato con la seguente formula:

$$V = \frac{a \times (q^n - 1)}{r q^n}$$

dove:

a = reddito netto; r = tasso di capitalizzazione; q = 1+r; n = annualità.

Ritenuto congruo un canone lordo annuo di € 1.800,00 il reddito netto è ottenuto detraendo a quest'ultimo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, determinati complessivamente nella misura del 40%. Il reddito netto è pertanto il seguente:

$$a = € 1.800,00 \times 0,60 = € 1.080,00$$

Il tasso di capitalizzazione è stato individuato in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile con un procedimento sintetico basato sulla determinazione di una scala di tassi vigenti per beni simili, fra i quali è stato prescelto quello applicabile al caso in esame pari al 3%.

Il valore locatizio dell'immobile per un periodo di dieci anni successivi alla data della presente stima è in definitiva pari a  $V = € 9.212,62$

Il valore finale del lotto resta quindi così determinato:

$$€ 25.800,00 + € 9.212,62 = € 35.012,62.$$

#### LOTTO N. 4

Valore commerciale rettificato = mq 130  $\times$  €/mq 1.000,00  $\times$  0,95 = € 123.500,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica = € 14.000,00

Valore commerciale residuo = € 109.500,00

#### LOTTO N. 5

Valore commerciale rettificato = mq 60  $\times$  €/mq 700,00  $\times$  0,95 = € 39.900,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica = € 10.000,00

Valore commerciale residuo = € 29.900,00

## 5) RIEPILOGO DEI VALORI DEI LOTTI DI VENDITA PROPOSTI

LOTTO A	SUP.LOTTO (mq)	SUP. CONV. (mq)	VALORE UNITARIO	VALORE COMMERCIALE	VALORE COMM. RETTIFICATO (-5%)	COSTI DEMOLIZIONE	COSTI REGOL. URBANISTICA	VALORE LOCATIZIO	VALORE RESIDUO
1	358		€ 45,00	€ 16.110,00		€ 500,00			€ 15.610,00
2	442		€ 40,00	€ 17.680,00					€ 17.680,00
3	512		€ 40,00	€ 20.480,00					€ 20.480,00
5	565	145	€ 1.000,00	€ 145.000,00	€ 137.750,00	€ 400,00	€ 6.500,00		€ 130.850,00
6	580	80,00	€ 1.000,00	€ 80.000,00	€ 76.000,00	€ 1.000,00	€ 13.000,00		€ 62.000,00
9	602	100	€ 500,00	€ 50.000,00	€ 47.500,00		€ 15.500,00		€ 32.000,00
10	591	85	€ 950,00	€ 80.750,00	€ 76.712,50	€ 300,00	€ 10.500,00		€ 65.912,50
11	669	104	€ 1.000,00	€ 104.000,00	€ 98.800,00	€ 200,00	€ 11.000,00		€ 87.600,00
14	550	192	€ 900,00	€ 172.800,00	€ 164.160,00	€ 700,00	€ 26.000,00		€ 137.460,00
15	550	98	€ 1.000,00	€ 98.000,00	€ 93.100,00	€ 800,00	€ 1.500,00		€ 90.800,00
16	654		€ 40,00	€ 26.160,00					€ 26.160,00
17	649	161	€ 800,00	€ 128.800,00	€ 122.360,00		€ 13.500,00		€ 108.860,00
19	578	52	€ 1.000,00	€ 52.000,00	€ 49.400,00	€ 300,00	€ 6.000,00		€ 43.100,00
21	609	92	€ 1.000,00	€ 92.000,00	€ 87.400,00	€ 2.500,00	€ 12.500,00		€ 72.400,00
22	679	81	€ 900,00	€ 72.900,00	€ 69.255,00		€ 11.000,00		€ 58.255,00
23	575	59	€ 900,00	€ 53.100,00	€ 50.445,00		€ 10.000,00		€ 40.445,00
24	8.558		€ 35,00	€ 299.530,00					€ 299.530,00
LOTTO D (ex p.la 11)	SUP.LOTTO (mq)	SUP. CONV. (mq)	VALORE UNITARIO	VALORE		COSTI DEMOLIZIONE	COSTI REGOL. URBANISTICA		VALORE RESIDUO
7	3.102		€ 30,00	€ 93.060,00					€ 93.060,00
LOTTO D (ex p.la 37 e 52)	SUP.LOTTO (mq)	SUP. CONV. (mq)	VALORE UNITARIO	VALORE		COSTI DEMOLIZIONE	COSTI REGOL. URBANISTICA		VALORE RESIDUO
2	11.030		€ 8,00	€ 88.240,00			€ 3.000,00		€ 85.240,00
3	546		€ 50,00	€ 27.300,00		€ 1.500,00		€ 9.212,62	€ 35.012,62
4	547	130	€ 1.000,00	€ 130.000,00	€ 123.500,00		€ 14.000,00		€ 109.500,00
5	539	60	€ 700,00	€ 42.000,00	€ 39.900,00		€ 10.000,00		€ 29.900,00
			TOTALE	€ 1.889.910,00					€ 1.661.855,12

Avendo espletato il mandato conferitogli il sottoscritto rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Siracusa, 2 ottobre 2019

Il C.T.U.

Dott. Ing. Concetto Capodicasa



*Concetto Capodicasa*

### Allegati

1. Stralcio foglio di mappa 146 con indicazione lotto A
2. Stralcio foglio di mappa 148 con indicazione lotto D ex p.la 11
3. Stralcio foglio di mappa 148 con indicazione lotto D ex p.la 37 e 52
4. Planimetria lotto A con indicazione dei singoli lotti di vendita
5. Planimetria lotto D con indicazione dei singoli lotti di vendita
6. Sentenza Cassazione Penale n. 39916 del 13/10/2004