
TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONI NN. 107/94 – 173/94 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSE DA



CONTRO



GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SALVATORE MANGANO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

(STIMA LOTTI A – D)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU
DOTT. ING. CONCETTO CAPODICASA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SIRACUSA, 9 MARZO 2015



1) PREMESSA

Con ordinanza del 19/03/2013, il Giudice delle esecuzioni riunite nn. 107/1994 e 173/1994 conferiva al sottoscritto CTU l'incarico di integrare la stima del compendio pignorato, valutando i lotti A e D individuati nell'elaborato peritale del settembre 2012 per i quali erano sorte difficoltà in ordine all'identificazione catastale ed all'accesso al loro interno.

Alla presenza del custode giudiziario Dott. Ettore Lombardo, assistito dall'Avv. Dario D'Asaro, sono stati eseguiti i necessari sopralluoghi nei giorni 11/04/2014, 28/05/2014 25/06/2014, 30/06/2014, 07/07/2014, 14/07/2014 e 17/07/2014. Sono stati altresì effettuati tutti gli adempimenti catastali necessari per l'identificazione dei singoli immobili pignorati, il cui dettaglio sarà riportato in separata relazione.

2) CRITERI DI STIMA

La stima sarà effettuata con metodo di tipo comparativo sintetico, riferendosi ai valori 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".

Relativamente ai fabbricati si farà riferimento al loro attuale stato di manutenzione, al livello delle finiture ed alla loro consistenza, quest'ultima convenzionalmente determinata 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.

Relativamente ai terreni edificabili si considererà la maggiore appetibilità di quelli ricadenti in area di riordino urbanistico (CR1c) rispetto a quelli ricompresi nei comparti d'intervento (G8 e G9b), derivante dalla possibilità di edificare a mezzo di concessione edilizia diretta per i primi e subordinata all'approvazione dei piani di lottizzazione dell'intero comparto per i secondi. Per questi ultimi si terrà inoltre conto della diversa superficie insediabile al loro interno.

Anche per il terreno prevalentemente agricolo del lotto D la stima sarà operata in considerazione della potenzialità edificatoria derivante dalla sua buona estensione e tenuto conto della 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.



Saranno inoltre valutati 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.

Detti costi, che andranno detratti al valore commerciale dell'immobile qualora posti a carico dell'acquirente, avranno tuttavia 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.

Le stime dei lotti sono infine corredate da documentazione fotografica (v. all. 4), planimetrie catastali (v. all. 5) e visure catastali (v. all. 6) ed estratti di mappa (v. all. 7).

3) IMMOBILI LOTTO A

Trattasi degli immobili siti in Siracusa, c.da Fanusa-Milocca, via Isole Ellice, ricadenti nell'originario fondo rustico censito in catasto al foglio 146, ex particelle 8-15-31 (v. allegato 1), pervenuti a [REDACTED] in forza dell'atto di acquisto rogato dal notaio Dott. Francesco Grasso il 21/06/1984, trascritto il 09/07/1984 ai nn. 10725/8765, e di testamento olografo del 16/04/1993 pubblicato l'11/08/1994.

La stima sarà effettuata con riferimento all'elenco riportato nella precedente CTU del settembre 1012, con esclusione dei seguenti terreni:

- lotto n. 4, a seguito di sentenza pronunciata il 21/10/2014 nell'ambito della causa civile iscritta al n. 183/2009 R.G. (in atti), con la quale il Sig. [REDACTED] è riconosciuto proprietario per usucapione ventennale;
- lotto n. 7, a seguito di provvedimento del G.E. del 25/02/2000 (in atti).

LOTTO N. 1

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

Risulta dotato di modeste opere di sistemazione esterna, oltre ad una piattaforma in c.a. con soprastante tettoia metallica di circa 30,00 mq.

Confini e dati catastali

A nord con via Isole Ellice, ad est con il lotto n. 2, a sud e a ovest con proprietà di terzi.

In seguito al frazionamento n. 191762.1/2014 del 15/12/2014 risulta censito al catasto terreni al foglio 146 p.lla 727, are 3.58, in testa alle ditte [REDACTED] (livellaria) e [REDACTED] (concedente).

Stato di possesso

Attualmente nel possesso del custode giudiziario (v. verbale di rilascio del 14/07/2014 in atti).

Situazione urbanistica

Il terreno è edificabile in quanto ricadente in "area di riordino urbanistico di tipo C – zona CR1c".

La tettoia, realizzata in assenza di titoli autorizzativi, è di tipo precario e se ne prevede pertanto la demolizione con un costo attendibilmente stimato in € 500,00.

Valore commerciale

mq 358 x €/mq 45,00 = € 16.110,00.

LOTTO N. 2

Terreno recintato con accesso dalla via Isole Ellice, esteso catastalmente 442 mq, attualmente in stato di totale abbandono.

Confini e dati catastali

A nord con via Isole Ellice, ad est con lotto 3, ad ovest con lotto 1, a sud con proprietà di terzi.

In seguito al frazionamento n. 191762.1/2014 del 15/12/2014 risulta censito al catasto terreni al foglio 146, p.la 729, are 4.42, in testa alle ditte [REDACTED] (livellaria) e [REDACTED] (concedente).

Stato di possesso

Nel possesso del custode giudiziario (v. verbale di rilascio del 14/07/2014 in atti).

Situazione urbanistica

Il terreno è edificabile in quanto ricadente in "area di riordino urbanistico di tipo C – zona CR1c".

Valore commerciale

mq 442 x €/mq 40,00 = € 17.680,00.

LOTTO N. 3

Terreno recintato con accesso dalla via Isole Ellice, esteso catastalmente 512 mq, attualmente in stato di totale abbandono.

Confini e dati catastali

A nord con via Isole Ellice, a sud e ad est con proprietà di terzi, ad ovest con lotto 2.

In seguito al frazionamento n. 191762.1/2014 del 15/12/2014 risulta censito al catasto terreni al foglio 146, p.lla 730, are 1.10 e p.lla 732, are 4.02, in testa alle ditte [REDACTED] (livellaria) e [REDACTED]

Stato di possesso

Nel possesso del custode giudiziario (v. verbale di rilascio del 14/07/2014 in atti).

Situazione urbanistica

Il terreno è edificabile in quanto ricadente in "area di riordino urbanistico di tipo C – zona CR1c".

Valore commerciale

mq 512 x €/mq 40,00 = € 20.480,00

LOTTO N. 5

Villino con terreno di pertinenza avente accesso dal civico 26 di via Isole Ellice.

Confini e dati catastali

A nord con via Isole Ellice e con proprietà di terzi per i rimanenti tre lati.

In seguito a variazione n. 11396.1/2015 del 13/02/2015 risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 146, p.lla 650, categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, in testa alle ditte [REDACTED] per la proprietà dell'area, [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 della proprietà superficiale del fabbricato.

Stato di possesso

Nel possesso del sig. [REDACTED] (v. verbale di accesso del 07/07/2014 in atti).

Descrizione analitica

Il villino, ad una elevazione fuori terra, con struttura intelaiata in c.a. e copertura piana accessibile, è costituito da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere e bagno. La superficie lorda è di circa 139,00 mq oltre ad una veranda coperta di circa 20,00 mq e ad una tettoia esterna di circa 23 mq. L'altezza interna è di 2,95 mt. La superficie convenzionale è di circa 145 mq, con esclusione della tettoia di cui si prevede la demolizione in quanto precaria e priva di regolarità urbanistica.

Le finiture, di qualità media, sono costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento e parziale rivestimento delle pareti di bagno e cucina in ceramica, infissi esterni in alluminio preverniciato e porte interne in legno

tamburato. L'immobile è altresì dotato di impianto idrico, fognario ed elettrico, realizzati sottotraccia.

Il terreno di pertinenza, avente superficie catastale complessiva di 565 mq, si presenta interamente recintato e con modeste opere di sistemazione esterna.

Le condizioni di manutenzione possono nel complesso definirsi buone.

Situazione urbanistica

Risulta presentata istanza di concessione in sanatoria ai sensi della legge n. 724/94, pratica n. 25/M, non ricomprendente la tettoia.

Costi previsti per il completamento della pratica: € 6.500,00.

Costi di demolizione tettoia: € 400,00.

Valore commerciale

mq 145 x €/mq 1.000,00 = € 145.000,00

LOTTO N. 6

Villino con terreno di pertinenza avente accesso dal civico 28 di via Isole Ellice.

Confini e dati catastali

A nord con via Isole Ellice, a sud con lotto 4, ad est e ovest con proprietà di terzi.

In seguito alla variazione n. 15428.1/2015 del 02/03/2015 risulta censito al catasto fabbricati al foglio 146, p.lla 701, sub 2, A/7 di 3,5 vani, in testa alle ditte [REDACTED] (livellaria) e [REDACTED] (concedente).

Stato di possesso

Nel possesso del Sig. [REDACTED] (v. verbale di accesso del 17/07/2014 in atti).

Descrizione analitica

Il villino, ad una elevazione fuori terra, con struttura portante in c.a. e copertura piana accessibile, è costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, tre vani e bagno per una superficie lorda complessiva di 74,00 mq. E' inoltre dotato di due verande coperte aventi superfici di 9,60 mq e 11,30 mq, tettoia esterna di circa 15,00 mq oltre a due locali deposito di circa 8,00 mq ciascuno. L'altezza interna dei vani residenziali è di 2,95 mt. La superficie convenzionale è di circa 80 mq, con esclusione dei depositi esterni e della tettoia dei quali si prevede la demolizione in quanto precari e privi di regolarità urbanistica.



Le finiture, di qualità media, sono costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e parziale rivestimento delle pareti di cucina e bagni in ceramica, portoncino d'ingresso in alluminio, infissi esterni in lamierino zincato con avvolgibili in pvc. L'immobile è altresì dotato di impianto idrico, elettrico e fognario realizzati sottotraccia.

Il terreno, interamente recintato ed avente superficie catastale complessiva di 580 mq, presenta modeste opere di sistemazione esterna.

Le condizioni generali di manutenzione sono buone.

Situazione urbanistica

Risulta presentata istanza di concessione in sanatoria ai sensi della legge 724/94, pratica n. 129/S, che non ricomprende i depositi esterni e la tettoia.

Costi previsti per il completamento della pratica: € 12.000,00.

Costi di demolizione depositi e tettoia: € 1.000,00.

Valore commerciale

mq 80 x €/mq 1.000,00 = € 80.000,00

LOTTO N. 8

Lotto di terreno avente accesso dalla via Isole Ellice, esteso catastalmente 618 mq, parzialmente recintato ed in stato di abbandono.

Confini e dati catastali

A sud con via Isole Ellice, a nord con lotto 12, ad est e ovest con proprietà di terzi.

È censito al catasto terreni al foglio 146, p.lla 399, are 6.18, in testa alla di [REDACTED]

Stato di possesso

Nel possesso di [REDACTED] al quale risulta pervenuto in forza dell'atto di compravendita del 12/05/1994, successivo alla trascrizione del pignoramento.

Situazione urbanistica

Il terreno è edificabile in quanto ricadente nel comparto edilizio G8.

Valore commerciale

mq 618 x €/mq 35,00 = € 21.630,00

LOTTO N. 9

Villino allo stato rustico con terreno di pertinenza, avente accesso dal civico n. 20 di via Isole Ellice.

Confini e dati catastali

A nord con lotti 13 e 14, a sud con via Isole Ellice, ad est e ovest con proprietà di terzi.

In seguito alla costituzione catastale n. 147.1/2015 del 12/02/2015 il fabbricato ricadente all'interno del lotto risulta censito al catasto fabbricati al foglio 146, p.lla 753, in corso di costruzione, in testa alle ditte [REDACTED] (livellaria) e [REDACTED] (concedente). Il lotto ricomprende anche la particella censita al catasto terreni al foglio 146 p.lla 385, are 0.48, in testa alle medesime ditte.

Stato di possesso

Nel possesso di [REDACTED] (v. verbale di accesso del 30/06/2014 in atti).

Descrizione analitica

Allo stato attuale il fabbricato si presenta al rustico risultando costituito dalla struttura portante in cemento armato, dalla copertura piana in latero cemento, dai tamponamenti e dai tramezzi in laterizi forati.

La superficie lorda coperta è di 96,00 mq oltre alla veranda di 13,00 mq circa. L'altezza interna dei vani è di 3,00 mt, la superficie convenzionale è di circa 100 mq.

Il terreno di pertinenza, avente superficie catastale complessiva di 602 mq, è dotato di recinzione e si presenta in totale stato di abbandono.

Situazione urbanistica

Risulta presentata istanza di sanatoria ai sensi della legge n. 724/94, pratica n. 240/G.

Costi previsti per il completamento della pratica: € 15.500,00.

Valore commerciale

mq 100,00 x €/mq 500,00 = € 50.000,00

LOTTO 10

Villino con terreno di pertinenza avente accesso dal civico 16 di via Isole Ellice.

Confini e dati catastali

A nord con lotti 15 e 16, a sud con via Isole Ellice, a est con lotto 11 e ad ovest con proprietà di terzi.

A seguito di variazione per ultimazione di fabbricato urbano n. 14839.1/2015 del 25/02/2015, l'immobile risulta

censito al catasto fabbricati al foglio 146, p.la 425, categoria A/7, consistenza 5,5 vani, in testa alla ditta

[REDACTED]

Stato di possesso

Nel possesso di [REDACTED] (v. verbale di accesso del 30/06/2014 in atti), alla quale è pervenuto con atto di compravendita del 12/05/1994, successivo alla trascrizione del pignoramento.

Descrizione analitica

Il villino, avente struttura intelaiata in c.a. e copertura piana non accessibile, è costituito da soggiorno, cucinino, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio, aventi superficie lorda complessiva di 77,72 mq, oltre ad una veranda coperta di 23,80 mq ed a una tettoia esterna in legno di 16,00 mq. L'altezza interna dei vani è di 2,90 mt. La superficie convenzionale è di circa 85,00 mq e non comprende la tettoia in legno della quale si prevede la rimozione perché priva di regolarità urbanistica.

Le finiture interne, di media qualità, sono costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e parziale rivestimento delle pareti di bagno e cucina in ceramica, infissi esterni in lamierino zincato con avvolgibili in pvc.

L'immobile risulta altresì dotato di impianto idrico, elettrico e fognario, realizzati sottotraccia.

Allo stato attuale risulta sostanzialmente privo delle porte interne e della finitura degli intonaci dei prospetti esterni.

Il terreno di pertinenza, esteso catastalmente 591 mq, è dotato di recinzione e presenta discrete opere di sistemazione esterna.

Le condizioni di manutenzione possono nel complesso definirsi buone.

Situazione urbanistica

Risulta presentata istanza di sanatoria ai sensi della legge 724/94, prat. 16/P non ricomprendente la tettoia.

Costi previsti per il completamento della pratica: € 10.500,00.

Costi di rimozione tettoia: € 300,00.

Valore commerciale

mq 85,00 x €/mq 950,00 = € 80.750,00

LOTTO 11

Villino con terreno di pertinenza avente accesso dal civico 14 di via Isole Ellice.

Confini e dati catastali

A sud e ad est con la via Isole Ellice, a nord con i lotti 16 e 17 e ad ovest con il lotto 10.

In seguito alla variazione n. 15427.1/2015 del 02/03/2015 risulta censito al catasto fabbricati di Siracusa al foglio 146 p.lla 707 sub 3, categoria A/7 di vani 6 in testa alle ditte [REDACTED] (livellaria) [REDACTED]

[REDACTED] (concedente). Il lotto ricomprende anche una porzione di mq 28 della p.lla riportata in catasto terreni al n. 403, di complessive are 0.38, in testa alle medesime ditte.

Stato di possesso

Nel possesso del sig. [REDACTED] (v. verbale di accesso del 30/06/2014 in atti).

Descrizione analitica

Il villino, ad un'unica elevazione fuori terra, avente struttura intelaiata in c.a. e copertura piana accessibile, è costituito da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere e bagno aventi una superficie lorda complessiva di circa 85,00 mq ed altezza utile interna di 3,00 mt. E' inoltre dotato di una veranda coperta di circa 40 mq e di un locale di sgombero esterno di 13,00 mq e altezza utile media di 2,80 mt, avente struttura portante in muratura e copertura inclinata in legno, con annessa piccola tettoia metallica. La superficie convenzionale è pari a circa 104,00 mq con esclusione della tettoia di cui si prevede la rimozione.

Le finiture interne, di media qualità, sono costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e parziale rivestimento delle pareti di cucina e bagno in ceramica, porte in legno tamburato e di finiture esterne costituite da infissi in alluminio preverniciato, pareti intonacate e tinteggiate, rivestimento in pietra e cotto della scala di accesso al terrazzo e pavimento in ceramica della veranda.

L'immobile è altresì dotato di impianto idrico, elettrico e fognario, realizzati sottotraccia.

Il terreno di pertinenza, esteso catastalmente 669 mq, si presenta recintato e con discrete opere di sistemazione esterna.

Le condizioni di manutenzione possono nel complesso ritenersi buone.

Situazione urbanistica

Risulta presentata istanza di sanatoria ai sensi della legge 724/94, pratica 17/L, non comprendente la piccola tettoia metallica.

Costi previsti per il completamento della pratica: € 11.000,00.

Costi di rimozione tettoia: € 200,00.

Valore commerciale

mq 104,00 x €/mq 1.000,00 = € 104.000,00



LOTTO 12

Terreno parzialmente recintato con accesso dalla via Isole Ellice, avente superficie catastale di 1.222 mq attualmente in stato di totale abbandono.

Confini e dati catastali

A nord con lotto 18, a sud con lotto 8 e proprietà di terzi, ad est con lotto 13, ad ovest con proprietà di terzi.

In seguito al frazionamento n. 191762.1/2014 del 15/12/2014 risulta censito al catasto terreni al foglio 146, p.lla 725, are 12.22, in testa alle ditte [redacted] (livellaria) e [redacted] (concedente)

Stato di possesso

Non accertato.

Situazione urbanistica

Il terreno è edificabile in quanto ricadente all'interno del comparto edilizio denominato G8.

Valore commerciale

mq 1.222 x €/mq 35,00 = € 42.770,00



LOTTO N. 13

Terreno recintato con accesso dalla via Isole Ellice, avente superficie catastale di 533 mq, attualmente in stato di totale abbandono.

Confini e dati catastali

A nord con via Isole Ellice, a sud con proprietà di terzi e lotto 9, ad est con lotto 14, ad ovest con lotto 12.

In seguito al frazionamento n. 191762.1/2014 del 15/12/2014 risulta censito al catasto terreni al foglio 146, p.lla 726, are 2.63 e p.lla 741, are 2.70 in testa alle ditte [redacted] (livellaria) e [redacted]

Stato di possesso

Nel possesso del custode giudiziario (v. verbale di rilascio del 14/07/2014 in atti).



Situazione urbanistica

Il terreno è edificabile in quanto ricadente all'interno del comparto edilizio denominato G8.

Valore commerciale

mq 533 x €/mq 35,00 = € 18.655,00.



LOTTO N. 14

Villino con annesso terreno di pertinenza avente accesso dal civico 10 di via Isole Ellice.

Confini e dati catastali

A nord con via Isole Ellice, ad est con il lotto 15, ad ovest con il lotto 13, a sud con il lotto 9 e con proprietà di terzi.

In seguito a variazione per costituzione n. 132.1/2015 del 09/02/2015 risulta censito al catasto fabbricati al foglio 146, plla 742, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani in testa alle ditte [REDACTED] (fivellaria) [REDACTED]

Stato di possesso

Nel possesso del sig. [REDACTED] (v. verbale di accesso del 07/07/2014 in atti).

Descrizione analitica

Il villino si articola su due elevazioni fuori terra e presenta struttura portante del tipo intelaiato in c.a. e copertura inclinata a due falde. Il piano terra è costituito da ingresso-soggiorno, cucina, bagno e una camera; il piano primo, accessibile attraverso una scala in c.a. posta nel soggiorno, è costituito da disimpegno, tre camere e bagno. Il piano terra presenta superficie lorda coperta di circa 99 mq ed altezza utile dei vani di 2,88 mt; il primo piano ha superficie lorda coperta di circa 42 mq ed altezza media dei vani di circa 3,00 mt. L'edificio risulta 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 se ne prevede la demolizione in quanto precario e privo di regolarità urbanistica.

Le finiture, di media qualità, sono costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento e parziale rivestimento delle pareti in ceramica, porte in legno tamburate, infissi esterni in alluminio preverniciato con avvolgibili in pvc e grate metalliche. L'immobile è altresì dotato di impianto elettrico, idrico e fognario, realizzati sottotraccia.

Il terreno di pertinenza, esteso catastalmente 550 mq, è recintato e presenta discrete opere di sistemazione



esterna.

Le condizioni di manutenzione possono definirsi nel complesso buone.

Situazione urbanistica

Risulta presentata istanza di sanatoria ai sensi della legge 724/94, prat. n. 5/V non comprendente il locale deposito.

Costi previsti per il completamento della pratica: € 26.000,00.

Costi di demolizione deposito: € 700,00.

Valore commerciale

mq 192 x €/mq 900,00 = € 172.800,00

LOTTO 15

Villino con annesso terreno di pertinenza avente accesso dal civico 12 di via Isole Ellice.

Confini e dati catastali

A nord con via Isole Ellice, ad est con il lotto 16, ad ovest con il lotto 14, a sud con il lotto n. 10 e con proprietà di terzi.

In seguito alla variazione catastale n. 16299.1/2015 del 06/03/2015 risulta censito al catasto fabbricati del comune di Siracusa al foglio 146, p.la 754, categoria A/7, classe 2, consistenza 5 vani.

Stato di possesso

Nel possesso della sig.ra [REDACTED] (v. verbale di accesso del 25/06/2014 in atti).

Descrizione analitica

Il villino, ad un'unica elevazione fuori terra, presenta struttura portante intelaiata in c.a. e copertura piana accessibile attraverso una scala esterna prefabbricata in ferro. È costituito da ingresso-soggiorno, ripostiglio, lavanderia, disimpegno, due camere e bagno, aventi superficie lorda complessiva di circa 91 mq ed altezza utile interna di 2,91 mt. E' altresì 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 ricomprendente la tettoia della quale si prevede la demolizione in quanto precaria e priva di regolarità urbanistica.

Le finiture, di qualità media, sono costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e parziale rivestimento

delle pareti di bagno e cucina in ceramica, porte in legno tamburato ed infissi esterni in alluminio preverniciato e avvolgibili in pvc, protetti da grate metalliche. I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati. L'immobile è altresì dotato di impianto elettrico, idrico e fognario, realizzati sottotraccia.

Il terreno di pertinenza, esteso catastalmente 550 mq, è dotato di recinzione e di discrete opere di sistemazione esterna.

Le condizioni di manutenzione possono nel complesso definirsi discrete.

Situazione urbanistica

Risulta presentata istanza di sanatoria ai sensi della legge 724/94 prat. n. 12/M, non comprendente la tettoia.

Costi previsti per il completamento della pratica: € 1.500,00.

Costi di demolizione tettoia: € 800,00.

Valore commerciale

mq 98 x €/mq 1.000,00 = € 98.000,00.

LOTTO N. 16

Terreno parzialmente recintato con accesso dalla via Isole Ellice, avente superficie catastale di 654 mq, attualmente in stato di totale abbandono.

Confini e dati catastali

A nord con via Isole Ellice, a sud con lotti 10 e 11, ad est con lotto 17, ad ovest con lotto 15.

In seguito al frazionamento n. 191762.1/2014 del 15/12/2014 risulta censito al catasto terreni al fg 146 p.lla 737, are 1.44, p.lla 744, are 4.34, e p.lla 746, are 0.76, in testa alle ditte [REDACTED] a ditte (livellaria) e [REDACTED]

[REDACTED]

Stato di possesso

Nel possesso del custode giudiziario (v. verbale di rilascio del 14/07/2014 in atti).

Situazione urbanistica

Il terreno è edificabile in quanto ricadente in "area di riordino urbanistico di tipo C – zona CR1c".

Valore commerciale

mq 654 x €/mq 40,00 = € 26.160,00.

LOTTO 17

Villino con annesso terreno di pertinenza avente accesso dal civico 14 di via Isole Ellice.

Confini e dati catastali

A nord e ad est con via Isole Ellice, a sud con il lotto 11 e ad ovest con lotto 16.

In seguito alla variazione catastale n. 11392.1/2015 del 13/02/2015 risulta censito al catasto fabbricati al foglio 146, p.lla 709 sub 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, in testa alle ditte [redacted] ditte (livellaria) e [redacted] (concedente).

Stato di possesso

Nel possesso del sig. [redacted] (v. verbale di accesso del 30/06/2014 in atti).

Descrizione analitica

Il villino, articolato su due elevazioni fuori terra, ha struttura portante del tipo intelaiato in c.a. e copertura inclinata a due falde. Il piano terra è costituito da ingresso-soggiorno, cucinino, camera e bagno aventi superficie lorda complessiva di 82,00 mq ed altezza utile interna di 3,00 mt, oltre ad una veranda coperta di circa 24,00 mq. Attraverso una scala in c.a. posta nel soggiorno si accede al piano primo costituito da due camere, disimpegno e bagno aventi una superficie lorda di circa 64,00 mq ed altezza media di 2,75 mt oltre ad un terrazzo di 42,00 mq. La superficie convenzionale è di circa 161 mq. La costruzione risulta completa di finiture esterne, costituite da pareti intonacate e tinteggiate, infissi in alluminio e avvolgibili in pvc, mentre sono assenti le finiture interne. L'immobile risulta dotato di impianto idrico e fognario, mentre l'impianto elettrico risulta incompleto ed al piano terra realizzato parzialmente fuori traccia. Il terreno di pertinenza, esteso catastalmente 649 mq, è dotato di recinzione e di modeste opere di sistemazione esterna.

Le condizioni di manutenzione sono nel complesso scadenti.

Situazione urbanistica

Risulta presentata istanza di sanatoria ai sensi della legge 724/94, prat. n. 29/M.

Costi previsti per il completamento della pratica: € 13.500,00.

Valore commerciale

mq 161 x €/mq 800,00 = € 128.800,00

LOTTO N. 18

Terreno parzialmente recintato, accessibile sia dalla via Isole Ellice che dalla Traversa Case Troia, avente superficie catastale di 5.569 mq, attualmente in stato di totale abbandono.

Confini e dati catastali

A nord con Traversa Case Troia, ad est con via Isole Ellice, a sud con lotti 12, 19, 20, 21, 22 e 23, ad ovest con proprietà di terzi.

In seguito al frazionamento n. 191762.1/2014 del 15/12/2014 risulta censito in catasto al fg. 146, p.lla 722, are 26.37, p.lla 720, are 0.90, p.lla 715, are 17.55, p.lla 733, are 10.87 in testa alle ditte [redacted] (livellaria) e [redacted] (concedente).

Stato di possesso

Non accertato.

Destinazione urbanistica

Il terreno è edificabile in quanto ricadente all'interno del comparto edilizio G8.

Valore commerciale

mq 5.569 x €/mq 30,00 = € 167.070,00.

LOTTO N. 19

Villino con annesso terreno di pertinenza avente accesso dal civico 6 di via Isole Ellice.

Confini e dati catastali

A nord e ad ovest con lotto 18, ad est con lotto 20, a sud con via Isole Ellice.

In seguito alla variazione catastale n. 11386.1/2015 del 13/02/2015 risulta censito in catasto al foglio 146, p.lla 699, sub 2, cat. A/7, classe 1, consistenza 6 vani, in testa alle ditte [redacted] (livellaria) e [redacted] (concedente).

Stato di possesso

Nel possesso della sig.ra [redacted] verbale di accesso del 25/06/2014 in atti).

Descrizione analitica

Il villino, ad una elevazione fuori terra, presenta struttura del tipo intelaiato in cemento armato con copertura piana non accessibile. È costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, tre camere e bagno aventi superficie lorda

complessiva di circa 48,00 mq ed altezza utile interna di 2,92 mt. Risulta inoltre dotato di una veranda coperta di circa 15,00 mq e di un locale di sgombero esterno avente superficie lorda 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 perché di tipo precario e privo di regolarità urbanistica.

Le finiture, di qualità media, sono costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento e parziale rivestimento delle pareti di bagno e cucina in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio con avvolgibili in pvc e grate di protezione in metallo. È altresì dotato di impianto elettrico, idrico e fognario, realizzati sottotraccia.

Il terreno di pertinenza, esteso catastalmente 578 mq, è recintato e presenta modeste opere di sistemazione esterna.

Le condizioni di manutenzione possono nel complesso definirsi buone.

Situazione urbanistica

Risulta presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge n. 326/2003 prat. N. 80/F non ricomprendente il locale di sgombero esterno.

Costi previsti per il completamento della pratica: € 6.000,00.

Costi di demolizione locale di sgombero: € 300,00.

Valore commerciale

mq 52 × €/mq 1.000,00 = € 52.000,00.

LOTTO N. 20

Terreno parzialmente recintato con accesso dalla via Isole Ellice, avente superficie catastale di 616 mq ed attualmente in totale stato di abbandono.

Confini e dati catastali

A nord con lotto 18, a sud con la via Isole Ellice, ad est con lotto 21, ad ovest con lotto 19.

In seguito al frazionamento n. 191762.1/2014 del 15/12/2014 risulta censito in catasto al foglio 146, p.lla 717, are 6.16, in testa alle ditte [REDACTED] (livellaria) [REDACTED].

Stato di possesso

Non accertato.



Destinazione urbanistica

Il terreno è edificabile in quanto ricadente all'interno del comparto edilizio G8.

Valore commerciale

mq 616 x €/mq 30,00 = €. 18.480,00.



LOTTO 21

Villino con annesso terreno di pertinenza avente accesso dal civico 4 di via Isole Ellice.

Confini e dati catastali

A nord con lotto 18, a sud con la via Isole Ellice, ad est con lotto 22, ad ovest con lotto 20.

In seguito alla variazione catastale n. 11393.1/2015 del 13/02/2015 risulta censito in catasto al foglio 146, p.lla 697 sub 3, A/7, classe 2, consistenza 5.5 vani, in testa alle ditta [REDACTED] (livellaria) [REDACTED]

Stato di possesso

Nel possesso della sig.ra [REDACTED] (v. verbale di accesso del 25/06/2014 in atti).

Descrizione analitica

Sul terreno insistono un fabbricato principale e due secondari, tutti ad unica elevazione fuori terra. Il corpo principale è costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e bagno aventi superficie lorda complessiva di circa 88 mq ed altezza utile interna di 2,96 mt, oltre ad una veranda coperta di circa 15,00 mq. Il corpo secondario sul confine ovest, avente struttura portante in muratura e copertura in legno a falda inclinata, è costituito da camera, cucina, bagno e locale forno, aventi superficie lorda complessiva di circa 38 mq ed altezza media di 2,65 mt. Il corpo secondario sul confine nord, avente struttura in muratura e copertura piana in latero cemento, risulta costituito da un vano adibito a cucina con annesso servizio igienico, avente superficie lorda di circa 21,00 mq ed altezza interna di 2.33 mt.

La superficie convenzionale è pari a circa 92 mq e non comprende i corpi secondari dei quali si prevede la demolizione per i motivi più avanti esposti.

Le finiture, di qualità media, sono costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento e parziale rivestimento delle pareti in ceramica, porte interne in legno tamburato ed infissi esterni in alluminio e avvolgibili in pvc.

L'immobile risulta inoltre dotato di impianto elettrico, idrico e fognario, realizzati sottotraccia.



Il terreno di pertinenza, esteso catastalmente 609 mq, è dotato di recinzione e di discrete opere di sistemazione esterna.

Le condizioni di manutenzione sono nel complesso buone.

Situazione urbanistica

La costruzione principale risulta edificata in assenza di titolo autorizzativo dalla sig.ra [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 esclusione però dei fabbricati secondari in quanto realizzati oltre il termine previsto dall'ultimo condono edilizio (31/03/2003).

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

I costi previsti per la regolarizzazione del fabbricato principale sono invece presuntivamente stimati in € 12.500,00.

Valore commerciale

mq 92,00 x €/mq 1.000,00 = € 92.000,00.

LOTTO N. 22

Villino con annesso terreno di pertinenza avente accesso da via Isole Ellice, senza indicazione di numero civico.

Confini e dati catastali

A nord con lotto 18, a sud con via Isole Ellice, ad est con lotto 23, ad ovest con lotto 21.

A seguito di variazione n. 14732.1/2015 del 24/02/2015 il fabbricato risulta censito in catasto al foglio 146, p.lla 505, categoria A/7, classe 2, di 5 vani in testa alle ditte [REDACTED] per la quota di 4/6, e [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno

Stato di possesso

Nel possesso della sig.ra [REDACTED] (v. verbale di accesso del 25/06/2014 in atti).

Descrizione analitica

Il villino, ad unica elevazione fuori terra e con struttura portante intelaiata in c.a. e copertura piana non accessibile, è costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, tre camere e bagno aventi superficie lorda complessiva di 79 mq ed altezza utile interna di 2,93 mt oltre ad una veranda coperta di circa 8,00 mq. La

superficie convenzionale è pari a circa 81 mq.

Le finiture, di qualità media, sono costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento e parziale rivestimento di bagno e cucina in ceramica, porte interne in legno tamburato ed infissi esterni in alluminio e avvolgibili in pvc.

L'immobile risulta altresì dotato di impianto elettrico, idrico e fognario, realizzati sottotraccia.

Il terreno di pertinenza, esteso catastalmente 679 mq, è dotato di recinzione e versa attualmente in stato di abbandono.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato possono nel complesso definirsi discrete.

Situazione urbanistica

Risulta presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 724/94 prat. 38/M, 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.

Valore commerciale

mq 81,00 × €/mq 900,00 = € 72.900,00.

LOTTO N. 23

Villino con annesso terreno di pertinenza avente accesso dal civico n. 2 di via Isole Ellice.

Confini e dati catastali

A nord con il lotto 18, a sud e ad est con via Isole Ellice, ad ovest con lotto 22.

In seguito alla variazione catastale n. 13820.1/2015 del 19/02/2015 risulta censito in catasto al foglio 146, p.lla 703, sub 3, categoria A/7, classe 1, di vani 2,5 in testa alle ditte [REDACTED] (livellaria) e [REDACTED]

Stato di possesso

Nel possesso della sig.ra [REDACTED] verbale di accesso del 25/06/2014).

Descrizione analitica

Il villino si articola su unica elevazione fuori terra avente struttura portante in muratura e copertura inclinata in legno. Risulta costituito da un monolocale dotato di cucina e due servizi aventi superficie lorda complessiva di



circa 45 mq ed altezza media variabile da 3,00 mt a 2,57 mt. E' dotato di veranda coperta di circa 24 mq e di un locale deposito esterno di circa 13,00 mq con altezza di 2,86 mt. La superficie convenzionale è di circa 59 mq. Le finiture sono costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in ceramica ed infissi esterni in alluminio. L'immobile è altresì dotato di impianto elettrico parzialmente fuori traccia, di impianto idrico e fognario. Il terreno di pertinenza, esteso catastalmente 575 mq, si presenta recintato e dotato di buona sistemazione esterna.

Le condizioni di manutenzione sono nel complesso buone.

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.

Valore commerciale

mq 59,00 × €/mq 900,00 = € 53.100,00.

4) 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 (v. allegato 2), pervenuti a [REDACTED] in forza dell'atto di acquisto rogato dal notaio Dott. Francesco Grasso il 15/06/1982 e di testamento olografo del 16/04/1993 pubblicato l'11/08/1994.

Confini e dati catastali

Lotto 1: per tre lati con proprietà di terzi, a nord con via degli Argonauti.

Lotto 2: a nord e ad est con via degli Argonauti, a sud e ad ovest con proprietà di terzi.

Lotto 3: a sud con via degli Argonauti, ad est con lotto 4, a nord e ad ovest con proprietà di terzi.

Lotto 4: a sud con via degli Argonauti, a nord e ad est con proprietà di terzi, ad ovest con lotto 3.

In seguito al frazionamento n. 135830.1/2014 del 29/09/2014 risultano censiti al foglio 148 ed individuati dalle seguenti p.lle, tutte in testa alle ditte [REDACTED] (livellaria) e [REDACTED]

- lotto 1 - p.lla 1497, di are 0.95 e p.lla 1488 di are 5.50;
- lotto 2 - p.lla 1486 di are 6.48;

- lotto 3 - p.lla 1491 di are 4.47; p.lla 1493 di are 0.62; p.lla 1498 di are 1.05;
- lotto 4 - p.lla 1489 di are 6.42.

Stato di possesso

Nel possesso del custode giudiziario (v. verbale di immissione del 28/05/2014 in atti).

Situazione urbanistica

I terreno sono edificabili in quanto ricadenti all'interno del comparto edilizio G9b.

Valori commerciali

Lotto 1: mq 645 x €/mq 30,00 = € 19.350,00.

Lotto 2: mq 648 x €/mq 30,00 = € 19.440,00.

Lotto 3: mq 614 x €/mq 30,00 = € 18.420,00.

Lotto 4: mq 642 x €/mq 30,00 = € 19.260,00.

5) IMMOBILI LOTTO D, FOGLIO 148, EX P.LLA 37

Trattasi dei lotti di terreno siti in Siracusa, c.da Fanusa, via degli Argonauti, posti nelle immediate vicinanze dell'impianto di distribuzione carburanti già stimato nella precedente CTU del settembre 2012 (v. allegato 3), pervenuti a [REDACTED] in forza dell'atto di acquisto rogato dal notaio Dott. Anna Luisa Fragna il 16/06/1978 e di testamento olografo del 16/04/1993 pubblicato l'11/08/1994.

Si evidenzia che l'attuale lotto 2, definito a seguito del recente frazionamento, ricomprende il limitrofo terreno distinto dalla p.lla 52 in precedenza non stimato, pervenuto a [REDACTED] unitamente alla ex p.lla 11 del medesimo foglio, ritenendo così di accrescerne il relativo valore economico.

LOTTO N. 2

Lotto di terreno libero, avente superficie catastale di mq 11.030, sostanzialmente privo di recinzioni, in parte incolto ed in parte destinato a colture ortive. All'interno della p.lla 1525 insiste un piccolo locale tecnico in muratura, della superficie lorda di circa 20 mq, nel quale sono posti i quadri elettrici di comando delle pompe di sollevamento a servizio del pozzo, anch'esso ricadente all'interno dello stesso terreno.

Allo stato attuale la particella 52 è separata in due distinte porzioni dalla presenza della strada di accesso al complesso di fabbricati di proprietà di terzi ricadente nelle limitrofe particelle.



Confini e dati catastali

Nell'intero confina con via degli Argonauti, con area dell'impianto distribuzione carburanti, con strada provinciale 58 denominata via Blanco e con proprietà di terzi.

In seguito alla costituzione catastale n. 1173.1/2014 del 30/10/2014 il fabbricato risulta censito al foglio 148, p.lla 1525, categoria C/2, classe 4, consistenza 16 mq. In seguito al tipo mappale n. 146755.1/2014 del 15/10/2014, il terreno è invece distinto dalla p.lla 1525, ente urbano, estesa are 31.42, ed inoltre risulta costituito dalla p.lla 52, porz. AA seminativo, are 76.40 e porz. AB uliveto, are 2.28, tutte in testa alle ditte [REDACTED] (livellaria) e [REDACTED]

Stato di possesso

Nel possesso del custode giudiziario (v. verbale di immissione del 08/05/2014 in atti).

Situazione urbanistica

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

Non risulta presentata domanda di sanatoria per il locale tecnico che 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.

Valore commerciale

mq 11.030 x €/mq 8,00 = € 88.240,00.

LOTTO N. 3

Terreno recintato esteso catastalmente 546 mq, accessibile dal civico n. 2 di via degli Argonauti, con soprastanti costruzioni di tipo precario.

Confini e dati catastali

A nord con area dell'impianto di distribuzione carburanti, a sud con lotto 4, ad est con via degli Argonauti, ad ovest con lotto 2.

In seguito alla variazione n. 86206.1/2014 del 17/11/2014 le costruzioni risultano censite in catasto al foglio 148, p.lla 1457 sub 4, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, in testa alle ditte [REDACTED] (livellaria) e [REDACTED]

Stato di possesso

Nel possesso del sig. [REDACTED] (v. verbale di accesso del 28/05/2014 in atti).

Descrizione analitica

La costruzione principale, ad unica elevazione fuori terra, presenta struttura portante in scatolari metallici con tamponature esterne e copertura in pannelli termoisolanti. Allo stato attuale è adibita ad abitazione risultando composta da soggiorno-cucina e una camera, aventi superficie lorda complessiva di circa 40,00 mq ed altezza interna di mt 2,87. La costruzione secondaria, con struttura in muratura, è attualmente destinata a wc ed ha superficie lorda di circa mq 3,00 ed altezza media di mt 2,14.

Il terreno di pertinenza è recintato e presenta modeste opere di sistemazione esterna.

Le condizioni di manutenzione possono nel complesso definirsi discrete.

Situazione urbanistica

Il terreno è edificabile in quanto ricadente in "area di riordino urbanistico di tipo C – zona CR1c". Per le costruzioni su di esso realizzate non risultano presentate istanza di sanatoria. Le stesse si ritengono non regolarizzabili in quanto precarie e se ne prevede pertanto la demolizione con un costo attendibilmente stimato in € 1.500,00.

Valore commerciale

mq 546 × €/mq 50,00 = € 27.300,00.

LOTTO N. 4

Villino con annesso terreno di pertinenza avente accesso dal civico n. 4 di via degli Argonauti.

Confini e dati catastali

A nord con lotto 3, a sud con lotto 5, ad est con via degli Argonauti e ad ovest con lotto 2.

In seguito alla costituzione catastale n. 1171.1/2014 del 30/10/2014 il fabbricato risulta censito in catasto al foglio 148 p.lla 1522, categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani, in testa alle ditte [REDACTED] (livellaria) [REDACTED]

Stato di possesso

Nel possesso del sig. [REDACTED] (v. verbale di accesso del 28/05/2014 in atti).

Descrizione analitica

Il fabbricato, ad unica elevazione fuori terra, presenta struttura portante intelaiata in c.a. e copertura piana in latero cemento, accessibile da scala esterna. È costituito da soggiorno, cucina, tre camere e servizi aventi superficie lorda complessiva di circa 115,88 mq, oltre ad una veranda coperta di circa mq 14,53 e ad un locale forno esterno avente struttura in muratura, copertura in legno inclinata, superficie lorda di circa 19,50 mq ed altezza media di 2,27 mt. La superficie convenzionale è pari a circa 130 mq.

Le finiture, di qualità media, sono costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento e parziale rivestimento di bagni e cucina in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in lamierino zincato e avvolgibili in pvc, rivestimento esterno delle pareti con piastrelle in materiale ceramico. L'immobile è altresì dotato di impianto elettrico, idrico e fognario, realizzati sottotraccia.

Il terreno di pertinenza, esteso catastalmente 547 mq, è recintato e dotato di buona sistemazione esterna.

Le condizioni di manutenzione sono nel complesso buone.

Situazione urbanistica

Risultano presentate due istanze di sanatoria ai sensi della legge 326/2003, pratiche 107/R e 108/R, riferite al fabbricato principale ed a quello secondario.

Costi previsti per il completamento della pratica: € 14.000,00.

Valore commerciale

mq 130 × €/mq 1.000,00 = € 130.000,00

LOTTO N. 5

Villino con annesso terreno di pertinenza avente accesso dal civico n. 6 di via degli Argonauti.

Confini e dati catastali

A nord con lotto 4, a sud con lotto 6, ad est con via degli Argonauti e ad ovest con lotto 2.

In seguito alla costituzione catastale n. 1172.1/2014 del 30/10/2014 il fabbricato risulta censito in catasto al foglio 148 particella 1523, categoria A/7, classe 3, consistenza 3 vani, in testa alle ditte [REDACTED] (livellaria) e [REDACTED]

Stato di possesso

Nel possesso dei signori [REDACTED] (v. verbale di rilascio del 08/05/2014 in atti).



Descrizione

Il villino, ad unica elevazione fuori terra, ha struttura portante in muratura e copertura a tetto in legno con soprastanti tegole. È costituito da cucina, soggiorno, bagno e lavanderia aventi superficie lorda di 46,53 mq, altezza variabile da 2,35 mt a 3,65 mt. Risulta dotato di due verande coperte di 17,12 mq e 7,59 mq e di un locale deposito esterno, con struttura in muratura e copertura a tetto, avente superficie lorda di 5,60 mq. La superficie convenzionale è di circa 60 mq.

Le finiture, di media qualità, sono costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento e parziale rivestimento di bagno e cucina in ceramica, infissi esterni in parte in lamierino zincato ed in parte in alluminio preverniciato, con avvolgibili in pvc e grate di protezione in ferro. L'immobile risulta altresì dotato di impianto elettrico, idrico e fognario, realizzati sottotraccia.

Il locale deposito presenta pareti con intonaco tipo mediterraneo solo all'interno, pavimenti in cemento ed infissi esterni in ferro.

Il terreno di pertinenza, esteso catastalmente 539 mq, è dotato di recinzione e di discrete opere di sistemazione esterna.

Le condizioni generali di manutenzione sono scadenti per la presenza di degradi dovuti ad umidità di risalita e per alcuni dissesti di natura strutturale presenti nel fabbricato principale.

Situazione urbanistica

Per le costruzioni insistenti sul lotto 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.

Valore commerciale

$\text{mq } 60 \times \text{€/mq } 700,00 = \text{€ } 42.000,00$

LOTTO N. 6

Terreno esteso catastalmente 553 mq, accessibile dalla via degli Argonauti, parzialmente recintato ed in stato di abbandono. Al suo interno risulta realizzata una piattaforma in c.a.

Confini e dati catastali

A nord con il lotto 5, a sud e ad ovest con il lotto 2, ad est con via degli Argonauti.

In seguito al frazionamento n. 135831.2/2014 del 29/09/2014 risulta censito in catasto al foglio 148, p.lla 1504, are 05.53, in testa alle ditte [REDACTED] (livellaria) e [REDACTED] (concedente).

Stato di possesso

Nel possesso del custode giudiziario (v. verbale di rilascio del 08/05/2014 in atti).

Situazione urbanistica

Il terreno è edificabile in quanto ricadente all'interno del comparto edilizio G9b.

Valore commerciale

mq 553 x €/mq 30,00 = € 16.590,00.

6) RIEPILOGO

LOTTO A	DATI CATASTALI	SUP.LOTTO (mq)	SUP. CONV. (mq)	VALORE COMMERCIALE	COSTI DEMOLIZIONE	COSTI REGOL. URBANISTICA	VALORE RESIDUO
1	fg 146, p.la 727	358		€ 16.110,00	€ 500,00		€ 15.610,00
2	fg 146, p.la 729	442		€ 17.680,00			€ 17.680,00
3	fg 146, p.lle 730 - 732	512		€ 20.480,00			€ 20.480,00
5	fg 146, p.la 650	565	145	€ 145.000,00	€ 400,00	€ 6.500,00	€ 138.100,00
6	fg 146, p.la 701, sub 2	580	80,00	€ 80.000,00	€ 1.000,00	€ 12.000,00	€ 67.000,00
8	fg 146 p.la 399	618		€ 21.630,00			€ 21.630,00
9	fg 146 p.lle 753 (f) 385 (t)	602	100	€ 50.000,00		€ 15.500,00	€ 34.500,00
10	fg 146, p.la 425	591	85	€ 80.750,00	€ 300,00	€ 10.500,00	€ 69.950,00
11	fg 146, p.lle 707, sub 3 (f)- 403 (t)	669	104	€ 104.000,00	€ 200,00	€ 11.000,00	€ 92.800,00
12	fg 146, p.la 725	1.222		€ 42.770,00			€ 42.770,00
13	fg 146, p.lle 726 - 741	533		€ 18.655,00			€ 18.655,00
14	fg 146, p.la 742	550	192	€ 172.800,00	€ 700,00	€ 26.000,00	€ 146.100,00
15	fg 146, p.la 754	550	98	€ 98.000,00	€ 800,00	€ 1.500,00	€ 95.700,00
16	fg 146, p.lle 737-744-746	654		€ 26.160,00			€ 26.160,00
17	fg 146, p.la 709 sub 2	649	161	€ 128.800,00		€ 13.500,00	€ 115.300,00
18	fg 146, p.lle 722-720-715-733	5.569		€ 167.070,00			€ 167.070,00
19	fg 146, p.la 699 sub 2	578	52	€ 52.000,00	€ 300,00	€ 6.000,00	€ 45.700,00
20	fg 146, p.la 717	616		€ 18.480,00			€ 18.480,00
21	fg 146, p.la 697 sub 3	609	92	€ 92.000,00	€ 2.500,00	€ 12.500,00	€ 77.000,00
22	fg 146, p.la 505	679	81	€ 72.900,00		€ 11.000,00	€ 61.900,00
23	fg 146, p.la 703 sub 3	575	59	€ 53.100,00		€ 10.000,00	€ 43.100,00
				€ 1.478.385,00			€ 1.335.685,00

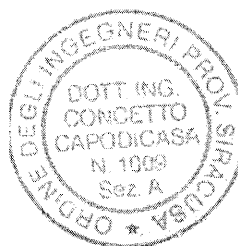
LOTTO D (ex p.lle 37-52)	DATI CATASTALI	SUP.LOTTO (mq)	SUP. CONV. (mq)	VALORE	COSTI DEMOLIZIONE	COSTI REGOL. URBANISTICA	VALORE RESIDUO
2	fg 148, p.lle 1525-52	11.030		€ 88.240,00		€ 3.000,00	€ 85.240,00
3	fg 148, p.la 1457 sub 4	546		€ 27.300,00	€ 1.500,00		€ 25.800,00
4	fg 148, p.la 1522	547	130	€ 130.000,00		€ 14.000,00	€ 116.000,00
5	fg 148, p.la 1523	539	60	€ 42.000,00		€ 10.000,00	€ 32.000,00
6	fg 148, p.la 1504	553		€ 16.590,00			€ 16.590,00
				€ 304.130,00			€ 275.630,00

LOTTO D (ex p.lla 11)	DATI CATASTALI	SUP. LOTTO (mq)	SUP. CONV. (mq)	VALORE	COSTI DEMOLIZIONE	COSTI REGOL. URBANISTICA	VALORE RESIDUO
1	fg 148, p.lle 1497-1488	645		€ 19.350,00			€ 19.350,00
2	fg 148, p.lla 1486	648		€ 19.440,00			€ 19.440,00
3	fg 148, p.lle 1491-1493-1498	614		€ 18.420,00			€ 18.420,00
4	fg 148, p.lla 1489	642		€ 19.260,00			€ 19.260,00
				€ 76.470,00			€ 76.470,00

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

Siracusa, 9 marzo 2015

Il C.T.U.



Dott. Ing. Concetto Capodicasa

[Handwritten signature of 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.lla 11
3. Stralcio foglio di mappa 148 con indicazione lotto D ex p.lla 37
4. Documentazione fotografica
5. Planimetrie catastali
6. Visure catastali
7. EDM fg 146 e 148 aggiornati a seguito dei frazionamenti
8. Sentenza Tribunale di Siracusa, sezione penale, del 16/05/2000

