

Dott. Arch. STEFANO D'AMICO



TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. : Dott.ssa Alessia ROMEO

Procedura esecutiva immobiliare n°: 165/2024 R.G. Es.

Promossa da: Banco BPM S.p.A. con gli Avv.ti Gianfranco Bellassai e Davide Contini

Contro: Sig [REDACTED]

STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

ID	Descrizione dei beni oggetto di pignoramento
A	Appartamento per civile abitazione posto a Siracusa in Viale Teracati n°158, piano 4°



SOMMARIO

PREMESSA	2
1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 567	2
2. OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI	4
3. BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	6
I. Identificazione del bene oggetto del pignoramento	6
II. Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali	6
III. Formazione lotti di vendita	6
4. BENI IMMOBILI PIGNORATI	7
A. Appartamento posto in Siracusa in Viale Teracati n°158, piano 4°, scala B, int.11	
Individuazione del bene	7
I. Descrizione complessiva e sintetica del bene	7
II. Stato di possesso dell'immobile.....	8
III. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.....	10
IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili dall'acquirente	10
V. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene.....	10
VI. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene	11
VII. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.).....	11
VIII. Valutazione del bene	11
IX. Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota.....	12
X. Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota.....	14
RIEPILOGO DELLA STIMA	14
CONCLUSIONI	15

**PREMESSA**

Il Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa **Alessia ROMEO**, a seguito del decreto di nomina del 06/06/2024 emesso in seno alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G. Es. al n°165/2024 presso il Tribunale di Siracusa, nominava come esperto per la stima dei beni immobili pignorati il sottoscritto Arch. **Stefano D'Amico**, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n°661, il quale accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica in data 12/06/2024.

Il sottoscritto, tramite il Portale dei Servizi Telematici del Tribunale di Siracusa, accedeva alla consultazione dei registri e del fascicolo telematico, da cui procedeva a consultare e riprodurre tutta la documentazione in esso contenuta, consistente in:

- a) Copia Atto di Precetto a firma degli Avv.ti Davide Contini e Gianfranco Bellassai, legali di parte creditrice del 18.01.2024, notificato al Sig. [REDACTED] in data 03.02.2024 e copia della Sentenza n° 512/2022 del 15.03.2022 emessa in seno alla Causa iscritta al n° 1208/2019 R.G.;
- b) Copia Atto di Pignoramento a firma degli Avv.ti Davide Contini e Gianfranco Bellassai, legali di parte creditrice, del 18.04.2024, notificato al debitore Sig. [REDACTED] in data 23.04.2024;
- c) Copia della Nota di trascrizione del pignoramento del 15.05.2024, registro gen. n° 9164 e registro part. n° 7285;
- d) Copia dell'istanza di vendita, a firma degli Avv.ti Davide Contini e Gianfranco Bellassai, legali di parte creditrice, del 17.05.2024;
- e) Nota di deposito della documentazione ipocatastale, a firma degli Avv.ti Davide Contini e Gianfranco Bellassai, legali di parte creditrice, del 17.05.2024, del 29.05.2024;
- f) Copia certificazione notarile ventennale, redatta ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c., a firma del Dott. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate(VA) del 28.05.2024.

1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, co.2, c.p.c.

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, controllava la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.; la certificazione ventennale notarile, contenuta nel fascicolo telematico

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
 PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892

di parte procedente così come rappresentata degli Avv.ti Davide Contini e Gianfranco Bellasai ed inerente il pignoramento immobiliare a favore di **Banco BPM S.p.A.** contro [REDACTED]

[REDACTED] elenca tutte le iscrizioni e trascrizioni effettuate nei vent'anni antecedenti la data del pignoramento immobiliare trascritto il 15.05.2024.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è qui di seguito elencata:

A. Appartamento per civile abitazione posto in Siracusa in Viale Teracati n°158 piano 4°, scala B, int. 11, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio di mappa 34, p.lla 1006 sub. 45, cat. A/3 di vani 5,5, che risulta appartenere per la proprietà di 1/1 al sig. [REDACTED]

Il bene risulta essere pervenuto al sig. [REDACTED] per:

- a) atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Fragna Anna Luisa in Siracusa del 25.06.2009, rep. 19403/10131 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Siracusa in data 02.07.2009 ai nn. 14473/9834 da [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;

- b) la sig.ra [REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 50/400, [REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 50/400, [REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 50/400 e [REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 50/400, in virtù del certificato di denunciata successione registrato all'Ufficio del registro di Siracusa in data 28.11.2001 al n. 296/371/1 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 20.11.2008 ai nn. 29114/19406, in morte di [REDACTED] deceduto in data 16.11.2001; accettazione tacita di eredità trascritta in data 02.07.2009 ai nn. 14472/9833;

c) [REDACTED] divenne proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$ e [REDACTED] divenne proprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$ in virtù di atto di compravendita del 10.10.1975 ricevuto dal Notaio Fragna Anna Luisa in Palazzolo Acreide (SR), trascritto presso l'Agenzia del territorio di Siracusa in data 24.10.1975 ai nn. 14165/11436.

Si espone a seguire l'elenco delle formalità pregiudizievoli relative all'immobile pignorato, susseguitesì nei vent'anni anteriori alla data del pignoramento:

1. **Ipoteca volontaria derivante da mutuo**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 24/11/2014 ai nn. 18949/1772 per € 336.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per € 168.000,00, a favore di Credito Siciliano S.p.A. con sede in Palermo c.f. 04226470823 contro [REDACTED]
2. **Verbale di pignoramento immobili** trascritto all'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 15.05.2024 ai nn. 9164/7285 a favore di **Banco BPM S.p.A.**, sede in Milano (MI), c.f. 09722490969 contro [REDACTED]

2. OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI

Il sottoscritto, ritenendo la documentazione completa ed idonea, ha così potuto procedere con le comunicazioni alle parti per l'avvio delle operazioni peritali sui luoghi; fissava come data di prima convocazione il giorno 28.06.2024 alle ore 09:30, previa comunicazione alle parti tramite PEC (posta elettronica certificata); a seguito di indisponibilità da parte del Custode Nominato Avv. Paolo Munafò, comunicata tramite PEC, riconvocavo nuovamente e "senza dilazione" le operazioni per il 12.07.2024, sempre con le medesime modalità (*Comunicazioni alle parti*, All. "A").

Mi recavo così il giorno stabilito presso l'immobile da periziare sito in Siracusa in Viale Teracati n°158 piano 4°, scala B, interno 11, ove venivo accolto dall'esecutato sig. [REDACTED] In presenza dell'Avv. **Paolo Munafò**, Custode nominato del Giudice per l'Esecuzione, effettuavo pertan-

to un accurato rilievo fotografico e metrico, dei beni oggetto della presente perizia, verificando stato e consistenza del bene staggito. Al termine delle operazioni, redigevo il verbale di sopralluogo che veniva riletto, confermato e sottoscritto dai presenti (*Verbale operazioni peritali*, All. "B").

Terminate le operazioni peritali sui luoghi, il sottoscritto trasmetteva in data 16.07.2024, tramite PEC, all'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Siracusa, la richiesta di accesso agli atti e la richiesta di certificato di destinazione urbanistica per l'immobile oggetto di pignoramento (*Doc. urbanistica - Richiesta accesso atti e CDU*, All. "D"), ricevendo in data 01/08/2024 e 02/08/2024 tutta la documentazione richiesta ed utile ad espletare l'incarico conferitomi.

Previa esamina di tutti gli atti del procedimento, il sottoscritto ha quindi provveduto durante e dopo lo svolgimento delle operazioni peritali a:

- a. individuare con esattezza i beni oggetto di pignoramento;
- b. verificare la regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico degli stessi e della loro agibilità, assumendo tali informazioni presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Siracusa;
- c. identificare gli immobili, con l'accertamento della corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, assumendo le informazioni attraverso il "Sister" telematico dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Siracusa;
- d. verificare la proprietà dei beni in capo al debitore.

3. BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento

E' oggetto della presente relazione di stima il seguente bene immobile:

- A. Appartamento per civile abitazione** posto in Siracusa in Viale Teracati n°158 piano 4°, scala B, int. 11, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio di mappa 34, p.la 1006 sub. 45, cat. A/3 di vani 5,5, che risulta appartenere per la proprietà di 1/1 al sig. [REDACTED]

II. Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Dal confronto tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con quelli desunti dalle risultanze catastali, si evidenzia esatta corrispondenza; si rileva solamente assenza della planimetria catastale in atti. Le ricerche effettuate attraverso il "Sister" telematico dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, infatti, hanno infatti restituito il risultato di "planimetria non abbinata": ciò si verifica quando la planimetria catastale è presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate ma non risulta associata alla giusta unità immobiliare che rappresenta, ovvero risulta associata ad un subalterno sbagliato, oppure ancora risulta essere effettivamente mancante.

Pertanto lo scrivente, in osservanza a quanto disposto dall'III.mo sig. Giudice per l'Esecuzione in seno al decreto di nomina, provvedeva preventivamente alla predisposizione della bozza per la redazione della stessa (*Doc. catastale - planimetria catastale aggiornata*, All. "C"). Dal prezzo di stima finale, andranno pertanto detratti gli eventuali costi per l'aggiornamento catastale.

III. Formazione lotti di vendita

Si propone, attesa la composizione e le caratteristiche del bene oggetto di pignoramento, la formazione di un unico lotto di vendita.



4. BENE IMMOBILE PIGNORATO

A. Appartamento per civile abitazione posto a Siracusa in Viale Teracati n°158, piano 4°, scala B, interno 11

I. Individuazione del bene

Appartamento adibito a civile abitazione, sito a Siracusa in Viale Teracati n°158, al piano 4° scala B, interno 11, di un complesso condominiale a 9 piani fuori terra (compreso il piano terra), denominato "Condominio Palazzo Fiorile - Scala B". L'unità immobiliare risulta confinante verso sud ed est con corte-area condominiale esterna, a nord ed ovest con altre ditte proprietarie e con aree interne condominiali.

Presenta esposizione eliotermica a nord-est e sud-est e ed è individuabile attraverso le seguenti coordinate G.P.S.:

- Latitudine N : 37° 05' 58.80"
- Longitudine N : 15° 16' 52.92"

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa ed identificato dai seguenti riferimenti catastali; la ditta catastale corrisponde con la proprietà (*Doc. catastale, Visura storica, All. "C"*).

ID	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
1	34	1006	45	A/3	3	5,5 vani		Euro 511,29
Indirizzo: Viale Teracati n°158, piano 4° scala B interno 11			piano: 4°;					

In proprietà per 1/1 a:

- [REDACTED]

II. Descrizione complessiva e sintetica del bene

L'immobile ricade in **Zona B3.2** "Tessuto edificato denso" (*Doc. urbanistica - Certificato di Destinazione urbanistica*, All. "D").

L'intero quartiere risulta servito dalle normali utenze e forniture cittadine (acqua, gas, luce, fognatura); la qualità edilizia del contesto circostante appare complessivamente buona, con edifici prevalentemente residenziali di età coeva a quella del fabbricato oggetto della presente perizia.

L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano 4° del fabbricato residenziale condominiale denominato "Condominio Palazzo Fiorile – Scala B" a 9 piani fuori terra (compreso il piano terra), con accesso dal civico n°158 di Viale Teracati (*Doc. fotografica, Fot. n°1*, All. "E"), che trovasi all'interno della corte interna condominiale destinata a parcheggio-auto. Servito da ascensore, l'unità immobiliare presenta un ingresso (*Doc. fotografica, Fot. n°2*, All. "E") che da direttamente sull'ampio soggiorno (*Doc. fotografica, Fot. n°3 ,4*, All. "E"), mentre a destra dello stesso ingresso, un breve corridoio conduce ad un ampio disimpegno (*Doc. fotografica, Fot. n°5*, All. "E") su cui si aprono rispettivamente la lavanderia (*Doc. fotografica, Fot. n°6*, All. "E"), il bagno (*Doc. fotografica, Fot. n°7*, All. "E"), la cucina (*Doc. fotografica, Fot. n°8*, All. "E"), la camera singola (*Doc. fotografica, Fot. n°9*, All. "E") e la camera da letto matrimoniale (*Doc. fotografica, Fot. n°10* All. "E").

L'appartamento presenta inoltre due lunghi balconi verso nord-est (*Doc. fotografica, Fot. n°11*, All. "E") e verso sud-est (*Doc. fotografica, Fot. n°12*, All. "E") che si affacciano entrambi sulla corte interna del complesso condominiale.

La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da telaio di pilastri e travi in cemento armato e solai interpiano laterocementizi; l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si presenta completa di tutte le finiture e degli impianti tecnologici.

La pavimentazione interna è costituita da grés ceramico di formato medio-grande (circa cm 50x50), con colori e finiture diverse nel bagno e nella lavanderia, dove sono presenti i rivestimenti a parete fino ad un'altezza di circa ml 1,80 dal pavimento. I muri interni risultano tinteggiati con pittura civile lavabile in vari colori, mentre i controsoffitti in cartongesso presentano l'illuminazione costituita da faretti ad incasso.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato con finitura in rovere, mentre gli infissi esterni, in alluminio ed a taglio "freddo", presentano doppia anta interna a battente e vetrocamera ed avvolgibile esterna con cassonetto interno. L'intera unità immobiliare si presenta complessivamente in ottimo stato manutentivo.

All'esterno i prospetti dell'intero stabile risultano rifiniti a tonachina color crema, in buono stato di manutenzione (*Doc. fotografica, Fot. n°13, 14, 15 e 16, All. "E"*).

L'unità immobiliare presenta allaccio alla rete elettrica, all'acquedotto comunale ed alla rete fognaria comunale. Gli impianti elettrico ed idrico risultano essere a norma con la legislazione vigente, con quadro elettrico completo di interruttori magnetotermici differenziali "salva vita"; la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da caldaia alimentata con bombola di gas naturale, allocata sul balcone posto a sud-est; il riscaldamento invernale ed il rinfrescamento estivo sono infine garantiti da pompe di calore/condizionatori con split a parete ed unità esterna, collocati nel soggiorno, in cucina e nelle due camere da letto.

Dal rilievo metrico effettuato, si desume la seguente tabella degli ambienti interni, con le relative superfici al netto dei muri (tra parentesi viene indicata l'altezza libera interna degli ambienti):

<u>LOCALE</u>	<u>Superficie netta in mq</u>
S.U.	
Ingresso-corridoio-disimpegno (H interna ml 2,98)	mq 15,23
Ripostiglio (H interna ml 2,98)	mq 2,55
Soggiorno (H interna ml 2,98)	mq 26,23
Lavanderia (H interna ml 2,98)	mq 4,32
Bagno (H interna ml 2,98)	mq 8,14
Cucina (H interna ml 2,98)	mq 18,12
Camera singola (H interna ml 2,98)	mq 13,00
Camera matrimoniale (H interna ml 2,98)	mq 19,48
S.N.R.	
Balcone nord-est su corte interna	mq 11,12
Balcone su-est su corte interna	mq 17,35

E quindi:

- **Superficie utile commerciale totale (S.U.)** al netto dei muri = **mq 107,07**
- **Superficie non residenziale totale (S.N.R.)** = mq 11,12 (balcone 1) + mq 17,35 (balcone 2) = **mq 28,47**

- **Superficie non residenziale commerciale ragguagliata** (coeff. riduzione 0.25): mq 28,47 x 0,25 = mq 7,12
- **Superficie commerciale totale** (Sup. utile comm. + sup. n.r. comm. ragg.): mq 107,07 + mq 7,12 = mq 114,20 ed in cifra tonda **mq 114,00**.

III. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile oggetto della presente perizia di stima, così come evidenziato dalla documentazione ipocatastale in atti e dalla copia del titolo di proprietà (*Copia del titolo di proprietà*, All. "F"), risulta essere in proprietà per l'intero al sig. [REDACTED]

IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

Non ci sono altri vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente. Le spese condominiali sono in ordine, atteso peraltro, come dichiarato dallo stesso, che l'odierno esecutato sig. [REDACTED] è l'Amministratore del "Condominio Palazzo Fiorile - Scala B".

V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente.

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, sono i seguenti:

1. **Ipoteca volontaria derivante da mutuo**, iscritta presso l'Agenzia del territorio di Siracusa in data 24/11/2014 ai nn. 18949/1772 per € 336.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per € 168.000,00, a favore di Credito Siciliano S.p.A. con sede in Palermo c.f. 04226470823 contro [REDACTED]
2. **Verbale di pignoramento immobili** trascritto all'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 15.05.2024 ai nn. 9164/7285 a favore di Banco BPM S.p.A., sede in Milano (MI), c.f. 09722490969 contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

L'immobile, come già accennato, ricade in **Zona B3.2 "Tessuto edificato denso"** (Doc. urbanistica - Certificato di Destinazione urbanistica, All. "D").

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, lo scrivente ha rintracciato una prima Licenza Edilizia n°1379 del 31.08.1968 in testa alla ditta [REDACTED], inerente l'edificio condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento; tale Licenza edilizia, in data 28.12.1974, venne volturata a favore della ditta [REDACTED]

Nelle date 02.08.1975, 21.10.1975 e 22.04.1977 furono approvate le Varianti al progetto originario alle quali fece seguito, come atto "finale", il Certificato di Abitabilità del 30.10.1977 prot. 12475 rilasciato dal Sindaco di Siracusa (Doc. urbanistica - Certificato di Agibilità, All. "D").

VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene

Sull'immobile oggetto della perizia di stima e di pignoramento non si ravvisano difformità, né interventi su strutture portanti, né tantomeno aumenti di volume urbanistico o cambio della destinazione d'uso.

VIII. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Siracusa, risulta inesistente l'attestazione di classificazione energetica (A.C.E.) e/o di prestazione energetica (A.P.E.). Il sottoscritto, premettendo che alla perizia tecnica va allegato l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile pignorato così come prescritto in seno al Verbale di conferimento dell'incarico di stima, fa presente che:

- è operativo dal 07.01.2021 il "sistema informatico APE-Sicilia" attraverso il quale vanno obbligatoriamente trasmessi gli attestati di prestazione energetica degli immobili;
- tale sistema non contempla una delle casistiche più ricorrenti nelle redazioni di APE nelle C.T.U. e cioè la presenza di impianto di climatizzazione invernale/estiva con generatore funzionante, ma privo della documentazione tecnica relativa (libretto di impianto, rapporto di efficienza energetica) - come peraltro espressamente richiesto dallo scrivente al debitore - senza la quale **non è possibile inoltrare l'APE per il tramite del sistema stesso;**

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892

che sulla base di tale incongruenza emerge l'impossibilità, ad oggi, di inoltrare l'APE per le esecuzioni immobiliari poiché **il sistema non prevede la casistica sopra richiamata** (assenza del libretto di impianto, rapporto di efficienza energetica).

Per quanto sopra, lo scrivente, impossibilitato ad inoltrare l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile di cui alla presente procedura per il tramite del sistema informatico APE - Sicilia, ritiene impropria l'elaborazione dello stesso.

IX. Valutazione del bene

La qualità architettonica dell'unità immobiliare, facente parte del complesso condominiale denominato "Condominio Palazzo Fiorile" è più che buona, per le motivazioni addotte ai precedenti paragrafi: esso ricade in zona semicentrale di Siracusa a destinazione prettamente commerciale e residenziale. L'intero quartiere risulta ben servito dalle normali utenze e forniture cittadine (acqua, luce, gas metano e fognatura) e la qualità edilizia del contesto circostante appare complessivamente buona, con edifici prevalentemente residenziali di età coeva a quella del fabbricato oggetto della presente perizia. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, sito al piano 4°, è inoltre comodamente raggiungibile da ascensore interno e presenta parcheggio auto riservato su area-corte condominiale esterna.

Criterio estimativo a vista o sintetico-comparativo

Di regola si ricorre alla comparazione di più valori e di più quotazioni immobiliari, capaci di offrire, nella loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possono caratterizzare il quartiere o la via in oggetto.

Nella fattispecie, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione, che risultano oggi compravenduti al prezzo unitario di **€ 1.100,00/mq** e quindi:

€ 1.100,00 x mq 114,00 = € 125.400,00



Criterio estimativo per valore di mercato

Dai dati reperiti presso l' *Agenzia del Territorio di Siracusa - Osservatorio del mercato Immobiliare - semestre 2 Anno 2023 e Borsino Immobiliare* unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione.

Valore di mercato medio

(Tipologia: abitazioni di tipo civile - stato conservativo normale: **€ 1.200,00/mq**)

E quindi: € 1.200,00 x mq 114,00 = **€ 136.800,00**



Criterio di stima analitico per capitalizzazione dei redditi lordi

Il piu' probabile valore di mercato di un bene, si può ricavare mediante la capitalizzazione dei redditi lordi che il bene stesso è capace di fornire, scontati all'attualità con un adeguato saggio di capitalizzazione, detratte le spese medie annue di mantenimento.

Considerate ubicazione, caratteristiche e stato di manutenzione del bene oggetto di stima, lo scrivente ritiene applicabile un prezzo riferito al canone lordo mensile d'affitto di **€ 5,90 al mq**.
5,90 x mq 114,00 = € 672,60 ed in cifra tonda € 670,00; si ha quindi un *reddito annuo lordo* di:

€ 670,00 x 12 mesi = € 8.040,00

Le *spese di mantenimento* (manutenzione, luce, gas, imposte, etc) si possono ragionevolmente stimare nella misura del 25%, cosicché il reddito annuo netto da affitto risulta essere:

€ 8.040,00 - (€ 8.040,00 x 0,25) = € 8.040,00 - € 2.010,00 = € 6.030,00

Il *saggio di capitalizzazione*, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della zona etc, può assumersi pari al 4%, per cui il valore dell'immobile è:

€ 6.030,00 ÷ 0,040 = **€ 150.750,00**

Dalla media e arrotondamento dei valori ottenuti con i criteri di stima adottati, si ricava il piu' probabile valore medio di mercato dell'immobile:

(€ 125.400,00 + € 136.800,00 + € 150.750,00)/3 = € 412.950,00/3 = **€ 137.650,00**



A questo valore di stima vanno detratti i costi inerenti la regolarizzazione della difformità degli atti catastali, con la presentazione della planimetria catastale mancante attraverso pratica catastale DOCFA: essi possono essere ragionevolmente stimati (onorario tecnico + spese tecniche) in € **600,00**.

Pertanto avremo:

€ 137.650,00 - € 600,00 = € 137.050,00 ed in cifra tonda **€ 137.000,00**

Valore unitario = € 137.00,00/mq 114,00 = € 1.201,75 /mq.

X. Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota

<i>P.Illa</i>	<i>Superficie comm.</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Quota indivisa</i>	<i>Valore quota indivisa</i>
1006, sub 45	mq 114,00	Euro 1.201,75	(1/1)	Euro 137.000,00

L'immobile oggetto di stima, che non risulta comodamente divisibile, è in proprietà per 1/1 al

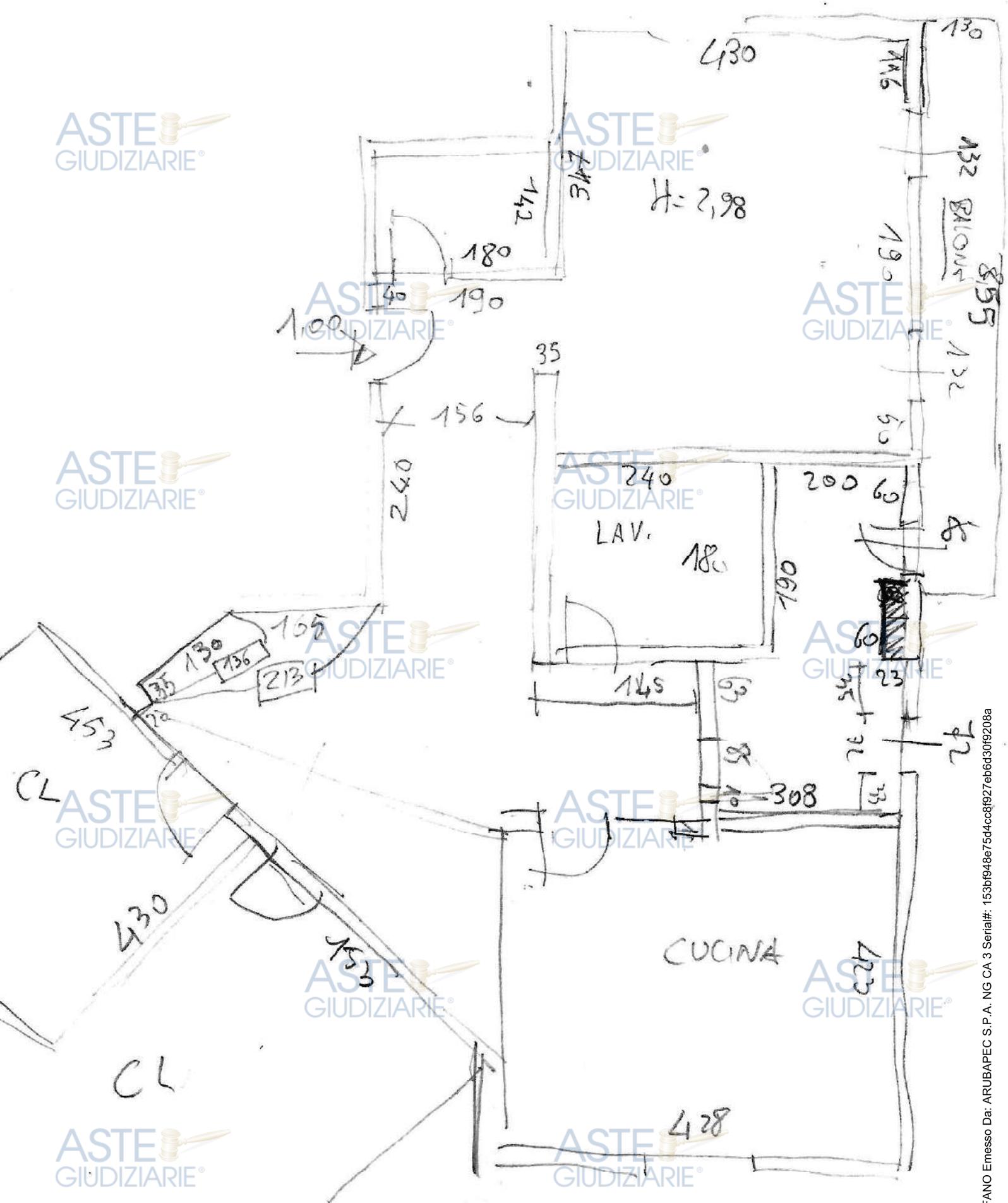
Sig. [REDACTED]

Pertanto, il bene oggetto della presente perizia di stima, si valuta in totale in **€ 137.000,00 (dieci eurocentotrentasettemila,00)**.

RIEPILOGO DELLA STIMA

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo della valutazione desunta dalla relazione di stima del bene pignorato.

<i>ID</i>	<i>Descrizione del bene</i>	<i>Valutazione complessiva</i>
		<i>Euro</i>
A	1/1 Appartamento per civile posta in Siracusa in Viale Teracati n°158, piano 4° scala B interno 11	€ 137.000,00



Firmato Da: D'AMICO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 153b1948e75d4cc8f927eb6d30f9208a

ALLEGATO "C"

DOCUMENTAZIONE CATASTALE



Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 153bf948e75d4cc8f927eb6d30f9208a



ASTE GIUDIZIARIE®
Visura storica

ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 153bf948e75d4cc8f927eb6d30f9208a



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **11/07/2024**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/07/2024

Dati identificativi: Comune di **SIRACUSA (I754) (SR)**

Foglio **34** Particella **1006** Subalterno **45**

Classamento:

Rendita: **Euro 511,29**

Rendita: **Lire 990.000**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **5,5 vani**

Indirizzo: (SCALA) B (INTERNO) 11 n. 158; VIALE TERACATI n. 158 Piano 4

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati identificativi**

Comune di **SIRACUSA (I754) (SR)**

Foglio **34** Particella **1006** Subalterno **45**

Partita: **29827**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SIRACUSA (I754) (SR)**

Foglio **34** Particella **1006**

> **Indirizzo**

(SCALA) B (INTERNO) 11 n. 158; VIALE
TERACATI n. 158 Piano 4

Impianto meccanografico del 30/06/1987



➤ **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 511,29**
Rendita: **Lire 990.000**
Zona censuaria 1,
Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **5,5 vani**



VARIAZIONE del 01/01/1992
QUADRO TARIFFARIO



➤ **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

➤ 1. 

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 25/06/2009 Pubblico ufficiale FRAGNA ANNA LUISA Sede SIRACUSA (SR) Repertorio n. 19403 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9834.1/2009 Reparto PI di SIRACUSA in atti dal 03/07/2009



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico



ASTE
GIUDIZIARIE®
Estratto di mappa

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC: stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 153bf948e75d4cc8f927eb6d30f9208a





Direzione Provinciale Concorsuale Ufficio Provinciale Concorsuale Direzione Provinciale Concorsuale



1:5000

Firmato Da: D'AMICO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 153bf948e75d4cc8f927eb6d30f9208a

Ufficio Provinciale Concorsuale Direzione Provinciale Concorsuale
Via S. Teodoro 100, 00100 Roma
Tel. 06 4981 22 57 71
Fax 06 4981 22 57 71
E-mail: arubapec@arubapec.it
Prestazioni: Contratto n. 531/038 N. 508 anno 2008 per conto di
Società di cui al n. 1/2008
Comune: ROMA (RM) Prov. (CA): RM
Data: 01/07/2009





Planimetria catastale aggiornata



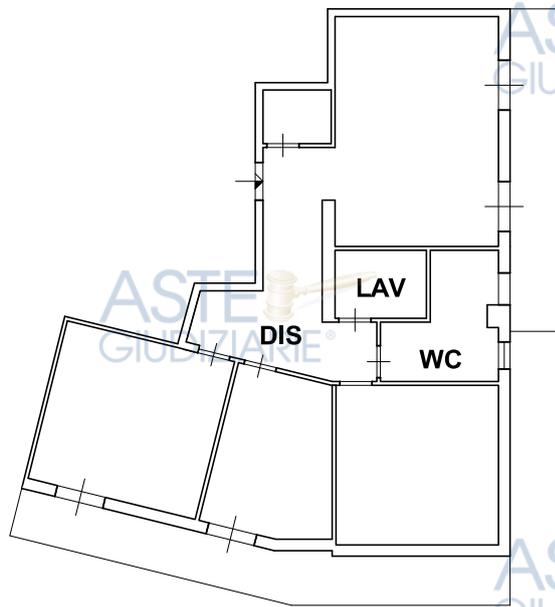
Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC: stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 153bf948e75d4cc8f927eb6d30f9208a





PIANO 4°, INT.11

h= 2,98 ml



scala 1:200



ALLEGATO "D"

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA





Richiesta accesso atti



Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 153bf948e75d4cc8f927eb6d30f9208a



Richiesta Accesso Atti - CTU Arch. Stefano D'Amico

Da **stefano.damico@archiworldpec.it** <stefano.damico@archiworldpec.it>

A **accessoatti.sue** <accessoatti.sue@comune.siracusa.legalmail.it>

Data martedì 16 luglio 2024 - 09:00

Buongiorno,

con la presente il sottoscritto Arch. **Stefano D'Amico**, incaricato del G.E. dott.ssa **Alessia ROMEO** nella Proc. Esec. Imm. n° R.G. 165/2024 presso il Tribunale di Siracusa per la stima dei beni immobili pignorati siti in Siracusa in Viale Teracati n°158, piano 4°, scala B interno 11 trasmette richiesta di accesso agli atti e relativi allegati.

Si rimane in attesa di riscontro.

Arch. **Stefano D'Amico**

333/7194041

Istanza rich. doc urb.pdf

ASTE
GIUDIZIARIE®



Richiesta Accesso Atti - CTU Arch. Stefano D'Amico

Da **Posta Certificata Legalmail** <posta-certificata@legalmail.it>
A **stefano.damico@archiworldpec.it** <stefano.damico@archiworldpec.it>
Data martedì 16 luglio 2024 - 09:00

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 16/07/2024 alle ore 09:00:55 (+0200) il messaggio "Richiesta Accesso Atti - CTU Arch. Stefano D'Amico" proveniente da "stefano.damico@archiworldpec.it" ed indirizzato a "accessoatti.sue@comune.siracusa.legalmail.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec210310.20240716090050.58113.725.2.52@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "Richiesta Accesso Atti - CTU Arch. Stefano D'Amico" sent by "stefano.damico@archiworldpec.it", on 16/07/2024 at 09:00:55 (+0200) and addressed to "accessoatti.sue@comune.siracusa.legalmail.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec210310.20240716090050.58113.725.2.52@pec.aruba.it

postacert.eml
dati-cert.xml
smime.p7s



COMUNE DI SIRACUSA

PROTOCOLLO GENERALE

N° 0157021
del 16-07-2024

Movimento: **Ingresso**

Tipo Spedizione: **Posta Elettronica Certificata**

Oggetto: **POSTA CERTIFICATA: Richiesta Accesso Atti - CTU Arch. Stefano D'Amico**

CORRISPONDENTI:

Denominazione	Indirizzo E-mail/PEC
stefano.damico@archiworldpec.it	stefano.damico@archiworldpec.it

L'Addetto al Protocollo

Richiesta cert. destinaz. urbanistica - CTU Arch. Stefano D'Amico

Da stefano.damico@archiworldpec.it <stefano.damico@archiworldpec.it>

A area3.territorio <area3.territorio@comune.siracusa.legalmail.it>

Data martedì 16 luglio 2024 - 08:58

Buongiorno,

con la presente il sottoscritto Arch. **Stefano D'Amico**, incaricato del G.E. dott.ssa **Alessia ROMEO** nella Proc. Esec. Imm. n° R.G. 165/2024 presso il Tribunale di Siracusa per la stima dei beni immobili pignorati siti in Siracusa in Viale Teracati n°158, piano 4 scala B interno 11 trasmette richiesta di **Certificato di destinazione urbanistica** e relativi allegati

Si rimane in attesa di riscontro.

Arch. **Stefano D'Amico**

333/7194041

Istanza rich. certificazione dest. urban.pdf

ASTE
GIUDIZIARIE®



Richiesta cert. destinaz. urbanistica - CTU Arch. Stefano D'Amico

Da Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
A stefano.damico@archiworldpec.it <stefano.damico@archiworldpec.it>
Data martedì 16 luglio 2024 - 08:58

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 16/07/2024 alle ore 08:58:47 (+0200) il messaggio "Richiesta cert. destinaz. urbanistica - CTU Arch. Stefano D'Amico" proveniente da "stefano.damico@archiworldpec.it" ed indirizzato a "area3.territorio@comune.siracusa.legalmail.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec210310.20240716085843.57810.582.1.56@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "Richiesta cert. destinaz. urbanistica - CTU Arch. Stefano D'Amico" sent by "stefano.damico@archiworldpec.it", on 16/07/2024 at 08:58:47 (+0200) and addressed to "area3.territorio@comune.siracusa.legalmail.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec210310.20240716085843.57810.582.1.56@pec.aruba.it

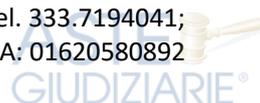
postacert.eml
daticert.xml
smime.p7s



Licenza Edilizia n°1379 del 31.08.1968



Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 153bf948e75d4cc8f927eb6d30f9208a





CITTÀ DI SIRACUSA

IL SINDACO

VISTA la istanza con la quale la Ditta [REDACTED]

residente in Siracusa, via **Le TERACATI n.50**

richiede la licenza edilizia per **la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Siracusa, Viale Teracati.**

VISTO il progetto allegato alla detta istanza;

VISTA la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale in

data **17.7.1968**

SENTITO l'Ufficiale Sanitario ai sensi dell'art. 220 del vigente T. U.

delle Leggi Sanitarie, approvato con R. D. 27-7-1934, n° 1265;

Vista la legge 6.8.1967 n.765:

SENTITA la Commissione Edilizia che, nella seduta del **31.7.68 (1947/10)**

ha espresso parere

VISTO il parere espresso dalla Soprintendenza ai

Monumenti a termini dell'art. 25 del R. D. 3-6-1940, n. 1537;

VISTO il parere espresso dalla Soprintendenza alle

Antichità al foglio n° del

Vista l'autorizzazione del Sindaco in data **28/12/74**, la presente licenza edilizia n. **1379** del **31.8.68**, completa di n. 5 elaborati grafici in testa alla Ditta **Magli. Gioielli edilettica Snc** viene volentieri **facile trascritta** (tutti i salvi i provvedimenti sanzionati per eventuali infrazioni alle norme del C. M. U. C. e della vigente Legge Urbanistica. **28/12/74**)
Il **CAPOTERMINO**

SENTITO il parere **favorevole** Comandante dei VV.FF. ai sensi
dello art. 12 della legge 13-5-1961, n° 469

VISTA la dichiarazione relativa al valore dell'area fabbricabile sulla
quale si intende edificare, resa dalla ditta ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

ai sensi dell'art. 7 della legge 5-3-1963, n° 246, in data **30.8.1968**

~~XXX~~ **rispettivamente ai nn. 30.8.1968**

VISTA la ricevuta n° 69/ del 30/8/68
dalla quale risulta che è stato eseguito il versamento dovuto per legge alla

Cassa Nazionale di Previdenza per gli Ingegneri ed Architetti
Geometri

VISTO il Capo IV° del titolo 2° della Legge Urbanistica 17-8-1942, n. 1150,

VISTO il D. L. P. Reg. 29-10-1955, n° 6. che approva l'Ordinamento Am-
ministrativo degli Enti Locali nella Regione Siciliana ed il relativo Regola-
mento di esecuzione in data 29-10-1957, n° 3,

VISTO il Regolamento Edilizio,

CONCEDE il proprio

NULLA OSTA

alla ditta ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

per la esecuzione dei lavori di cui trattasi sotto l'osservanza delle vigenti
disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità

al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte. ~~A condi-~~
~~zione che venga eliminata la parte del piano terra~~

~~(mt.7 circa) che sporge rispetto al filo dello edifi-~~
~~cio in elevazione e che i gabinetti, non direttamente~~

nerati ed illuminati, siano corredati, ciascuno di elettro-aspiratori collegati con la canna di venti-

lazione: che le sette scala dell'edificio debbono essere provviste di impianti di bocche da incendio da 45 m/m con acqua sotto pressione, corredate ciascuna con ml.20 di tubazione flessibile e lancia, disposte ad ogni piano in corrispondenza del pianerottolo di arrivo di ogni scala.

L'impianto deve essere dotato a pianterreno di attacchi femmine da 70m/m con filettatura UNI per l'inserzione delle pompe del servizio antingemii.

Le colonne montanti dovranno avere diametro non inferiore a 70 m/m.

Dovranno essere installati n.4 idranti da 45m/m con acqua sotto pressione corredati ciascuno con ml.20 di tubazione flessibile ed una lancia nelle quattro rampe di accesso all'antirimesa.

Le scale dovranno avere uscita di sicurezza. La soluzione potrà essere sottoposta dal progettista anche in corso d'opera.

La ditta

resta obbligata a non dare inizio ai lavori se non dopo aver chiesto, con domanda a parte, ed ottenuto dal Comune:

- a) il regolare verbale di allineamento e quote, senza il quale non dovrà in nessun caso iniziarsi la costruzione;
- b) la eventuale concessione di suolo pubblico.

Ancor prima di iniziare i lavori la ditta

deve effettuare la prescritta denuncia all'Ufficio competente per le Imposte di Consumo sui materiali da costruzione.

Il presente nulla osta si rilascia con l'avvertimento che, qualora nella costruzione si eseguano opere in conglomerato cementizio semplice od armato, prima dell'inizio dei lavori, dovrà pre-

sentarsi apposita denuncia alla Prefettura di Siracusa, ai sensi del D. D. 16-11-1939, n. 2229.

locali destinati a torrioni di copertura delle scale, a macchine di ascensori a qualsiasi altro uso, che sporgano sopra le coperture dell'edificio, se non sono stati previsti nel progetto approvato, potranno essere costruiti solo dopo averne avuto regolare autorizzazione da parte dell'Autorità Comunale.

Eventuali sostituzioni del Direttore dei Lavori o dell'Impresa costruttrice dovranno essere immediatamente comunicate al Comune, pena la revoca della presente licenza di costruzione.

Detta licenza s'intende concessa facendo sempre salvi i diritti dei terzi ed a condizione che vengano rispettate tutte le norme del Regolamento Edilizio e sotto l'osservanza della Legge Urbanistica, pena la applicazione delle sanzioni all'uopo previste dalla legge, non esclusa la demolizione delle opere eseguite abusivamente.

Alla presente si allegano, in restituzione, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati, munito di regolare visto. 5 elaborati

Stracusa, li 31 AGO. 1968

IL SINDACO



Il sottoscritto Messo Commune notifico di aver notificato l'atto di cui sopra al Sig. [nome] per averne legale conoscenza e per tutti gli effetti di legge, rilasciando copia a mani [nome]

IL MESSO COMMUNE

Firmato Da: D'AMICO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 153b1948e75d4c681927ebd4d30f9208a



Variante alla Licenza Edilizia del 1975



Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 153bf948e75d4cc8f927eb6d30f9208a





Certificato di Abitabilità del 30.10.1977



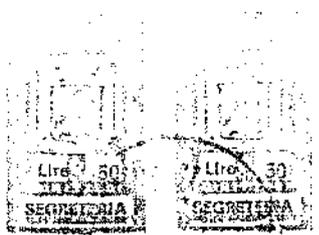
Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 153bf948e75d4cc8f927eb6d30f9208a





CITTA' DI SIRACUSA

Ufficio di Igiene e Sanità

Prot.n. 12475/Ig.

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 14 dicembre 1976

dalla ditta [redacted] in persona del

Procuratore Generale sig. [redacted], con la qua-

le chiede il rilascio dell'autorizzazione di abita-

bilità dell'edificio di nuova costruzione sito in

(1)addita

Siracusa, viale Teracati nn. 160/D, 160/E, 160/F,

160/G, 162 (interni dal n.1 al n.20), 162/A, 162/B e via

G.Melfitano nn. 2,4,6,8,10,12,14,16,18 (interni dal

n.1 al n.17) e 20, costituita da n.34 appartamenti

di complessive n.162 stanze (vani utili) e n.177

vani accessori e da n.87 vani non residenziali e

n.40 vani accessori, distinti come segue:

PIANO INTERRATO

N.65 vani non residenziali e n.1 vano accessorio;

PIANO TERRENO

N.19 vani non residenziali e n.38 vani accessori;

PIANO ALMEZZATO

N.3 vani non residenziali e n.1 vano accessorio;

PIANO PRIMO

N.5 appartamenti di complessive n.23 stanze (vani

utili) e n.27 vani accessori;

PIANO SECONDO

N.4 appartamenti di complessive n.23 stanze (vani
utili) e n.22 vani accessori;

PIANO TERZO

N.5 appartamenti di complessive n.23 stanze (vani
utili) e n.26 vani accessori;

PIANO QUARTO

N.5 appartamenti di complessive n.23 stanze (vani
utili) e n.26 vani accessori;

PIANO QUINTO

N.5 appartamenti di complessive n.23 stanze (vani
utili) e n.27 vani accessori;

PIANO SESTO

N.5 appartamenti di complessive n.23 stanze (vani
utili) e n.24 vani accessori;

PIANO SETTIMO

N.5 appartamenti di complessive n.24 stanze (vani
utili) e n.25 vani accessori;

Visto l'art.220 del T.U. delle leggi sanitarie 27
luglio 1934, n.1265;

Vista la relazione dell'Ingegnere Capo dell'Ufficio
CioTecnico Comunale prot.n.12629/76 del 20 settem-
bre 1977 dalla quale risulta che la costruzione di
cui sopra è stata realizzata in conformità al pro-

gatto approvato con licenza edilizia n. 1379 del 31 agosto 1968 in testa alla Ditta [REDACTED]

[REDACTED] volturate il 28 dicembre 1974 e [REDACTED]

[REDACTED] e modificata il 2 agosto 1975, il 21 ottobre 1975 e, in testa al Procuratore Genera-

le [REDACTED] il 22 aprile 1977 e che, pertanto,

nella osta da parte di detto Ufficio al rilascio del chiesto documento;

Visto l'art. 224 del T.U. delle leggi sanitarie sopra citato;

Visto il verbale di ispezione dell'Ufficiale Sanitario del 27 ottobre 1977 dal quale risulta che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità;

Visto il certificato di collaudo del dott. [REDACTED]

[REDACTED] registrato il 2 maggio 1977 al n. 1043

presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, ai sensi delle legge 5 novembre 1971, n. 1086, attestante che le strutture in cemento armato dell'edificio sono state collaudate;

Vista l'attestazione n. 410 del 18 ottobre 1977 dal-

l'Ufficio Postale di Siracusa 3 del versamento di

£. 419.000, comprovante il pagamento della prescrit-

ta tassa di cui al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 641,

modificato con D.L. 23 dicembre 1976, n. 854, che

si allega agli atti di questo Ufficio di Igiene e Sanità;

A U T O R I Z Z A

l'ADETTABILITA' dell'edificio sopra descritto con decorrenza immediata e ciò a tutti gli effetti di legge.

Siracusa, li 29 ottobre 1977



P. IL SINDACO
L'ASSESSORE ALL'IGIENE E SANITA'

[Redacted signature]

(1) addita: si aggiunge quanto segue:

nn. 158 (interni dal n. 1 al n. 13), 158/A, 158/B, 158/C, 158/D, 158/E, 158/F, 158/G, 158/H, 158/I, 160/A, 160/B, 160/C.

Siracusa, li 29 ottobre 1977



P. IL SINDACO
L'ASSESSORE ALL'IGIENE E SANITA'

[Redacted signature]



Certificato di destinazione urbanistica



Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 153bf948e75d4cc8f927eb6d30f9208a





CITTÀ DI SIRACUSA

Codice Fiscale 80001010893

Partita IVA 00192600898

SETTORE EDILIZIA PRIVATA

Servizio Edilizia Privata e S.U.E.

Via Brenta, n. 81 – 96100 Siracusa

Tel. 0931 – 451051/52

ASTE
GIUDIZIARIE

n. 394/2024

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista l'istanza dell'Arch. D'Amico Stefano pervenuta al protocollo di questo Ufficio in data 18/07/2024 e registrata col n. 158827 tendente ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica, prevista dal PRG di Siracusa, per l'area richiesta dallo stesso ed individuata catastalmente al Foglio n. 34 particella n. 1006; Vista la Determina Dirigenziale n. 988 del 11/03/2024, con la quale il Dirigente del Settore delega alla firma del certificato di destinazione urbanistica il Responsabile del Servizio;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto l'art. 30, D.P.R. 380/01;

Visto il Decreto Dirigenziale dell'Assessorato Territorio e Ambiente Regione Siciliana n. 669/DRU del 03/08/2007 di approvazione del Piano Regolatore Generale, pubblicato nel Supplemento Ordinario della GURS n. 46 del 28 settembre 2007;

Visto il D. Dir. dell'Assessorato Territorio e Ambiente Regione Siciliana n. 898/DRU del 03/08/2007;

Vista la Determina Dirigenziale, emessa da questo Settore il 17/12/2007 e rubricata al n. 172, pubblicata presso l'Albo Pretorio del Comune dal 23/12/2007 al 01/01/2008, concernente la ratifica, sotto il profilo tecnico-urbanistico, degli elaborati di progetto del Piano Regolatore Generale contenenti le modifiche e le correzioni discendenti dal Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007;

Vista la normativa di Piano Regolatore Generale;

Visto l'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale;

Visto l'art. 36 della l.r. 2 agosto 2002, n. 7, come integrato dall'art. 24 della l.r. 19 maggio 2003, n. 7;

Visto l'art. 9, D.P.R. 327/2001;

Visto l'art. 9, D.P.R. 380/2001;

Visti gli Atti depositati presso questo Ufficio;

ATTESTA

che, per effetto del Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, l'area sotto elencata, censita in Catasto di questo Comune ed individuabile nella planimetria allegata, costituente stralcio della tavola normativa n. 3 di Piano Regolatore Generale, viene classificata nel seguente modo:

- Foglio n. 34 particella n. 1006;

- Zona B3.2 – “Tessuto edificato denso”

1. Descrizione ed obiettivi

- Si tratta delle aree dense che costituiscono la gran parte del tessuto centrale della città ad oriente di viale Scala Greca. Localizzate lungo viale Tunisi, via Grottasanta, viale Tica, viale Tisia, viale Zecchino, tali parti urbane, ad uso residenziale, sono cresciute per saturazione e sostituzione progressiva di un tessuto preesistente a bassa densità e si presentano attualmente costituite prevalentemente da edifici alti misti a case basse isolate su piccoli lotti. Al fine di migliorare la qualità urbana, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, in queste aree sono previsti anche interventi di Ristrutturazione urbanistica, di iniziativa pubblica o privata, di parti urbane opportunamente dimensionate. Tali interventi sono incentivati dalle particolari condizioni previste per le superfici e destinazioni d'uso ammesse.

2. Modalità di attuazione

Autorizzazione e concessione edilizia.

- La concessione edilizia per gli interventi di Nuova costruzione (Nc) nei lotti liberi non compresi nei Comparti di intervento e per gli interventi di Demolizione con ricostruzione (Dr) di Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e comunque per tutti gli interventi che comportino nuova SLA complessiva, è assoggettata agli obblighi di cui al punto 6.2 del presente articolo.
- Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica di cui al punto 4.2 del presente articolo sono attuabili attraverso Piano Attuativo convenzionato, esteso ad una superficie idonea ad accogliere le necessarie attrezzature pubbliche, con le prescrizioni di cui al punto 6.3.

3. Destinazioni ammesse (art. 10)

- La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (RE).

- Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo Turistica e Ricettiva (TR) quali alberghi (6.1), residence (6.2) ed ostelli (6.3); Commerciale e Direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre destinazioni di cui al punto (5.8); attività Produttive di tipo B (PB) ad esclusione di quelle al punto (4.3); Attrezzature Territoriali, anche private, di cui ai punti (8.2) e (8.3); Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti (9.1), (9.2).
- Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale di cui al precedente comma, quando superiori alla quota del 20% della SLA complessiva, sono ammesse solo a condizione che siano rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi stabilite all'art. 96 delle presenti Norme.
- Fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del PRG, le medie strutture di vendita (CD 5.3) sono realizzabili solo attraverso gli interventi di Ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata, finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente definite.

4. Categorie d'intervento

- Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc).
- Sono ammessi interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente dimensionate previo piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica o privata, secondo le prescrizioni di cui al punto 6.3.

5. Parametri urbanistici ed edilizi

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,76 mq/mq
- Altezza massima (H max): 16,80 m

6. Disposizioni particolari

- L'edilizia esistente, se eccedente l'indice di zona, dovrà mantenere la superficie lorda ed il perimetro attuale e per essa saranno consentiti soltanto interventi di Mo, Ms e Rie di tipo B. In caso di demolizione, la ricostruzione è consentita sino alla SLA massima consentita dagli indici di zona ovvero sino al 70% della superficie lorda esistente nei casi in cui questa risulti eccedente rispetto agli indici di zona; detta riduzione non si applica se l'intervento di demolizione e ricostruzione viene attuato dalle cooperative edilizie e/o dalle imprese titolari di finanziamenti pubblici che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà.
- Le cooperative edilizie e le imprese, titolari di finanziamenti pubblici, che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà site all'interno della zona omogenea, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici previsti, possono beneficiare di un incremento del 20 % dell'indice di utilizzazione fondiaria.
- Gli interventi di cui al punto 2.2 sono obbligati alla monetizzazione per l'acquisizione di aree a servizi nella misura di 9 mq per ogni 30 mq di SLA realizzata.
- I Piani Particolareggiati per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane edificate possono essere formati a condizione che: siano previsti insediamenti di forma urbana regolare, siano garantiti spazi pubblici in misura di mq 9 per ogni 30 mq di SLA residenziale da edificare eccedente la superficie lorda esistente e la dotazione parcheggi pertinenziali (art. 96) prioritariamente ricavati all'interno dell'area d'intervento. Gli interventi oggetto di P.P. convenzionato possono beneficiare di un incremento di 0,15 mq/mq di utilizzazione fondiaria rispetto all'indice di zona.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici, così come indicato al comma 3, art. 30 Dpr 380/01.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 Legge n. 183/2011).

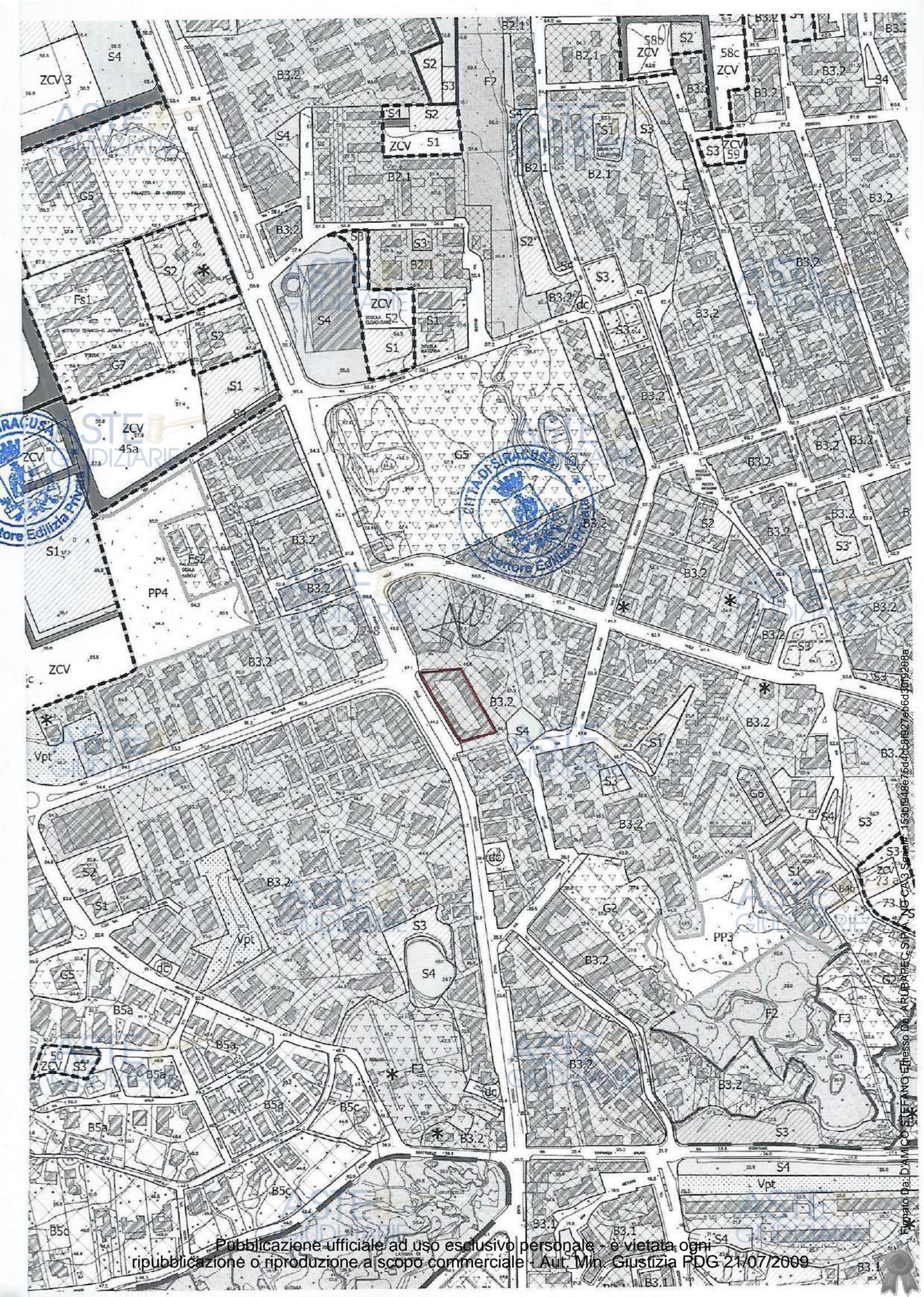
01 AGO. 2024



IL Responsabile del Servizio

[Redacted signature]





Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Espresso Da: DAMICO STEFANO Espresso Da: ARUBA P.E.C. S.p.A. - NG - CA 13 - Settore: 15001048e16d4c88276bd3f6f208a

ASTE
GIUDIZIARIE®

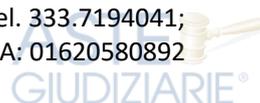


ASTE
GIUDIZIARIE®



ALLEGATO "E"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fot.n°1: *civico 158 scala B, corte interna*

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fot.n°2: *ingresso*

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fot.n°3: soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fot.n°4: soggiorno

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fot.n°5: disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fot.n°6: lavanderia

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fot.n°7: bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fot.n°8: cucina

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Fot.n°9: camera singola



Fot.n°10: camera matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fot.n°11: balcone esposto a nord-est

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

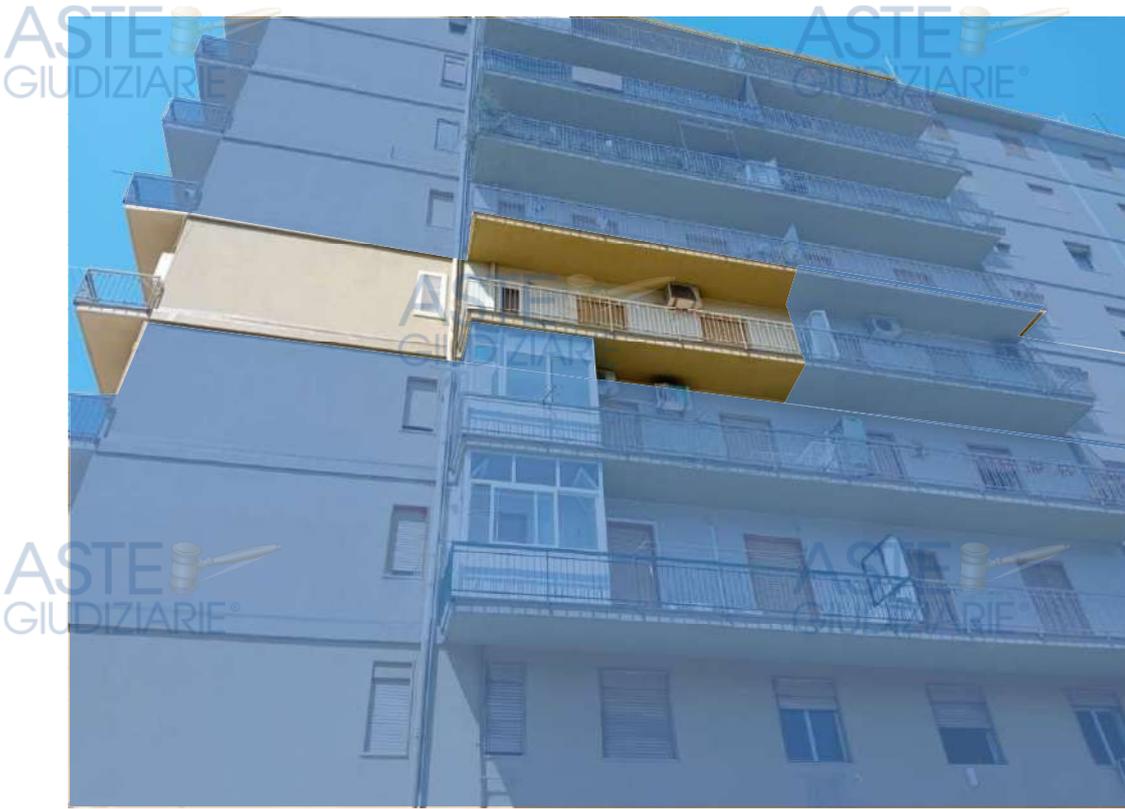
ASTE
GIUDIZIARIE®

Fot.n°12: balcone esposto a sud-est

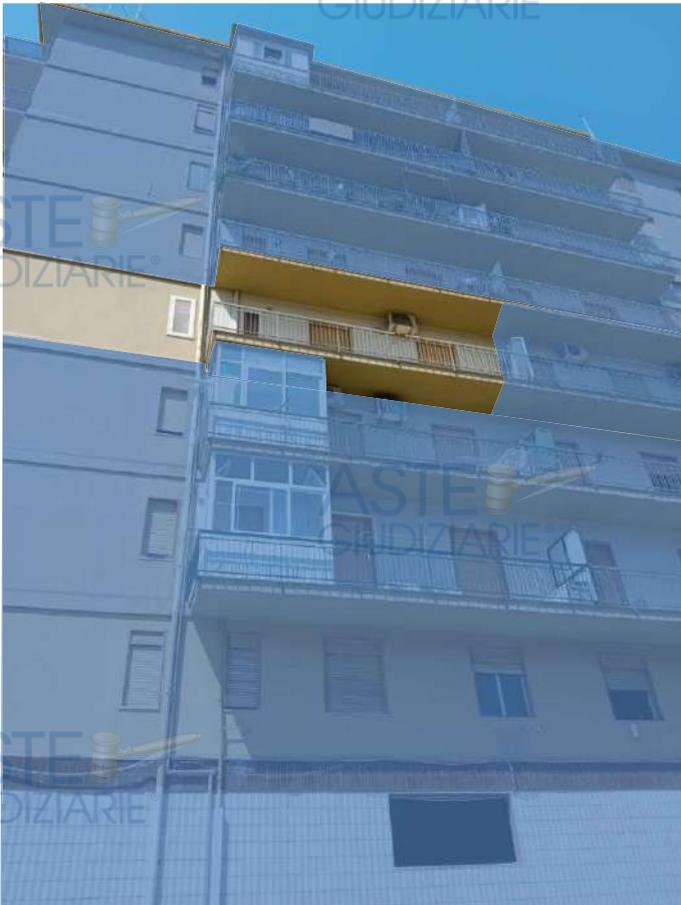
Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Fot.n°13: prospetto esterno nord-est



Fot.n°14: prospetto esterno nord-est

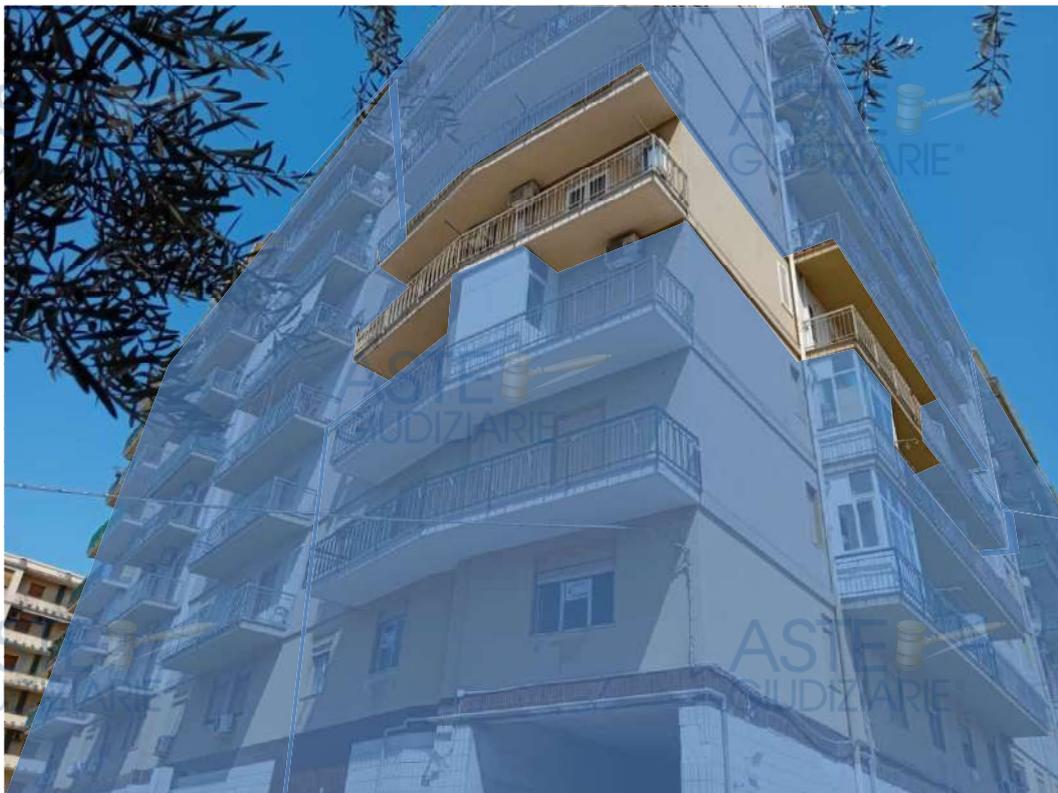
Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Fot.n°15: prospetto esterno sud-est



Fot.n°16: prospetto esterno nord-est sud-est

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATO "F"

TITOLO DI PROPRIETA'



1436

103



Repertorio n. 19403

Raccolta n.



10131

Registrato a Siracusa

V E N D I T A

il 2 luglio 2009 al n.

REPUBBLICA ITALIANA

3709

L'anno Duemilanove il giorno Venticinque del mese di Giugno

Esate Euro 650,00

25 Giugno 2009

in Siracusa nei locali della Banca "Credito Siciliano S.p.A."

siti al Viale Polibio n.26



Avanti a me Dott. Anna Luisa Fragna, Notaio in Siracusa ed



iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile della stessa città

senza l'assistenza dei testimoni per espressa concorde rinun-

zia delle costituende parti col mio consenso a norma di legge



SONO PRESENTI

da una parte: [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

e [redacted]

[redacted]

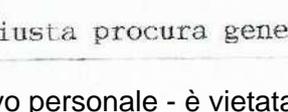
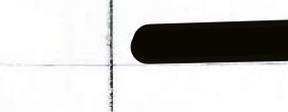
[redacted], le quali

intervengono al presente atto in proprio e nella qualità di

procuratrici generali della madre [redacted]

[redacted]

[redacted], giusta procura generale



Firmato Da: D'AMICO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 153b1948e75d4cc8f927eb6d30f9208a



[REDACTED]

broscetto e Sireuse il
2 luglio 2008 ai n. n.
14472/9833 e ai n. n. 14473
9834

per me Notaio del 6 aprile 2009 reg. ta al n.2102 che non si
allega al presente atto essendo in raccolta nei miei
atti, tutte venditrici di bene personale; in riferimento
all'allegato le costituite e la costituenda parte dichiarano
di ben conoscerlo per averlo prima letto e per ciò dispensano
me Notaio dal darne lettura _____

dall'altra: il dott. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] separato giusta decreto di separazione

consensuale omologata dal Tribunale di Siracusa il 13 aprile
2007 n. 5482/2007 _____

Della loro identità personale io Notaio sono certa _____
Gli stessi hanno richiesto me Notaio di ricevere il presente
atto che viene così regolato _____

ART.1) Le signore [REDACTED]
[REDACTED] in proprio e nella qualità di procuratrici
generali della madre [REDACTED] tutte congiuntamente tra loro
e senza riserva alcuna col presente atto vendono e
trasferiscono al dott. [REDACTED] che accetta l'unità

immobiliare facente parte del fabbricato in Siracusa, al viale
Teracati n.158, al piano terzo oltre l'ammezzato, corrispondente
al piano quinto fuori terra, scala B interno 11, composto di
due vani, camerino ed accessori _____

Confinante a sud con spazio che separa da proprietà [REDACTED] a
nord con vano scala e appartamento di proprietà [REDACTED] ad est

Firmato Da: DAMICO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 153b1948e75d4cc8f927eb6d30f9208a

con spazio che separa dalla [redacted] e ad ovest con
appartamento aventi causa da [redacted] e vano scala _____

In Catasto al foglio 34, particella 1006 sub.45, viale
Teracati n.158 piano quarto scala B int.11 cat.A3,vani 5,5,
R.C.Euro 511,29 _____

La parte venditrice, ai sensi del D.P.R. n.445 del 28 dicembre
2000 e in relazione all'art.40 della legge 47/85 da me
avvertita sulle conseguenze penali per dichiarazioni mendaci e
falsità negli atti, dichiara sotto la sua personale
responsabilità: _____

-che l'edificio del quale fa parte l'immobile oggetto del
presente atto è stato costruito in conformità alla licenza
edilizia n.1379 rilasciata dal Comune di Siracusa addì 31
agosto 1968 e per lo stesso è stata rilasciata autorizzazione
di abitabilità Prot.n.13467/Ig. in data 12/11/1975

-che quanto in oggetto è conforme alla normativa edilizia ed
urbanistica e che in esso non sono stati effettuati interventi
edilizi abusivi _____

La parte venditrice dichiara inoltre e la parte compratrice ne
prende atto che l'edificio del quale fa parte l'immobile in
oggetto non è dotato di certificazione o qualificazione
energetica, la parte acquirente dichiara di volere egualmente
acquistare l'immobile oggetto del presente atto _____

ART.2)La vendita segue a corpo con ogni accessorio, acces-
sione, pertinenza, dipendenza, servitù attive e passive, con la

Lucchese Ferruccio Danilo
Autore della
Stefano Lucchese
Pruden.


L'ASSISTENTE
[REDACTED]



comproprietà proporzionale del portone di accesso all'edificio di cui fa parte l'appartamento, dello androne, del vano scala, dell'ascensore e relativo vano, dell'impianto di riscaldamento (non funzionante perchè in disuso) e relativo vano, e, sempre in proporzionale quota, della terrazza di copertura relativa agli appartamenti serviti dalla suddetta scala e di tutti i corpi comuni per legge, nonché dell'impianto autoclave e relativo locale, ubicato a piano cantinato dell'edificio, in prossimità dell'androne della scala B civico 158 quale impianto e relativo locale sono comuni a tutti i condomini dei sei scale dell'intero edificio

Il compratore dichiara di essere a conoscenza che le strisce di terreno adibite a strade o spazi liberi che circondano da tutti i lati l'edificio, entro i suddetti confini, sono di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] o loro eredi, ma dette strisce sono poste a perpetuo servizio dello edificio, giusta l'atto di permuta per Notar Adorno di Siracusa del 7/6/73 reg.to a Siracusa al n.4614 che dichiara di ben conoscere

E' escluso dalla vendita il cortile interno, il quale costituisce la copertura del piano terreno e non è calpestabile, segue la vendita nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile alienato si trova e come dai titoli di provenienza e precisamente per metà giusta successione in morte del rispettivo marito e padre [REDACTED] deceduto

Firmato Da: DAMICO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 153b1948e75d4cc8f927eb6d30f9208a

a Siracusa il 16 novembre 2001 den.n.296 vol.371 reg.ta il
28/11/2001 l'altra metà pervenne alla sola [redacted] con
atto per me Notaio del 10/10/1975 reg.to a Siracusa al n.3930
al quale ci si riporta _____

ART.3)La parte venditrice garantisce la libertà di quanto
alienato da ogni iscrizione, trascrizione o vincolo e presta
garanzia nei casi di evizione e molestia; garantisce inoltre di
essere in regola con ogni pagamento di tassa, tributo, ICI,
imposte, canoni e qualunque altro onere anche condominiale
relativamente all'immobile in oggetto, per cui solo tutto ciò
che maturerà dalla data odierna relativamente all'immobile
oggetto del presente atto sarà a carico della parte
compratrice _____

Poichè la parte venditrice non è in grado di stabilire se gli
impianti esistenti nell'immobile oggetto del presente atto,
anche nelle parti condominiali, siano o meno conformi alla
normativa in materia di sicurezza, le parti, di comune accordo
tra loro, espressamente rinunziano alla garanzia di conformità
degli impianti sussistenti nell'immobile in oggetto alla
vigente normativa in materia di sicurezza. La parte compratrice
dichiara di aver visionato l'immobile e accertato la
impossibilità per la parte alienante di prestare garanzie
relative ai vari impianti esistenti, assume a suo carico
l'onere di adeguare gli impianti alla vigente normativa e,
consapevole dei rischi derivanti dal mancato adempimento di

Stefano Anichini

Luciano Ferraro

Jucebere Antevilla

Gianni Goy



Firmato Da: DAMICO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 153b1948e75d4cc8f927eb6c30f9208a

di [REDACTED] e assegno n.0736587514-00 di Euro
10.000,00 a favore di [REDACTED] e tutte con la
clausola "non trasferibile" _____

la restante somma di Euro centoventimila/00(Euro 120.000,00)
il compratore si obbliga a pagarli senza interessi, ai quali
le venditrici espressamente rinunciano, entro trenta giorni da
oggi mediante il ricavato di un mutuo che il compratore
contrarrà oggi con la Banca Credito Siciliano S.p.A. di
Siracusa con atto per me Notaio immediatamente successivo al
presente, alla quale Banca il compratore conferirà mandato
irrevocabile di pagamento dell'importo predetto a favore delle
venditrici _____

Espressamente le parti convengono che la documentazione
bancaria e la relativa certificazione costituisce prova
dell'effettivo pagamento ed ha valore di quietanza _____

La parte venditrice nell'accettare quanto innanzi convenuto e
nel dare atto di quanto ricevuto rilascia dell'intero prezzo
analoga liberatoria quietanza con dichiarazione di null'altro
avere a pretendere per la presente vendita _____

La parte acquirente richiede che ai fini dell'imposta di
registro, ipotecaria e catastale, la base imponibile sia
costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi
dell'art.52, commi 4 e 5 T.U. di cui al Decreto Presidente
della Repubblica n.131 del 1986, indipendentemente dal
corrispettivo pattuito indicato nel presente atto. Detto valore

8/ [Redacted]



catastale viene indicato nella somma di Euro cinquecento

ventimila euro (Euro 59.310,00)

ART.6) Si rinuncia all'ipoteca legale _____

ART.7) Le parti dichiarano di non essere parenti tra loro _____

ART.8) Le spese del presente a carico della parte compratrice _____

che invoca i benefici della legge n.549/95 e successive proroghe e modifiche e dichiara sotto la sua personale responsabilità: _____

-di essere residente in Siracusa e destinare a sua abitazione la casa oggetto del presente atto;-di non essere titolare

esclusiva o in comunione di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa in Siracusa;-e di non

essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione, su tutto il territorio nazionale dei diritti di

proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni della legge

n.549 del 28/12/1995 dei relativi articoli legge 168/82, 118/85 e 415/91 e dei relativi articoli D.L. n.ri 14/237/293/348/388/455 del 1992 e D.L. n.16/93 convertito in legge n.75/93

D.L. n.155/93 convertito in legge n.243/93 e legge 488/99 _____

ad eccezione della metà dell'immobile acquistato con atto per Notar De Luca di Siracusa in data 18 maggio 2001 reg.to il 4

giugno 2001 al n.1721, detti diritti sono stati venduti con atto per Notar Russo Letizia di Palermo del 16 giugno 2009

rep.n.34979 racc.n.11150 in corso di registrazione, essendo

Firmato Da: DAMICO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 153b1948e75d4cc8f927eb6d30f9208a

stato l'immobile venduto soggetto ad IVA il compratore chiede ai sensi di legge di poter compensare a somma di lire _____

3.850.000 equivalente ad un mezzo dell'IVA pari ad oggi ad Euro 1988,00 _____

corrisposta al momento dell'acquisto di cui all'atto per Notar De Luca del 18 maggio 2001 con l'imposta di registro dovuta per il presente acquisto _____

Dichiarano i costituiti che l'immobile non è di lusso _____

Parte l'assemblea dei titolari dell' _____
Parte me, proli conosciute me - -
presenti dove da un notaio letto e con;
Tutto che a me notario ho elaborato
presumendo confermi alle loro volontà
Certe di fatti in un primo momento esse
non furono mai e successivamente furono da
me fidate e a carico di un notaio
e un notaio vennero da me due, vennero
meant _____

SPECIFICA ORIGINALI

Data	250,00
Per	9,00
Provisione	0,50
Totale	259,50
Imposta	27,30
Totale	532,80

[Handwritten signature]

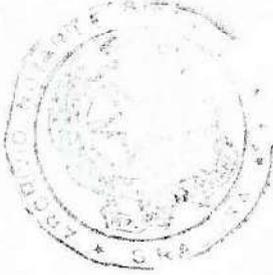
[Redacted area]



Firmato Da: D'AMICO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 153b1948e75d4cc8f927eb6d30f9208a

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE



ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI SIRACUSA

La presente copia fotostatica, composta di N. 9 (Nove)..... facciate
è conforme all'originale esistente presso questo Archivio.
Si rilascia a richiesta di Stefano D'Amico.....
in carta libera per gli usi consentiti dalla legge.

Siracusa 22/07/2024.....

IL CAPO DELL'ARCHIVIO

[Signature]



BOLLETTA N. 1436
DEL 15/07/2024
TOTALE € 39,00
Euro Trentanove/00

[Signature]