

**-TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA-**

**-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-**

**R.G. Es. n° 280/2023**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**G.E.:** *Dott.ssa Cultrera Concita*

**Custode:** *Avv. Paolo Munafò*

**Creditore procedente:** *(OMISSIS)*

**Creditore intervenuto:** *(OMISSIS)*

**Creditore intervenuto:** *(OMISSIS)*

**Debitore:** *(OMISSIS)*

**C.T.U.:** *dott. ing. Andrea Pennisi*

Il C.T.U.

*dott. ing. Andrea Pennisi*

INDICE

1.0	PREMESSA .....	4
2.0	OPERAZIONI PERITALI .....	4
3.0	INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA .....	5
3.1	Identificazione del bene .....	5
3.2	Descrizione complessiva e sintetica del bene .....	8
3.3	Stato di possesso del bene .....	14
3.4	Lotto di vendita.....	14
3.5	Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente .....	15
3.6	Formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente ....	15
3.7	Altre informazioni per l'acquirente.....	16
4.0	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEL BENE .....	17
4.1	Pratiche urbanistiche relative all'immobile .....	17
4.2	Convenzione Urbanistica e Servitù.....	23
4.3	Situazione contabile e debito residuo per Oneri di Urbanizzazione e Contributo sul Costo di Costruzione .....	26
4.4	Documentazione Genio Civile.....	29
4.5	Documentazione Catastale .....	31
4.6	Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, agibilità.....	33
5.0	Attestato di Prestazione Energetica (APE) .....	36
6.0	STIMA DEL BENE .....	37
6.1	Criteri di stima utilizzati- Approccio del Costo.....	37
6.1.1	Costo dell'area .....	39
6.1.2	Costo di costruzione .....	42
6.1.3	Deprezzamento.....	45
6.2	VALORE DI STIMA DEL BENE .....	47
7.0	FORMAZIONE DEL LOTTO CON VALORE DI VENDITA E DATI CATASTALI : .....	48
8.0	ALLEGATI .....	49
8.1	ALLEGATO 1: Verbali di sopralluogo.....	49
8.2	ALLEGATI 2.1 e 2.2: Relazione fotografica.....	49
8.3	ALLEGATO 3: Documentazione catastale.....	49
8.4	ALLEGATO 4: Documentazione ipotecaria.....	49



8.5	ALLEGATI 5a e 5b: Documentazione Urbanistica.....	49
8.6	ALLEGATI 6a e 6b: Documentazione Genio Civile.....	49
8.7	ALLEGATO 7: Prezzari, Parametri e Tabelle di calcolo.....	49
8.8	ALLEGATO 8: Elaborati grafici.....	49
8.9	ALLEGATO 9: Copia dell'atto di provenienza del terreno e dell'atto costitutivo della s.r.l.....	49
8.10	ALLEGATO 10: Attestazione di invio della Relazione di Consulenza Tecnica alle Parti.....	49



## 1.0 PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Andrea Pennisi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa, al numero 1501, sezione A Senior, con studio in Siracusa, mobile **omissis**, pec: andrea.pennisi@ordineingegnerisiracusa.it, espone quanto nel seguito.

- Con decreto di nomina del 01/02/2024, riceveva dal Giudice dell'Esecuzione l'incarico di esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n°**280/2023** pendente innanzi al Tribunale Civile di Siracusa, promossa da **omissis** contro **omissis** per rispondere ai quesiti di cui al citato *Decreto di nomina dell'esperto stimatore*.
- In data 03/02/2024, lo scrivente accettava l'incarico conferito e giurava di: *"bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità."*

## 2.0 OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza al mandato ricevuto, previo esame della completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'articolo 567 comma II c.p.c., lo scrivente:

- ✓ Conduceva in data 09/03/2024 come da intese con il custode nominato, una prima visita sui luoghi.
- ✓ A seguito di nomina ed accettazione di incarico del nuovo custode, avvenuto in data 29/10/2024, proseguiva le operazioni peritali e conduceva in data 06/12/2024, 14/12/2024, 21/12/2024 e 08/02/2025 ulteriori sopralluoghi.
- ✓ Redigeva appositi verbali di sopralluogo come da **Allegato 1**.
- ✓ Eseguiva il rilievo fotografico che riportava nella perizia fotografica di cui agli **Allegati 2.1 e 2.2**.
- ✓ Eseguiva il rilievo dimensionale e la restituzione grafica di quanto rilevato. **Allegato 8**.
- ✓ Richiedeva e ritirava copia della documentazione catastale ed ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio –Direzione Provinciale di Siracusa; si vedano gli **Allegati 3 e 4**.
- ✓ Richiedeva copia della documentazione urbanistica relativa al bene pignorato e conduceva numerose visite presso lo Sportello Unico Edilizia, al fine di rinvenire gli atti disponibili presso l'Ufficio Tecnico del Comune ove insiste l'immobile; la documentazione fornita dall'Ente è riportata come **Allegati 5a e 5b**.
- ✓ Richiedeva all'Ufficio preposto del Comune di Siracusa la copia dell'*Atto di Convenzione Urbanistica e Servitù*, riportato nell' **Allegato 5a**.

**R**

-Dott. ing. Andrea Pennisi - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

- ✓ Richiedeva al Settore Edilizia Privata del Comune di Siracusa l'Attestazione della Situazione contabile e debito residuo per Oneri di Urbanizzazione e Contributo sul Costo di Costruzione. **Allegato 5b.**
- ✓ Richiedeva copia della documentazione depositata presso l'Ufficio del Genio Civile relativa al bene pignorato; la documentazione fornita dall'Ente adito è riportata come **Allegati 6a e 6b.**
- ✓ Richiedeva copia dell'Atto di provenienza del terreno su cui insiste il bene e dell'Atto costitutivo di società a responsabilità limitata con conferimento di ramo d'azienda, riportati nell'**Allegato 9.**
- ✓ Formulava il valore di stima del bene e formava il lotto di vendita, indicando i criteri, i parametri ed i valori di riferimento adottati.

### 3.0 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

#### 3.1 Identificazione del bene

Il bene staggito, come si apprende dal Verbale di pignoramento immobiliare, è un **Terreno edificabile** sito in Siracusa, C. da Teracati - Via di Villa Ortisi, **con entrostanti edifici in corso di costruzione**, censiti nel N.C.T. del predetto Comune al **foglio 29, particella 1139, ente urbano**, ed al **foglio 29, particella 1135.**

**Nel N.C.E.U. foglio 29, particella 1139:**

- **sub. 3**, cat. F/3;
- **sub. 4**, cat. F/3;
- **sub. 5**, cat. F/3;
- **sub. 7**, cat. F/3;
- **sub. 8**, cat. F/3;
- **sub. 9**, cat. F/3;
- **sub. 10**, cat. F/3;
- **sub. 11**, cat. F/3;
- **sub. 12**, cat. F/3;
- **sub. 14**, cat. F/3;
- **sub. 15**, cat. F/3;
- **sub. 16**, cat. F/3;
- **sub. 17**, cat. F/3;
- **sub. 18**, cat. F/3;
- **sub. 19**, cat. F/3.

**Con ogni accessione, pertinenza e servitù.**

In capo a: **omissis** - per la quota di 1/1.

**NB:**

- Il Sub 1 è un Bene Comune Non Censibile (Corte).
- Il Sub 2 è un Bene Comune Non Censibile (Vano scala).

**R**

-Dott. ing. Andrea Pennisi - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

- Il Sub 6 è STATO SOPPRESSO.
- Il Sub 13 è un Bene Comune Non Censibile (Vano scala).
- La categoria catastale F/3 indica unità in corso di costruzione e pertanto non ancora ultimata.
- L'Ente Urbano fg. 29 p.lla1139 deriva dalla fusione dei terreni ai mappali 1139,1132,1134 e 1140.

**I B.C.N.C. (Beni Comuni Non Censibili) pur se non espressamente indicati in seno all'atto di pignoramento, sono inclusi nella presente perizia di stima.**



Fig. 1



Fig. 2

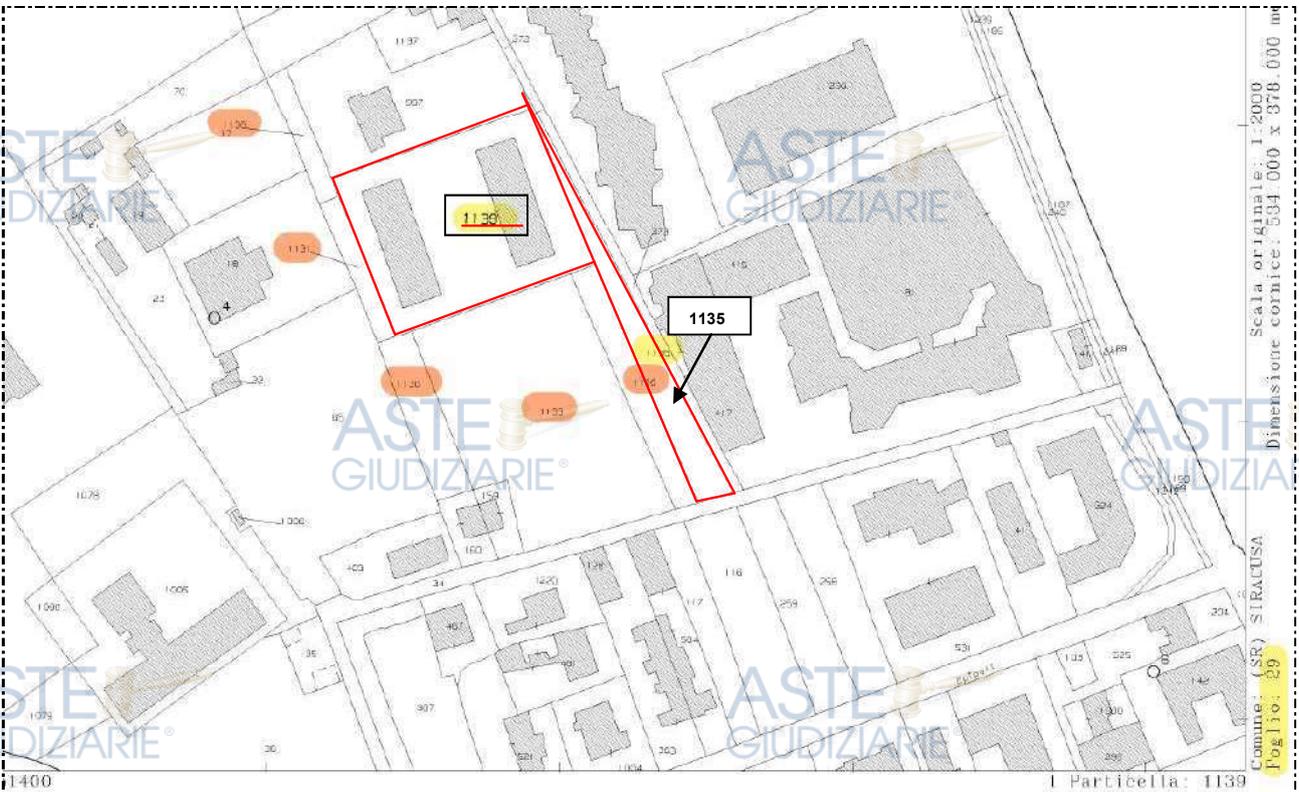


Fig. 3

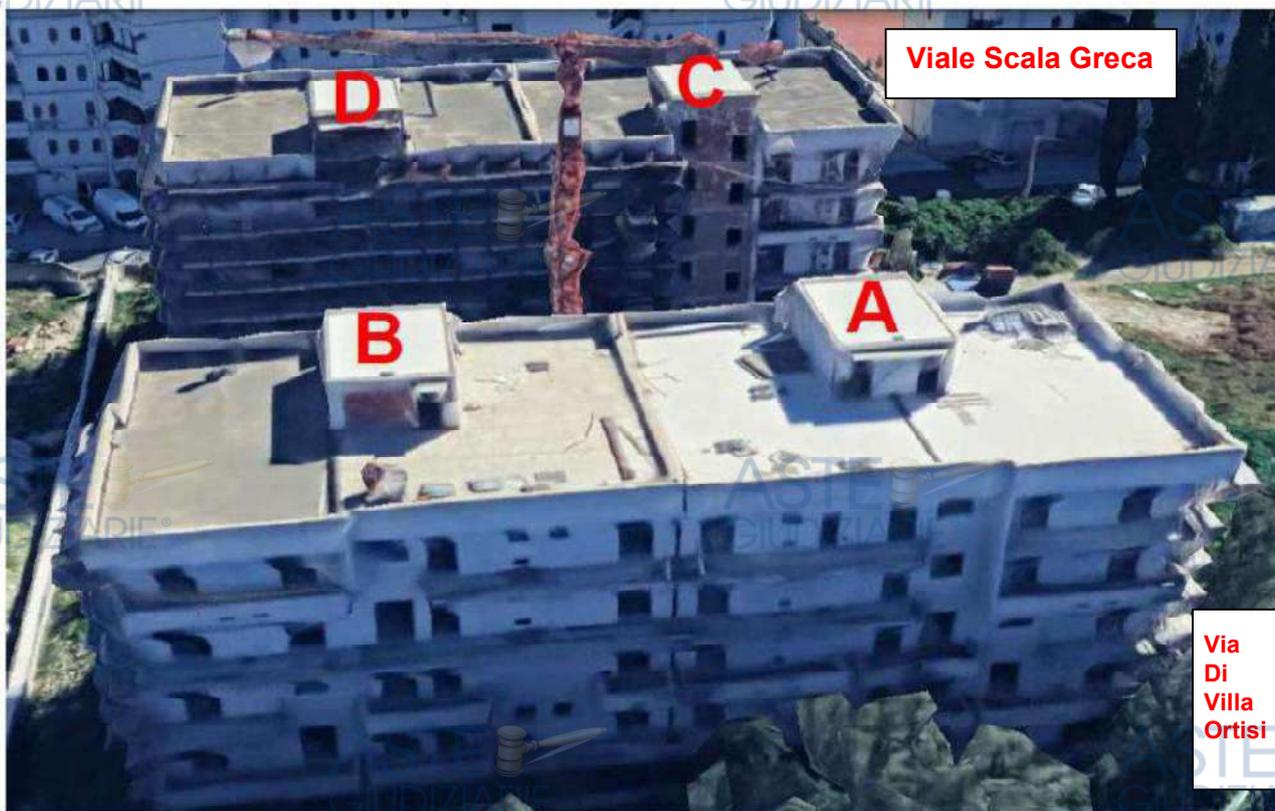


Fig. 4

### 3.2 Descrizione complessiva e sintetica del bene

Il compendio pignorato è sito in Siracusa, in via di Villa Ortisi, zona Viale Scala Greca, un'area residenziale, semi-periferica, ben dotata di servizi e densamente urbanizzata.

Si tratta di un complesso immobiliare in corso di costruzione, assentito con Concessione Edilizia n.077/10 del 29/03/2010, Pratica Edilizia 1776/G per la "Realizzazione di due edifici residenziali siti in Siracusa, via di Villa Ortisi in attuazione del comparto A44", al foglio 29, particella 1139, ente urbano, ed in un lotto di terreno attiguo, censito al foglio 29, particella 1135.

#### Situazione alla data del sopralluogo:

Le due palazzine che compongono il complesso in corso di costruzione, presentano ciascuna un diverso stato di avanzamento dei lavori. Ogni palazzina è costituita da due edifici accostati, separati dal giunto tecnico. Per comodità di descrizione, nel seguito di questo scritto e negli allegati, per ciascuna palazzina sono state individuate due scale, denominate come in Fig.4. così da avere le scale **A** e **B** per la prima palazzina, e le scale **C** e **D** nella seconda palazzina.

Gli edifici presentano cinque livelli fuori terra. Il piano terra è destinato a box auto (32 da progetto). Gli altri quattro piani sono destinati a civili abitazioni (32 appartamenti, in totale, da progetto)

In tutte le palazzine sono state completate le tamponature esterne e buona parte dell'intonaco esterno, salvo alcune porzioni in corrispondenza del vano scala **C** e nei torrini scala.

I solai piani di copertura si presentano completi e dotati di guaina impermeabilizzante; nella porzione di palazzina individuata con la lettera **C**, detta guaina si presenta in larga parte distaccata dal supporto, infragilita e rovinata. In una parte della copertura della scala individuata con la lettera **B**, è stato realizzato il massetto delle pendenze; la copertura della scala individuata con la lettera **A**, vede la presenza anche della pavimentazione e della zoccolatura perimetrale; evidenti sono, però, i segni della mancata manutenzione che ha determinato le prime manifestazioni di danno con distacco localizzato della zoccolatura e formazioni di erbe infestanti. Si segnala la presenza di guano all'interno dei piani alti sia negli appartamenti che nei vani scala. Alcuni degli appartamenti hanno un livello di completamento più avanzato rispetto ad altri. In tutti gli appartamenti sono stati posti in opera i controtelai per gli infissi esterni. Un discreto numero di appartamenti è stato già tramezzato internamente; in alcuni, si riscontra la predisposizione dell'impianto idrico di carico e scarico, la predisposizione (corrugati, scatole di derivazione, scatole da incasso, etc.) dell'impianto elettrico e dell'impianto di climatizzazione. Pochi sono gli appartamenti che presentano anche gli intonaci interni e la finitura delle pareti e del soffitto; in due appartamenti: scala **A**, piano 1° (appartamento 2A) e scala **C**, piano 3° (appartamento 8C), si riscontra la presenza della pavimentazione e la parziale piastrellatura dei bagni.

Nella maggior parte dei casi non è stata materializzata la suddivisione tra gli appartamenti, ed i piani dello stabile presentano solo le tamponature esterne.

**Alla data NON è stata realizzata alcuna opera relativa alle *utilities* ed agli impianti tecnologici** (linee idriche e/o elettriche e/o di gas, di allaccio alla rete fognaria ed idrica) previsti anche nell' *Atto di convenzione urbanistica e servitù*. La parte di impianti realizzata, ove presente, si arresta "al piede" di ciascun fabbricato. Non è stata realizzata alcuna sistemazione interna al lotto, che è a fondo naturale e con folta presenza di erbe infestanti. I confini del c.d. "*Lotto 1*", come denominato nelle tavole grafiche allegate alla C.E. (vedi figure a seguire) non sono stati materializzati su tutti i lati. Di tutto quanto sopra si è tenuto conto nella stima.

Evidenza puntuale dello stato dei luoghi è fornita nella Relazione fotografica riportata come **Allegato 2.1 e 2.2** alla perizia di stima.

Si segnala che **IL CANTIERE, ALLA DATA, NON È VISITABILE IN SICUREZZA**. Sussiste il pericolo di inciampo, di taglio e, soprattutto, **il PERICOLO DI CADUTA DALL'ALTO**, poiché mancano le **opere provvisionali a protezione della caduta verso l'esterno** (es. parapetti nei balconi).

A completamento della descrizione fin qui fornita, per quanto riguarda la situazione urbanistica ed edilizia, pur facendo rimando ai paragrafi a seguire ed agli allegati dedicati, si anticipa quanto nel seguito.

Nell'ottobre 2009, tra il Comune di Siracusa e la **omissis** viene stipulato un **Atto di convenzione urbanistica e servitù**, come meglio dettagliato al Paragrafo 4.2 di questo scritto.

Con nota del 22/10/2013, prot. n.12994, viene rilasciato alla **omissis** il **P.d.C. n° 128/15 del 31/07/2015**, per *"Completamento dei lavori di cui alla C.E. n° 077/10 del 29/03/2010 relativi al comparto di intervento a44 sito in Siracusa, Via di Villa Ortisi"*.

Con nota del 13/07/2018, prot. n.0113295, la "**omissis**" richiede proroga del fine lavori del P.d.C. 128/15 del 31/07/2015. Il Settore Edilizia Privata con nota del 30/07/2018, prot. n.120303, concede detta proroga del fine lavori da comunicare entro e non oltre il 07/09/2020. Agli atti del Settore Edilizia Privata non risulta essere stato dichiarato il fine lavori del P.d.C. 128/15 del 31/07/2015 entro i termini predetti. Dalla Relazione Tecnica illustrativa allegata alla detta Concessione Edilizia si apprende quanto nel seguito.

#### **PROGETTO RESIDENCE VILLA ORTISI**

Il progetto prevede la nuova costruzione di due edifici residenziali di complessivi cinque piani fuori terra cadauno, con piano terra destinato a parcheggio e superiori quattro elevazioni destinate a residenza. Ciascun edificio ospiterà quattro appartamenti per piano e quindi un parziale di n.16 appartamenti ad edificio per un totale complessivo di n. 32 appartamenti per entrambi gli edifici. A piano terra troveranno ubicazione n. 16 box per edificio per un totale di n. 32 boxes per entrambe gli edifici che, sommati ai n. 32 posti macchina esterni daranno un totale di n. 64 parcheggi. La sistemazione esterna del lotto prevede, oltre agli spazi di parcheggio, zone verdi e spazi di manovra fra i costruendi edifici e ai confini del lotto. Poiché il lotto non è al momento accessibile da viabilità pubblica, si propone di accedere ad esso attraverso la viabilità con servitù di passaggio provvisoria ricavata dalla S1 da cedere, che si diparte da Via di Villa Ortisi ( rif. Tav. Unica Riperimetrazione del Comparto a44 ). Tale viabilità, con le sottomesse utility a servizio dell'intero comparto, potranno rientrare nel possesso del Comune di Siracusa quando verrà realizzata la prevista viabilità di piano ubicata al margine del confine sud-ovest del lotto. A tal fine è già stato predisposto nel progetto l'accesso al lotto dalla realizzanda viabilità di piano al confine suddetto. Le modalità di fruizione, di realizzazione ed eventuali ulteriori accordi verranno esplicitati nella stipulanda Convenzione Urbanistica.

Fig. 5

### DATI URBANISTICI

La Superficie Lorda progettata all'interno del Lotto 1 è pari a 3.667,60 mq; sommando i 300 mq di superficie lorda del villino preesistente alla superficie lorda in progetto del residence si ottiene una Superficie Lorda totale pari a **mq 3.967,60** < 3.982 mq di SLA prescritta nella scheda norma del comparto.

DENOMINAZIONE LOTTO O AREA	SUPERFICIE LORDA IN MQ	
LOTTO 1 Residence Villa Ortisi	Da edificare	3667,60
R Superficie residua edificio esistente	Edificata	300,00
<b>Totale Superficie Lorda</b>		<b>3967,60</b>

Pagina 4 di 7



L'altezza massima prevista per i due edifici non supera la misura di ml 16,80 prescritta nella scheda norma. E' stata rispettata la prescrizione sul rapporto di copertura Rc 0,35 mq/mq; essendo il Lotto 1 esteso mq 3.979,69 la superficie massima da coprire non deve eccedere la misura pari a 1.392,90 mq ( $0,35 \times 3.979,69 \text{ mq} = 1.392,90 \text{ mq}$ ). La superficie coperta dai due edifici del Lotto 1 è pari a mq 1.390,40 mq < 1.392,90 mq. Per la progettazione dell'area esterna è stata prevista una porzione di area ineditata lasciata priva di pavimentazione e permeabile alle acque piovane pari a mq 574,09 > 397,96 mq previsti dalla scheda norma; infatti il rapporto di permeabilità prescritto è pari a 0,10 mq/mq e quindi  $0,10 \times 3.979,69 \text{ mq} = 397,96 \text{ mq}$ . Sono state inoltre rispettate le prescrizioni di piano inerenti le distanze minime dai confini di proprietà e fra i fabbricati.

Fig. 6

Nel seguito un *abstract* della "**Tavola 2 Perimetrazione Comparto A44 stato di fatto e di progetto**", allegata alla citata C.E. che **individua anche le aree di cessione per viabilità, le aree di cessione S1, le servitù di passaggio**. Si vedano anche gli **Allegati 5a e 5b**.



Per quanto agli aspetti strutturali che caratterizzano i fabbricati, come si apprende dalla documentazione depositata presso il Genio Civile:

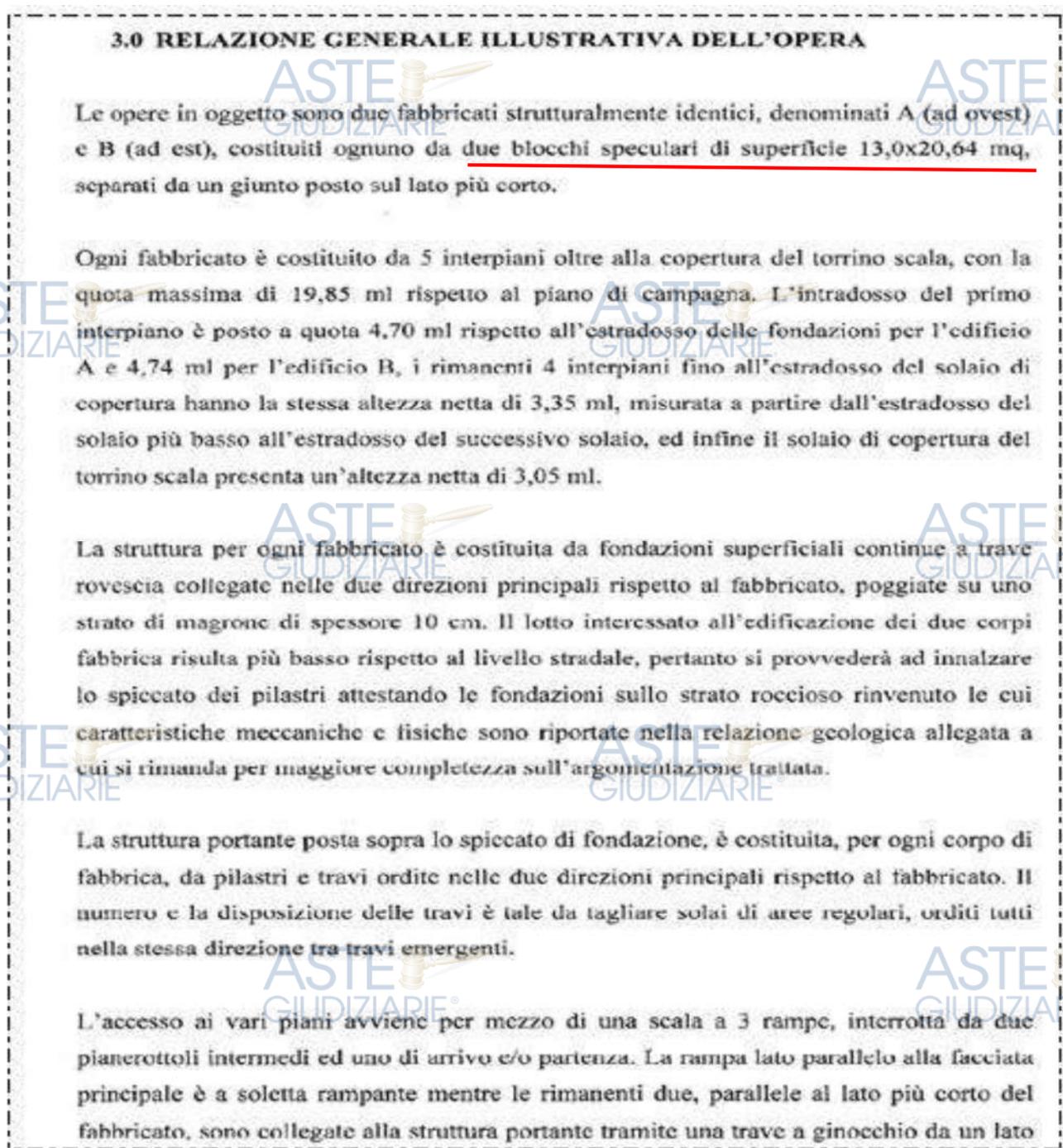


Fig. 8

Negli **Allegati 5a e 5b** è riportata la documentazione Urbanistica.

Negli **Allegati 6a e 6b** è riportata la documentazione del Genio Civile.

### 3.3 Stato di possesso del bene

L'accesso ai luoghi è stato consentito dal custode nominato, dapprima l'avvocato **omissis** (prima visita sui luoghi), quindi l'avvocato P. Munafò. Al momento del sopralluogo il bene staggito è risultato nella disponibilità dell'**omissis**, nella qualità di amministratore unico della **omissis**

La detta qualità di amministratore unico è dichiarata all'Art.8 dell' Atto costitutivo e conferimento di ramo d'azienda, rogato in notar **omissis** n. **omissis**, repertorio n. **omissis**, del 22 aprile 2013 con il quale: "La società **omissis** come sopra rappresentata, dichiara di costituire, come costituisce, una società a responsabilità limitata con unico socio sotto la denominazione: "**omissis**", della quale la suddetta società **omissis** è unica socia." L'atto in parola è riportato nell'**Allegato 9**.

### 3.4 Lotto di vendita

Esaminata la documentazione relativa al procedimento, e presa visione dei luoghi, è stato individuato il bene oggetto di pignoramento e verificata la proprietà in capo al debitore, del seguente immobile, che costituisce

#### **l'unico lotto di vendita:**

*"Complesso immobiliare costituito da terreno edificabile sito in Siracusa, C.da Teracati - Via di Villa Ortisi, con entrostanti edifici in corso di costruzione, allo stato di grezzo avanzato, censiti nel N.C.T. del predetto Comune al **foglio 29, particella 1139, ente urbano, ed al foglio 29, particella 1135**. Nel N.C.E.U. foglio 29, particella 1139, **sub. 3**, cat. F/3; foglio 29, particella 1139, **sub. 4**, cat. F/3; foglio 29, particella 1139, **sub. 5**, cat. F/3; foglio 29, particella 1139, **sub. 7**, cat. F/3; foglio 29, particella 1139, **sub. 8**, cat.F/3; foglio 29, particella 1139, **sub. 9**, cat.F/3; foglio 29, particella 1139, **sub. 10**, cat.F/3; foglio 29, particella 1139, **sub. 11**, cat. F/3; foglio 29, particella 1139, **sub. 12**, cat. F/3; foglio 29, particella 1139, **sub. 14**, cat. F/3; foglio 29, particella 1139, **sub. 15**, cat. F/3; foglio 29, particella 1139, **sub. 16**, cat. F/3; foglio 29, particella 1139, **sub. 17**, cat. F/3; foglio 29, particella 1139, **sub. 18**, cat. F/3; foglio 29, particella 1139, **sub. 19**, cat. F/3. Con ogni accessione, pertinenza e servitù."*

#### **NB:**

- *Nel seguito di questa trattazione **vengono considerati come compresi nel pignoramento**, quindi inclusi nella stima, seppur non espressamente indicati nell'atto di pignoramento, i beni comuni non censibili (B.C.N.C.), con specifico riferimento ai sub 1 (corte), 2 e 13 (vano scala) del foglio 29 particella 1139. Ciò in quanto, non potendo questi ultimi essere identificati come beni autonomi non sono suscettibili di*

costituire oggetto di un autonomo pignoramento e poiché gli stessi sono privi di capacità di costituire oggetto di un autonomo negozio traslativo.

- Analogo convincimento riguarda i **lastrici solari** dei palazzi, per i quali si ritiene valere la presunzione di comproprietà, giusta art.1117 c.c. atteso che non si ha evidenza, in atti, di alcuna volontà derogatoria circa il regime di appartenenza.

### 3.5 Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Esaminata la documentazione ipotecaria dei vent'anni precedenti il pignoramento, attraverso la lettura della "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" presente in atti nel Fascicolo di parte del creditore procedente, e delle ispezioni ipotecarie condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, per quanto attiene alle formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene oggetto di pignoramento che resteranno a carico dell'acquirente, si rileva:

#### Su foglio 29 particella 1139:

- **TRASCRIZIONE** del 23/04/2013 - Registro Particolare **omissis** Registro Generale **omissis** Pubblico ufficiale **omissis** Repertorio **omissis** del 22/04/2013 **ATTO TRA VIVI - RIPETIZIONE DI PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA PER SCRITTURA PRIVATA.**

Documenti successivi correlati: Annotazione n. **omissis** del 08/07/2013 (ATTO COSTITUTIVO DI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON CONFERIMENTO DI RAMO D'AZIENDA)

- **TRASCRIZIONE** del 22/01/2025 - Registro Particolare **omissis** Registro Generale **omissis** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio **omissis** del 12/11/2024 **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.**

#### Su foglio 29 particella 1135 e su foglio 29 particella 1139 sub 3,4,5,7,8,9,10,11,12,15,16,17,18,19:

- **TRASCRIZIONE** del 22/01/2025 - Registro Particolare **omissis** Registro Generale **omissis** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio **omissis** del 12/11/2024 **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.**

### 3.6 Formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Esaminata la documentazione ipotecaria dei vent'anni precedenti il pignoramento, attraverso la lettura della "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" presente in atti nel Fascicolo di parte del

creditore precedente, e delle ispezioni ipotecarie condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa ([Allegato n. 4](#)), per quanto attiene alle formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene oggetto di pignoramento che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'aggiudicatario, si può concludere quanto segue.

**Su foglio 29 particelle 1135 e 1139:**

- **ISCRIZIONE** del 18/10/2010 - Registro Particolare **omissis** Registro Generale **omissis** Pubblico ufficiale **omissis** Repertorio **omissis** del 15/10/2010 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**. Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. **omissis** del 10/01/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
- **TRASCRIZIONE** del 10/05/2013 - Registro Particolare **omissis** Registro Generale **omissis** Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA Repertorio **omissis** del 30/04/2013 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**
- **TRASCRIZIONE** del 02/11/2023 - Registro Particolare **omissis** Registro Generale **omissis** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio **omissis** del 04/10/2023 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

**Su foglio 29 particella 1139 sub 3,4,5,7,8,9,10,11,12,15,16,17,18,19:**

- **TRASCRIZIONE** del 02/11/2023 - Registro Particolare **omissis** Registro Generale **omissis** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio **omissis** del 04/10/2023 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

La determinazione delle somme necessarie per la cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni, come sopra emarginate, verrà definita dal professionista delegato alla vendita.

**3.7 Altre informazioni per l'acquirente**

- E' stato stipulato, in notar **omissis**, Repertorio n. **omissis** e Raccolta n. **omissis** del 8/10/2009, un **Atto di Convenzione Urbanistica e Servitù**, tra il Comune di Siracusa e la **omissis**. Si veda il **Paragrafo 4.2 di questo scritto**.
- Dalla C.E. n.77/10 si apprende che l'immobile ricade su un terreno identificato nel N.C.T. al foglio 29 p.IIe 1132,1134,1139 e 1140 con l'utilizzo anche della residua capacità edificatoria della p.IIa 997 fq. 29.
- Censi, livelli o usi civici: **nessuno**.
- Spese Condominiali: **nessuna**.

#### 4.0 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEL BENE

##### 4.1 Pratiche urbanistiche relative all'immobile

Nel seguito si riporta la ricostruzione cronologica di alcune delle fasi dell'iter con il quale è stata assentita l'edificazione del complesso immobiliare di interesse. Due paragrafi, riportati a seguire, sono dedicati a trattare, in dettaglio, la *Convenzione Urbanistica* e la *Situazione contabile e debito residuo per Oneri di Urbanizzazione e Contributo sul Costo di Costruzione*.

Tutta la corposa documentazione fornita dall'Ente adito è riportata negli Allegati 5a e 5b a questo scritto che costituiscono parte integrante della presente relazione.

- 27 **marzo 2008** Prot. ingr. n.04242 del 13° Settore- Comune di Siracusa. I signori **omissis, omissis, omissis**, n.q. "di proprietari dei terreni edificabili ricompresi nel Comparto Edificatorio a44, ubicati nel Comune di Siracusa, Via di Villa Ortisi, ed identificati nel NCT fg.29 p.lle 80 e 158 e N.C.E.U. fg. 29 p.lla 997" trasmettono la Relazione Tecnica illustrativa e gli elaborati grafici a firma dei progettisti ing. **omissis** ed arch. **omissis** per il "Progetto di due edifici residenziali <Residence Villa Ortisi>".
- 10 **febbraio 2009** Prot. ingr. n.01758 del Settore Edilizia Privata - Comune di Siracusa. I progettisti inoltrano "tavole in sostituzione delle precedenti relative al <Progetto di due edifici residenziali Residence Villa Ortisi>;TAV.2 Planimetria Stato di Fatto e Progetto; TAV.3 Sezioni del terreno stato di fatto e progetto; TAV.4 Sistemazione esterna del lotto-viabilità - calcolo superfici parcheggi; Relazione Tecnica Illustrativa."
- 24 **febbraio 2009** Prot. ingr. n.02410 del Settore Edilizia Privata - Comune di Siracusa. I progettisti inoltrano "tavole in sostituzione delle precedenti relative al <Progetto di due edifici residenziali Residence Villa Ortisi>.TAV.1 Inquadramento urbanistico, dati urbanistici - scheda norma-dati di progetto; TAV.4 Sistemazione esterna del lotto - viabilità - calcolo superfici parcheggi; TAV.5 Sistemazione esterna del lotto calcolo superficie permeabile-calcolo superficie di copertura."
- 02 **marzo 2009** il Settore Edilizia Privata comunica che la "Commissione Edilizia nella seduta del 26/02/09, verbale n.858/1 ha esaminato la pratica in oggetto esprimendo il seguente parere: <La Commissione ha espresso parere favorevole alle stesse condizioni dell'istruzione dell'ufficio> (...)"

CITTÀ DI SIRACUSA  
SETTORE  
(PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA)  
Sezione: EDILIZIA PRIVATA  
Via Beccia n° 81 Siracusa

Istanza presentata dalla ditta [redacted]  
Protocollo Urb. n° 27/03/08 del 27/03/08 Prot. n° 1776/G  
OGGETTO: Progetto di due edifici residenziali in Siracusa, Comparto A 44.

ISTRUZIONE

Trattasi di intervento all'interno di del Comparto A 44 del P.R.G.  
Per detto Comparto è stata approvata progetto di riprogettazione del Consiglio Comunale nella seduta del 18/12/08 delibera n° 107.

Su l'area di concentrazione volumetrica insiste un preesistente villino di per il quale è stata rilasciata C.E. in sanatoria n° 35/00-2 del 16/03/00. Il progetto prevede il mantenimento di detto villino e la realizzazione di due edifici residenziali composti da cinque piani fuori terra.

Le prescrizioni della scheda norma a seguito delle modifiche apportate con la Delibera di Consiglio sopra detta sono:

SLA 3982 MQ; AREA DI CESSIONE s1 MQ. 5933; AREA DI CESSIONE PER VIABILITA' 703; h. MAX 16.80 R.C. 0,35.

La superficie dell'area oggetto di edificazione al netto delle aree da cedere è di mq. 3979,71 (lotto 1) e di mq. 2426,30 (lotto 2) per complessivi mq. 6406,01.

L'area oggetto di edificazione è il lotto 1 della sup. di mq. 3979,71.

Mentre il lotto 2 viene mantenuta l'edificazione esistente. Per cui si ha:

VALORI CONSENTITI				VALORI IN PROGETTO	
Superficie lotto 1 + lotto 2	6406,01	=	13260,06	12689,04	
D.F. =	3982 x 3,33	=	13260,06	3939,11	
SLA =		=	3982	1595,18	
R.C. =	6406,01 x 0,35	=	2242,104	1246	
Parco. Min.	3607,6 x 1/3	=	1202,53	5933,27	
area di cessione S1			5933	703,71	
area di cessione per viabilità			703		
H max =	16.80			H = 16.80 m.	

Distanze dai confini: - a Nord 8,14 dal confine e 13,45 dal fabbricato frontista;  
- a Sud a ml. 6,40 dal confine;  
- a Est a ml. 5,78 dal confine e a ml. 17,16 dal fabbricato frontista;  
- a Ovest a ml. 6,00 dalla futura viabilità.

Le distanze sopra riportate sono riferite tenendo conto dei ballatoi di larghezza superiore a ml. 1,20.  
Per detto intervento sono stati acquisiti i pareri della AUSL n° 327/1/G e parere della SOGEAS n° 3260/U/2008.

PROPOSTA MOTIVATA DI PROVVEDIMENTO

Per quanto sopra si propone l'accoglimento dell'istanza a condizione che prima del rilascio della Concessione vengano cedute le aree per servizi S1 e per viabilità previsti nella scheda norma. Si fanno salve le prescrizioni di cui ai pareri sopra detti e il parere dell'UTC in merito ai sottoservizi

da realizzare nel tratto curabile con servizi temporanei di passaggio prevista nel progetto approvato.

Siracusa, il 24/02/09

L'ISTRUTTORE TECNICO

[redacted]  
Il Dirigente del Servizio, vista la suddetta proposta motivata di provvedimento, esprime il suo parere

Fig. 9

- 13 ottobre 2009 Prot. ingr. n.12643 del Settore Edilizia Privata- Comune di Siracusa. La **omissis** comunica che: "con atto di compravendita in notar **omissis** rep. **omissis** stipulato in data 29 settembre 2009 e registrato a Siracusa il giorno 08 ottobre 2009 al n. **omissis** (...) ha acquisito la piena proprietà del

terreno oggetto della costruzione indicata in oggetto.” Chiede di: “*voler volturare a nome della scrivente società **omissis** la **rilascianda** Concessione Edilizia richiesta dai precedenti proprietari del terreno.*”

Allega: “*copia della Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Siracusa in data 08 settembre 2009 rep. N.1689*”

- **27 ottobre 2009** Prot. Ingr. n.13248 del Settore Edilizia Privata- Comune di Siracusa. Il 15° Settore Lavori

Pubblici “Nuove Opere”–Servizio Infrastrutture con riferimento al: “*Progetto di due edifici residenziali in Siracusa, Comparto A44*” “*esprime per quanto di competenza, parere tecnico favorevole sulla fattibilità delle opere di che trattasi alle seguenti condizioni:*

- *che i blocchi di fondazione abbiano le seguenti dimensioni: m 1X1X1;*
- *che le acque piovane vengano incanalate e fatte confluire alla condotta esistente passante per Viale Scala Greca tramite realizzazione di un collettore in via di Villa Ortisi;*
- *prima della realizzazione delle opere la Ditta è tenuta a presentare il progetto esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione.*” (...) “*Le opere in oggetto dovranno avere inizio previa stipula di Convenzione Urbanistica nelle forme prescritte dalla Legge e successivamente al Rilascio del Permesso di Costruire.*”  
(...)

Alla detta comunicazione sono allegati:

- ✓ Tav 1: Inquadramento Urbanistico;
- ✓ Tav 2: Planimetria Comparto a44 stato di fatto e di progetto;
- ✓ Tav 3: Sezioni del terreno –Stato di fatto e di Progetto;
- ✓ Tav 4: Sistemazione esterna lotto 1-viabilità –calcolo superfici parcheggi;
- ✓ Tav 5:Sistemazione esterna lotto con pianta di copertura- calcolo superficie permeabile-calcolo rapporto di copertura;
- ✓ Tav 8: Sezioni del terreno – Impianto fognario;
- ✓ Tav 9: Particolari opere di urbanizzazione;
- ✓ Tav integrativa: Schema di calcolo villa **omissis**;
- ✓ Relazione Tecnico illustrativa. [che contiene la proposta di ripermetrazione del Comparto a44]

- **27 novembre 2009** il Settore Edilizia Privata - Comune di Siracusa, richiede alla **omissis** di produrre, oltre alle marche da bollo, evidenza di avvenuto pagamento degli Oneri di urbanizzazione, Contributo costo di Costruzione, Diritti di segreteria, Tasse esame progetto, polizza fideiussoria, scheda ISTAT, codici fiscali della stessa **omissis** e dei progettisti, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà a firma dei

**R** -Dott. ing. Andrea Pennisi - Relazione di Consulenza Tecnica d’Ufficio -

progettisti circa il rispetto delle distanze e della l.13/89. Allega il prospetto di calcolo degli oneri e del contributo.

- 08 **gennaio 2010** Prot. ingr. n.00159 del Settore Edilizia Privata- Comune di Siracusa. La Ditta **omissis** trasmette copia di bonifici, polizza fideiussoria, scheda ISTAT, codici fiscali della stessa **omissis** e dei progettisti, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a firma dei progettisti circa il rispetto delle distanze e della l.13/89.
- 11 **febbraio 2010** Prot. ingr. n.01657 del Settore Edilizia Privata- Comune di Siracusa. I progettisti incaricati trasmettono un' integrazione documentale: Tavole: 1,2,3,4,5,6,7,8, integrativa, e Relazione Tecnica Integrativa.
- 29 **marzo 2010** Pratica Edilizia N.1776/G viene rilasciata la **CONCESSIONE EDILIZIA N. 077/10**

Servizio: **EDILIZIA PRIVATA**  
Via Brenta n. 81 96100 Siracusa  
\*\*\*\*\*

PRATICA EDIL. N. 1776/G Concessione N. 077/10

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE**

**VISTA** l'istanza pervenuta a questo Settore Pianificazione ed Edilizia Privata il 27.03.2008

[REDACTED]

la concessione edilizia per la realizzazione di due edifici residenziali siti in Siracusa via di Villa Ortisi in attuazione del comparto A44;

**VISTO** il progetto allegato a detta istanza;

**VISTO** la Deliberazione del Consiglio Comunale n.107 del 18.12.2008 con la quale sono state approvate le modifiche alle prescrizioni contenute nella scheda norma A/44 del vigente P.R.G.;

**VISTA** la C.E. in sanatoria n°35/00-2 del 16.03.00 relativa ad un villino che insiste sull'area di concentrazione volumetrica, di cui si prevede il mantenimento;

**VISTO** il parere favorevole del Responsabile U.O. di Igiene Pubblica con data 17.04.2008 Prot. n.3271/Ig;

**VISTO** il parere di Fattibilità Preventiva n°1632/2008 rilasciato dalla Sogear ATO IDRICO 8 S.p.A. di Siracusa in data 10.04.2008 Prot. n.3260/U/2008;

**VISTA** la dichiarazione resa dal tecnico, relativa alle distanze delle opere da zone di rispetto cimiteriale, pozzi d'acqua potabile, elettrodotti e discariche autorizzate;

**VISTO** che l'Ufficio in data 24.02.2009 ha espresso parere favorevole a condizione che:

- *Prima del rilascio della C.E. vengano cedute le aree per servizi SI e per viabilità previsti nella scheda norma;*
- *Siano fatte salve le prescrizioni di cui ai pareri sopra detti e il parere dell'UTC in merito ai sottoservizi da realizzare nel tratto carrabile con servitù temporanea di passaggio prevista nel comparto approvato;*
- *Venga rispettata l'altezza massima consentibile sul prospetto del fabbricato posto a sud.*

**VISTO** che la Commissione Edilizia in data 26.02.2009, verbale n.858/1 ha espresso il seguente parere: "Favorevole alle stesse condizioni dell'Istruzione dell'Ufficio";

**Visto** il parere in data 27/10/09 dal 15° Settore Lavori Pubblici "Nuove Opere" – Servizio Infrastrutture, Prot. n° 11935/UT;

Fig. 10

Vista l'istanza pervenuta a questo Settore Pianificazione ed Edilizia Privato il 13/10/09 Prot. n° 12643 con la quale la [redacted] chiede che la Concessione Edilizia in oggetto venga rilasciata a proprio nome, avendo acquistato il terreno oggetto di intervento con atto di compravendita del 29.09.09;

VISTO l'atto di compravendita del [redacted] di Raccolta, con il quale la Società [redacted]

[redacted] ha acquistato l'appezzamento di terreno sito in C.da Teracati, esteso ettari 1 are 18 e centiare 29, censito in al N.C.T. al Fig. 29, P.lle 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1936, 1138 e 1140, nonché la residua cubatura di competenza dell'appezzamento di terreno edificabile, contiguo all'appezzamento di terreno con il presente atto compravenduto, censito in al N.C.T. al Fig. 29, P.lle 997, esteso ha. 0.26.44, ricadente nel medesimo Comparto Edificatorio del P.R.G. di Siracusa;

VISTA la Convenzione Urbanistica e Servizi del 08.10.2009 registrata al n.1689 di Repertorio e al n. [redacted], con sede in

[redacted] proprietaria del lotto, cede a titolo gratuito al Comune di Siracusa l'area destinata in parte a servizi ed in parte a viabilità, così come previsto dalla scheda norma A44 del P.R.G. vigente ed identificata nel NCT del Comune di Siracusa al Fig.29 Par.lle 1130,1131,1133,1136,1138 di complessive are 58 e centiare 07. Con detta Convenzione viene altresì costituita sulla p.lle 1136 del Fig. 29 a titolo gratuito e senza corrispettivo servitù temporanea di passaggio, sia a piedi che con mezzi meccanici di qualsiasi tipo, da esercitarsi sino a quando non sarà stata realizzata dal medesimo Comune la viabilità prevista nel comparto; a favore del terreno di proprietà della S. [redacted] in catasto al Fig.29 p.lle 1134,1132,1139 e 1140, nonché, sempre nella p.lle sopradetta (p.lle 1136 del Fig.29) viene costituita servitù perpetua di passaggio per i sottoservizi dove saranno realizzate a spese della [redacted] le UTILITY conformi a quanto approvato 15° Settore Lavori Pubblici "Nuove Opere" - Servizio Infrastrutture, con Prot. n° 11935/UT. del 27/10/09;

VISTO che la Ditta ha ottemperato alle suddette condizioni dell'Ufficio e della Commissione Edilizia;

VISTA la dichiarazione relativa alla L. 13/89;

VISTA la legge Urbanistica n. 1150 del 17/8/1942 e successive modifiche ed integrazioni, nonché la legge n. 10 del 28/1/77, la L.R. N. 71 del 27/12/78, la L.R. 37 del 10/8/85;

VISTA la legge n. 127 del 15/5/97 art. 6 comma 2°;

VISTI il Regolamento Edilizio ed il Piano Regolatore Generale;

VISTA la legge 64 del 2/2/74 in materia antisismica;

VISTA la L.R. 27 del 15/5/86 in materia di scarichi acque nere;

VISTO che i progettista dell'opera sono il [redacted]

VISTO che gli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione, sono stati determinati rispettivamente in €. 120.414,64 ed €. 72.989,64;

VISTO l'ordine di bonifico bancario della BCC n° 0022338 Cro 60504844703 del 28.12.2009 di €. 24.909,26 relativa al versamento dovuto per la 1° rata dei suddetti oneri di urbanizzazione;

VISTA la polizza fidejussoria [redacted] Assicurazioni con la quale questo Comune è stato garantito per la riscossione rateale della rimanente somma dei suddetti oneri di urbanizzazione, del contributo sul costo di costruzione e delle eventuali sanzioni amministrative previste dall'art. 15 della Legge n. 10/77 e dall'art. 50 della L.R. n. 71/78;

VISTO che l'opera oggetto della presente concessione, consiste nella realizzazione di due edifici residenziali di complessivi cinque piani fuori terra ciascuno, in attuazione del comparto A44, siti in Siracusa Via di Villa Ortisi così composti:

- Piano terra destinato a parcheggio;
- Quattro elevazioni destinate a residenza;

VISTO che detto immobile ricadrà su terreno identificato nel NCT al fig.29 p.lle 1132,1134,1139 e 1140, con l'utilizzo anche della residua potenzialità edificatoria della p.lle 997 fig.29;

#### CONCEDE

alla [redacted] il proprio nulla osta per la esecuzione dei lavori in premessa specificati, in conformità al progetto allegato alla presente, con l'obbligo che i lavori stessi vengano iniziati entro mesi 12 dal rilascio della presente concessione, e vengano ultimati entro tre anni dal loro inizio e con l'obbligo, altresì, dell'ottemperanza alle seguenti disposizioni regolamentari e di legge:

- non dare inizio ai lavori se non dopo aver chiesto, con apposita istanza, ed ottenuto dal Comune, il Verbale di allineamento e quote, nonché aver chiesto con apposita istanza, ed ottenuto, ai sensi degli artt. 17 e 18 della L. 64/74 il nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile;
- prima dell'inizio dei lavori venga data comunicazione scritta alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. ai sensi dell'art. 4 delle N.T.A. del P.R.G.;
- per le opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a strutture metalliche, si ottemperi a quanto disposto con legge 5/11/71 n. 1086;
- munirsi dell'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico, per l'organizzazione del cantiere;
- non iniziare i lavori strutturali prima dell'avvenuto rilascio dell'autorizzazione prevista dalla legge n. 64/74, nonché degli adempimenti previsti dalla legge n. 1086/1971;
- comunicare la data di inizio lavori, i nomi del Direttore dei lavori, dell'impresa costruttrice, del responsabile dei lavori, del coordinatore per la progettazione, del coordinatore per l'esecuzione dei lavori;
- apporre in cantiere, apposita tabella, recante gli estremi della presente concessione, del committente, del Progettista, del Direttore dei lavori, delle Ditte esecutrici e di tutte le altre autorizzazioni prescritte dalle leggi vigenti, ai sensi della Circolare Ministero dei Lavori Pubblici dell'1 giugno 1990 n. 1729UL.;
- conservare presso il cantiere copia della Concessione e degli elaborati allegati;
- procedere alle nomina dei collaudatori, laddove previsti ai sensi di legge;
- richiedere l'autorizzazione agli Enti competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi anche preventivamente per il cantiere edile;
- comunicare, entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, l'avvenuta ultimazione sottoscritta anche dal Direttore dei lavori;
- eventuali sostituzioni del Direttore dei lavori e dell'Impresa costruttrice, dovranno essere immediatamente comunicate al Comune;
- vengano fatti salvi i diritti dei terzi e vengano rispettate tutte le norme degli strumenti urbanistici vigenti, nonché tutte le disposizioni di igiene e polizia locale, pena l'applicazione delle sanzioni all'uopo previste dalla legge, non esclusa la demolizione delle opere eseguite abusivamente o in difformità del progetto approvato, o la acquisizione delle predette opere al patrimonio indisponibile del Comune;
- vengano rispettate le norme di cui al Decreto Ministeriale n. 37 del 22 gennaio 2008 in ordine alla sicurezza degli impianti;
- vengano rispettate le norme di cui alla Legge 447 del 26 Ottobre 1995 (Legge quadro sull'inquinamento acustico) e del D.P.C.M. del 5 Dicembre 1997;
- vengano rispettate le disposizioni di cui alla legge n. 13/89 del 9/1/89, in ordine al superamento e la eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici;
- prima dell'inizio dei lavori venga ottemperato a quanto disposto dall'art. 8 del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i. (Consumi energetici);
- venga trascritto nei Registri Immobiliari l'asservimento urbanistico a carico della particella oggetto del presente intervento e riportata in Catasto al fig.29 p.lle

Fig. 11

- **15 aprile 2010** Prot. ingr. n.04731 del Settore Edilizia Privata- Comune di Siracusa. La **omissis** trasmette:  
"l'elaborato grafico di progetto "Tavola R2" riportante la planimetria di progetto e le sezioni riportanti le quote di progetto riferite alla quota certa."
- **3 giugno 2010** Prot. ingr. n.07070 del Settore Edilizia Privata- Comune di Siracusa. La **omissis** presenta "Richiesta rilascio Verbale di allineamento e quote" e comunica i nominativi dei direttori dei lavori
- **8 luglio 2010 Verbale di allineamento e quote** –richiesta del 15/04/2010 prot. 04731 sopralluogo del 15 giugno 2010.
- **15 luglio 2010** Prot. ingr. n.08994 del Settore Edilizia Privata- Comune di Siracusa. La **omissis** comunica **L'INIZIO DEI LAVORI.**
- **13 giugno 2013** Prot. ingr. n.08552 del Settore Edilizia Privata- Comune di Siracusa. La **omissis** comunica che con atto costitutivo di società e contestuale conferimento di ramo d'azienda (...) ha acquisito la piena proprietà del terreno oggetto della costruzione indicata in oggetto e richiede la volta a proprio nome della Concessione Edilizia n.077/10 del 29.03.2010 inerente la realizzazione di n° 2 edifici residenziali "Residence Villa Ortisi" in Siracusa comparto A44.

Fin qui la documentazione rinvenuta presso l'Ente adito. Ulteriori informazioni utili circa le pratiche urbanistiche relative all'immobile possono essere tratte dalla Comunicazione fornita dal Settore Edilizia Privata del Comune di Siracusa, con nota prot.0138601-Uscita- del 21/06/2024, riportata al Paragrafo 4.3 di questo scritto.

Si ribadisce che tutta la documentazione fornita dall'Ente adito è riportata negli **Allegati 5a e 5b** a questo scritto, che costituiscono parte integrante della presente relazione.

\*\*\*



#### 4.2 Convenzione Urbanistica e Servitù

In data otto ottobre duemilanove, con atto in notar **omissis**, Repertorio n. **omissis** e Raccolta n. **omissis**, tra il Comune di Siracusa e la **omissis** viene stipulato un atto di convenzione urbanistica e servitù, del quale si riporta nel seguito un abstract.

Il documento completo è riportato nell'**Allegato 5a** a questo scritto; allegato che costituisce parte integrante della presente relazione.

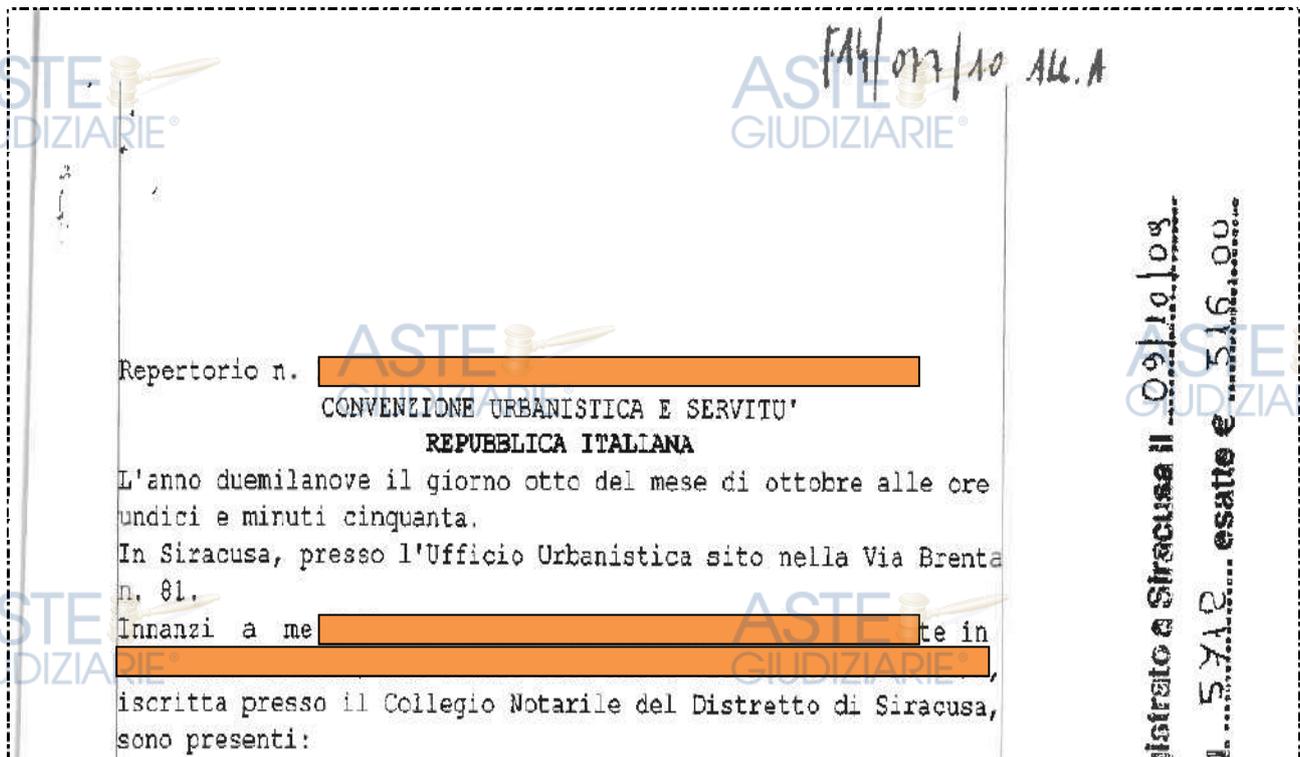


Fig. 12

"(...) Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto al quale:

#### PREMETTONO

- che la società " **omissis** " è proprietaria dell'area sita nel Comune di Siracusa, nella Contrada Teracati, estesa complessivamente metri quadrati 6807 (seimilaottocentosette) circa, censita nel Catasto Terreni del Comune di Siracusa al foglio 29 mappali 1130, 1131, 1133 e 1136 e mappale 1138;
- che in data 27 marzo 2008 Prot. Urb. 04242 pratica n. 1776/G, i signori **omissis**, **omissis** e **omissis**, danti causa della società " **omissis** ", hanno presentato il progetto per la realizzazione di due edifici

residenziali, in attuazione della scheda norma n.a44, redatto secondo la normativa vigente del P.R.G. approvato con decreto n.669 del 3 agosto 2007 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente, e successiva ripermimetrazione approvata dal Consiglio Comunale con seduta del 18 dicembre 2008 delibera n. 107;

- che gli stacchi di terreno in esame ricadono nel vigente P.R.G. di Siracusa in zona sottoposta a Comparto d'intervento con le prescrizioni urbanistiche contenute nella Scheda Norma n. a44 e riportata nel corpo del certificato di destinazione urbanistica come infra allegato;
- che l'area sottoposta a Comparto d'Intervento risulta già frazionata, (giusta frazionamento del 22 maggio 2009 protocollo n.SR0131300), per la relativa cessione al Comune di Siracusa delle aree destinate a servizi e viabilità;
- che per il progetto sopra detto è stato acquisito parere favorevole dalla Commissione Edilizia nella seduta del 26 febbraio 2009 Verbale n. 858/1;
- che con deliberazione consiliare n. 107 del 18 dicembre 2008 il Consiglio Comunale ha approvato le modifiche alle prescrizioni contenute nella scheda norma n. a44 di cui al vigente P.R.G.

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

da formare parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene quanto segue:

### **I CONVENZIONE**

#### **ARTICOLO 1**

#### **OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

**La convenzione ha per oggetto la cessione a titolo gratuito da Parte della società " omissis " come sopra rappresentata, al Comune di Siracusa dell'area destinata in parte a servizi ed in parte a viabilità, così come prevista dalla scheda norma a44 del P.R.G. vigente ed identificata nel Catasto Terreni del Comune di Siracusa al foglio 29 mappali 1130, 1131, 1133, 1136 e 1138 di complessive are 68 (sessantotto) e centiare 07 (sette).**

#### **ARTICOLO 2**

-la società " omissis.", come sopra rappresentata, in attuazione della scheda norma a44, **cede a titolo gratuito al COMUNE DI SIRACUSA** che, come sopra rappresentato, accetta, la piena proprietà dell'area di cui all'articolo 1 della presente convenzione, così meglio descritta:

- Stacco di terreno sito nel Comune di Siracusa (SR), nella contrada Teracati, esteso catastalmente are 68 (sessantotto) e centiare 07 (sette). Censito nel Catasto Terreni del comune di Siracusa al **foglio 29: mappale 1130** (porzione ex mappale 80), qualità mandorleto, classe 3 della superficie di Ha 00.07.25, R.D. Euro 5,05 e R.A. Euro 4,49; **mappale 1131** (porzione ex mappale 80), qualità mandorleto, classe 3, della

**R**

-Dott. ing. Andrea Pennisi - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

Pag. 24 di 50

superficie di Ha 00.05.45, R.D. Euro 3,80 e R.A. Euro 3,38; **mappale 1133** (porzione ex mappale 158), qualità agrumeto, classe 3, della superficie di Ha 00.45.08, R.D. Euro 118,74 e R.A. Euro 67,52; **mappale 1136** (porzione ex mappale 158), qualità agrumeto, classe 3, della superficie di Ha 00.07.00, R.D. Euro 18,44 e R.A. Euro 10,48 e **mappale 1138** (porzione mappale 997), della superficie di Ha 0.03.29, costituente Ente Urbano.

Detto bene è pervenuto alla parte cedente in virtù di atto di compravendita ai miei rogiti in data **omissis** Repertorio n. **omissis** Raccolta n. **omissis**

Ai fini fiscali, le parti dichiarano (.....)

## II CONVENZIONE

### COSTITUZIONE DI SERVITU'

1) **IL COMUNE DI SIRACUSA, come sopra rappresentato, costituisce, a titolo gratuito e senza corrispettivo, a carico del terreno, di sua esclusiva proprietà, censito nel Catasto Terreni del Comune di Siracusa al foglio 29, mappale 1136, oggetto della prima convenzione di cui sopra, ed a favore dei seguenti stacchi di terreno censiti nel Catasto Terreni del Comune di Siracusa al foglio 29 mappali: 1134, 1132, 1139 e 1140, di proprietà della società omissis che come sopra rappresentata, accetta, SERVITÙ TEMPORANEA di passaggio, sia a piedi che con mezzi meccanici di qualsiasi tipo, da esercitarsi sino a quando non sarà stata realizzata dal medesimo Comune la viabilità prevista nel comparto.**

2) **Inoltre il COMUNE DI SIRACUSA, come sopra rappresentato, costituisce, a titolo gratuito e senza corrispettivo, a carico del terreno, di sua esclusiva proprietà, censito nel Catasto Terreni del Comune di Siracusa al foglio 29, mappale 1136, oggetto della prima convenzione di cui sopra ed a favore dei seguenti stacchi di terreno censiti nel Catasto Terreni del Comune di Siracusa al foglio 29 mappali: 1134,1132,1139 e 1140, di proprietà della società " omissis "che come sopra rappresentata, accetta, la SERVITÙ PERPETUA di passaggio per i sottoservizi dove saranno, realizzate a spese della omissis le UTILITY conformi a quanto approvato dall'Ufficio Tecnico ai Lavori Pubblici (linee idriche e/o elettriche e/o di gas, di allaccio alla rete fognaria ed idrica, alle sovrastanti reti elettriche e telefoniche) e per tutti gli altri sottoservizi da realizzarsi nell'area in oggetto, come da relative prescrizioni urbanistiche, e che il Comune di Siracusa potrà utilizzare al servizio della limitrofa area SI identificata dal mappale 1133 del foglio 29 come sopra ceduto al Comune medesimo.**

**R**

-Dott. ing. Andrea Pennisi - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -



del 27/11/2009 determinò la quota per gli Oneri di Urbanizzazione ed il Contributo sul Costo di Costruzione da esitare per il suddetto intervento edilizio, come da prospetto seguente e rilasciò alla Ditta il P.d.C n° 77/10 del 29/03/2010;

**ONERI DI URBANIZZAZIONE: 120.414,65€**

Prima del rilascio del P.d.C.:

1<sup>^</sup> rata € 24.909,26 (versata in data 28/12/2009);

Successivamente:

2<sup>^</sup> rata entro 6 mesi dal rilascio del P.d.C. € 23.876,35 (versata in data 28/10/2010);

3<sup>^</sup> rata entro 12 mesi dal rilascio del P.d.C. €23.876,35 (versata in data 27/05/2011);

4<sup>^</sup> rata entro 18 mesi dal rilascio del P.d.C. € 23.876,35 (versata in data 24/11/2011);

5<sup>^</sup> rata entro 24 mesi dal rilascio del P.d.C € 23.876,35 (versata in data 28/05/2012);

Risultano pagate le sanzioni per ritardato pagamento della 4<sup>^</sup> e della 5<sup>^</sup> rata degli Oneri di Urbanizzazione;

**CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE: 79.989,65€**

1<sup>^</sup> rata entro 6 mesi da rilascio del P.d.C e comunque all'atto dell'inizio lavori,€ 31.995,86 (versata in data 03/06/2010 );

2<sup>^</sup> rata entro 12 mesi dal rilascio del P.d.C.,€ 31.995,86 (versata in data 08/04/2011);

3<sup>^</sup> rata da versare entro 60 gg. dall'ultimazione dei lavori e, comunque, prima della scadenza del P.d.C. €15.997,93 (rimasta inevasa);

Il 15/07/2013, prot. n.09844, la " **omissis** ", amm.re unico **omissis**, notifica al Settore Edilizia Privata l'atto costitutivo di società a responsabilità limitata con conferimento di ramo d'azienda del 22/04/2013, rep. n° **omissis** e racc. n° **omissis**, con il quale la Ditta **omissis** costituisce la **omissis**;

In data 03/10/2013, prot. n° 12322, viene richiesto il rilascio di un nuovo P.d.C. per il completamento dei lavori assentiti con il P.d.C. n° 77/10 nell'ambito del Comparto a44;

Il Settore Edilizia Privata, con nota del 22/10/2013, prot. n° 12994, accoglie favorevolmente la richiesta e rilascia alla " **omissis**." il P.d.C. n°128/15 del 31/07/2015, definito per "Completamento dei lavori di cui alla C.E. n° 077/10 del 29/03/2010 relativi al comparto di intervento a44 sito in Siracusa, Via di Villa Ortisi";

A fronte del nuovo P.d.C. n° 128/15 del 31/07/2015, viene determinato dal Settore Edilizia Privata un importo a conguaglio relativo al Contributo sul Costo di Costruzione di € 2.581,73 che viene immediatamente pagato da " **omissis** " in data 14/07/2015 (rev. 2015.31052);

Con nota del 13/07/2018, prot. n° 0113295, la " **omissis** " richiede proroga del fine lavori del P.d.C. 128/15 del 31/07/2015;

Il Settore Edilizia Privata con nota del 30/07/2018, prot. n° 120303, concede detta proroga del fine lavori da comunicare entro e non oltre il 07/09/2020;

Agli atti del Settore Edilizia Privata non risulta essere stato dichiarato il fine lavori del P.d.C. 128/15 del 31/07/2015 entro i termini predetti e non si riscontra il pagamento della 3<sup>a</sup> ed ultima rata del Contributo sul Costo di Costruzione di € 15.997,93 precedentemente ascritta alla **omissis** che doveva essere versata entro 60 gg. dall'ultimazione dei lavori e, comunque, prima della scadenza del P.d.C. (in questo caso, per quanto sopra evidenziato, del P.d.C. n° 128/15 della " **omissis**."); Tanto si doveva.

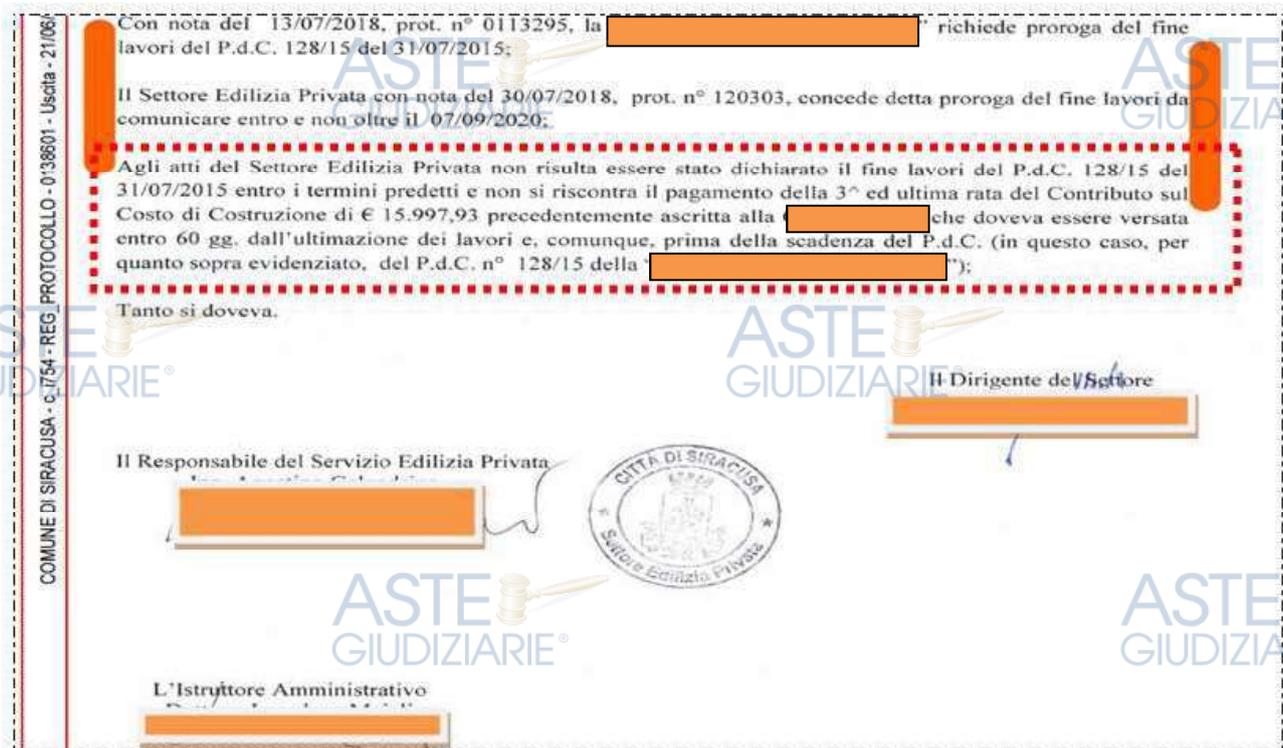


Fig. 14

Il documento completo è riportato negli **Allegati 5a e 5b** a questo scritto; allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione.



- **aprile 2012** Prot. usc. 155956 il Genio Civile Siracusa restituisce, munita di attestazione di avvenuto deposito, la relazione a strutture ultimate.

Dalla Relazione a Strutture Ultimate, Pratica L.64/74 n°11114, anno 2012, si apprende che:

- *“i lavori strutturali dell’edificio in oggetto sono stati iniziati in data 17/09/2010 e sono stati ultimati in data 04/01/2012.”*
- *“i lavori strutturali in oggetto, tranne lievi modifiche rientranti nella discrezionalità della D.L. sono stati eseguiti in conformità al progetto strutturale approvato dall’Ufficio del Genio Civile e nel pieno rispetto della normativa tecnica vigente per le costruzioni in zona sismica.”*

**NB:** Nel merito si evidenzia come con nota n.155900 l’Ingegnere capo del Genio Civile comunica al Sindaco del Comune di Siracusa quanto segue:

Sez. U.O.03 – Prof. n. 155900 SIRACUSA, \_\_\_\_\_

**OGGETTO : L.R. 19/05/2003 n.7 art. 32 – Denuncia Opere in Cemento Armato del 15/09/2010 N. 11114 Var. 0. Relativa a: REALIZZAZIONE DI DUE EDIFICI RESIDENZIALI sito in SIRACUSA - Via VILLA ORTISI COMPARTO A 44 -**

Fascicolo GCSRUE.14 11114/LR7

**SPEDITO** al Sindaco del comune di SIRACUSA

Per quanto di competenza della S.V., si comunica che in data 06/04/2012 è stata depositata presso lo scrivente Ufficio la relazione a strutture ultimate per i lavori in oggetto a firma Arch. \_\_\_\_\_

Da detta relazione risulta che i lavori sono stati ultimati in data 04/01/2012

Pertanto la stessa risulta prodotta tardivamente.

Esaminate le certificazioni sui materiali prodotte risulta la non osservanza di quanto disposto dalle norme tecniche di cui al punto 11.3.2.10.4 del D.M. 14/01/2008 relativamente alle date di prova degli acciai impiegati nella costruzione.

Tanto si comunica alla S.V. per gli adempimenti di competenza di cui all’art. 10 e seguenti della 05/11/1971 n. 1086.

L'INGEGNERE CAPO

Fig. 16

**NB: non è stato rinvenuto, agli atti dell’Ente, il Certificato di collaudo.**

#### 4.5 Documentazione Catastale

L'identificazione catastale del bene staggito è fornita al paragrafo 3.1 di questo scritto.

La categoria catastale attribuita alle costruzioni è la F/3: **unità in corso di costruzione, quindi non ancora ultimata.**

La documentazione Catastale rinvenuta presso l' Agenzia delle Entrate- Direzione Provinciale di Siracusa - Ufficio del Territorio, è la seguente

- Estratto di Mappa.
- Elaborato Planimetrico.
- Elenco dei subalterni assegnati.
- Elenco immobili su Comune di Siracusa I754, Foglio 29 Particella 1139.
- Visure storiche.

La documentazione completa, di cui si riporta nel seguito qualche *abstract*, è contenuta nell' **Allegato 3**

Catasto: Fabbricati Comune di: SIRACUSA Codice: 1754 Foglio: 29 Particella: 1139 Immobili individuati: 19										
Elenco Immobili										
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
029	1139	3	VIA DI VILLA ORTISI n. SNC Edificio A Piano T		F03			R.Euro:		
029	1139	4	VIA DI VILLA ORTISI n. SNC Edificio A Piano T		F03			R.Euro:		
029	1139	5	VIA DI VILLA ORTISI n. SNC Edificio A Piano T		F03			R.Euro:		
029	1139	8						Soppressa		
029	1139	7	VIA DI VILLA ORTISI n. SNC Edificio A Piano 1-2 - 3-4		F03			R.Euro:		
029	1139	8	VIA DI VILLA ORTISI n. SNC Edificio A Piano 2		F03			R.Euro:		
029	1139	9	VIA DI VILLA ORTISI n. SNC Edificio A Piano 2		F03			R.Euro:		
029	1139	10	VIA DI VILLA ORTISI n. SNC Edificio A Piano 3		F03			R.Euro:		
029	1139	11	VIA DI VILLA ORTISI n. SNC Edificio A Piano 3		F03			R.Euro:		
029	1139	12	VIA DI VILLA ORTISI n. SNC Edificio B Piano T		F03			R.Euro:		
029	1139	14	VIA DI VILLA ORTISI n. SNC Edificio B Piano T		F03			R.Euro:		
029	1139	15	VIA DI VILLA ORTISI n. SNC Edificio B Piano T		F03			R.Euro:		
029	1139	16	VIA DI VILLA ORTISI n. SNC Edificio B Piano 1		F03			R.Euro:		
029	1139	17	VIA DI VILLA ORTISI n. SNC Edificio B Piano 1-2 - 3-4		F03			R.Euro:		
029	1139	1	VIA DI VILLA ORTISI n. SNC Piano T					R.Euro:	Bene comune non censibile	
029	1139	2	VIA DI VILLA ORTISI n. SNC Piano T-1 - 2-3 - 4					R.Euro:	Bene comune non censibile	
029	1139	13	VIA DI VILLA ORTISI n. SNC Piano T-1 - 2-3 - 4					R.Euro:	Bene comune non censibile	
029	1139	18	VIA DI VILLA ORTISI n. SNC Edificio A Piano 1		F03			R.Euro:		
029	1139	19	VIA DI VILLA ORTISI n. SNC Edificio A Piano 1		F03			R.Euro:		

Fig. 17

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
SIRACUSA		29	1139			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via di villa ortisi	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE, CORTE
2	via di villa ortisi	SNC	T-1 - 2-3 - 4			BENE COMUNE NON CENSIBILE, VANO SCALA
3	via di villa ortisi	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
4	via di villa ortisi	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
5	via di villa ortisi	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
6						SOPPRESSO
7	via di villa ortisi	SNC	1-2 - 3-4			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
8	via di villa ortisi	SNC	2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
9	via di villa ortisi	SNC	2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
10	via di villa ortisi	SNC	3			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
11	via di villa ortisi	SNC	3			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
12	via di villa ortisi	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
13	via di villa ortisi	SNC	T 1 2 3 4			BENE COMUNE NON CENSIBILE, VANO SCALA
14	via di villa ortisi	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
15	via di villa ortisi	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
16	via di villa ortisi	SNC	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
17	via di villa ortisi	SNC	1-2 - 3-4			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
18	via di villa ortisi	SNC	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
19	via di villa ortisi	SNC	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Fig. 18



Fig. 19

#### 4.6 Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, agibilità

Richiamato, per punti, quanto ampiamente dettagliato ai paragrafi che precedono, si ricorda che:

- In data otto del mese di ottobre, anno **duemilanove**, con atto in notar **omissis**, Repertorio n. **omissis** e Raccolta n. **omissis**, tra il Comune di Siracusa e la **omissis** viene stipulato un **Atto di convenzione urbanistica e servitù.**
- L'edificazione è stata assentita con **C.E. n° 077/2010** del 29 marzo 2010.
- In data 03/10/2013, prot. n.12322, **viene richiesto il rilascio di un nuovo P.d.C.** per il completamento dei lavori assentiti con il P.d.C. n° 77/10 nell'ambito del Comparto A44.
- Il Settore Edilizia Privata, con nota del 22/10/2013, prot. n.12994, accoglie favorevolmente la richiesta e rilascia alla "**omissis**." il **P.d.C. n° 128/15** del 31/07/2015, definito per "*Completamento dei lavori di cui alla C.E. n.077/10 del 29/03/2010 relativi al comparto di intervento a44 sito in Siracusa, Via di Villa Ortisi.*"
- Con nota del 13/07/2018, prot. n.0113295, la "**omissis**" richiede proroga del fine lavori del P.d.C. 128/15 del 31/07/2015.
- Il Settore Edilizia Privata con nota del 30/07/2018, prot. n.120303, **concede detta proroga del fine lavori da comunicare entro e non oltre il 07/09/2020.**
- Agli atti del Settore Edilizia Privata **non risulta essere stato dichiarato il fine lavori del P.d.C. 128/15 del 31/07/2015 entro i termini predetti** e non si riscontra il pagamento della 3<sup>a</sup> ed ultima rata del Contributo sul Costo di Costruzione di € 15.997,93 precedentemente ascritta alla **omissis** che doveva essere versata entro 60 gg. dall'ultimazione dei lavori e, comunque, prima della scadenza del P.d.C. (in questo caso, per quanto sopra evidenziato, del **P.d.C. n° 128/15** della "**omissis**.")
- Il complesso immobiliare, in costruzione, è al rustico e vede completati in data 04/01/2012 i lavori relativi alle strutture.
- Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore sono complete anche le tamponature esterne di tutti gli edifici, pertanto risulta delimitata la sagoma dei fabbricati costituenti le palazzine staggite.
- Nessun intervento è stato eseguito circa le opere di sistemazione dell'area asservita al complesso immobiliare, ancora a fondo naturale, ed il confine del lotto asservito al complesso, non è stato materializzato su tutti i lati.
- Dalla relazione a strutture ultimate a firma dell'ing. **omissis**, si apprende che: "*i lavori strutturali in oggetto, tranne lievi modifiche rientranti nella discrezionalità della D.L. sono stati eseguiti in conformità al progetto strutturale approvato dall'Ufficio del Genio Civile e nel pieno rispetto della normativa tecnica vigente per le costruzioni in zona sismica.*"
- La categoria catastale attribuita alle costruzioni è la F/3: unità in corso di costruzione.
- La concessione edilizia ed il permesso di costruire come sopra emarginati, **risultano scaduti.**

Alla luce di quanto sopra è evidente che essendo le opere in corso di costruzione, non è possibile produrre alcun Certificato di Agibilità/Segnalazione Certificata di Agibilità così come, circa la conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative non può riferirsi altro che quanto dichiarato dal D.L. in seno alla citata Relazione a strutture ultimate, ed indicare che, alla data, il numero di piani realizzati e la sagoma degli edifici risulta conforme a quanto riportato negli elaborati grafici allegati al titolo autorizzativo.

A completamento del quadro di informazioni fornito si ricorda che:

- Agli atti del Genio Civile non risulta il collaudo strutturale delle opere.
- Non risultano avviate, come anche da dichiarazione dell' **omissis**, le opere previste di impianti tecnologici ed utilities a servizio del comparto.
- E' costituita una convenzione urbanistica e servitù come riportato al Paragrafo 4.2 e nell'**Allegato 5a**.
- La situazione contabile e debitoria riportata al Paragrafo 4.3 è quella comunicata dall'Ente, alla data. Eventuali ulteriori oneri, sanzioni, diritti, etc., legati alla ripresa delle attività, saranno definiti, al momento della riattivazione/riavvio dell'iter autorizzativo.

Essendo l'opera in corso di costruzione, eventuali variazioni puntuali sulle aperture nei prospetti, così come lievi modifiche agli stessi, diversa distribuzione degli ambienti interni, potranno essere gestite, nel rispetto dei parametri urbanistici, come varianti in corso d'opera, ovvero secondo altro titolo abilitativo, previo confronto con i tecnici dell' Ufficio Urbanistica.

E' infatti inteso che la prosecuzione dell'attività edificatoria potrà avvenire solo previo confronto con i tecnici degli Enti preposti al fine di definire le modalità, gli oneri, i diritti, ed il titolo abilitativo, necessari alla ripresa dei lavori e completamento degli stessi.

Si segnala, infine, che la profondità dei balconi misurata in campo risulta essere inferiore a quella indicata nella Concessione Edilizia originaria; le misure di campo risultano in linea con gli elaborati di calcolo depositati presso il Genio Civile, dalla lettura dei quali si apprende essere intervenuta, nel settembre 2010, una variante in corso d'opera al progetto. Si vedano Tav.6 e Tav.7 dell' **Allegato 6b**.



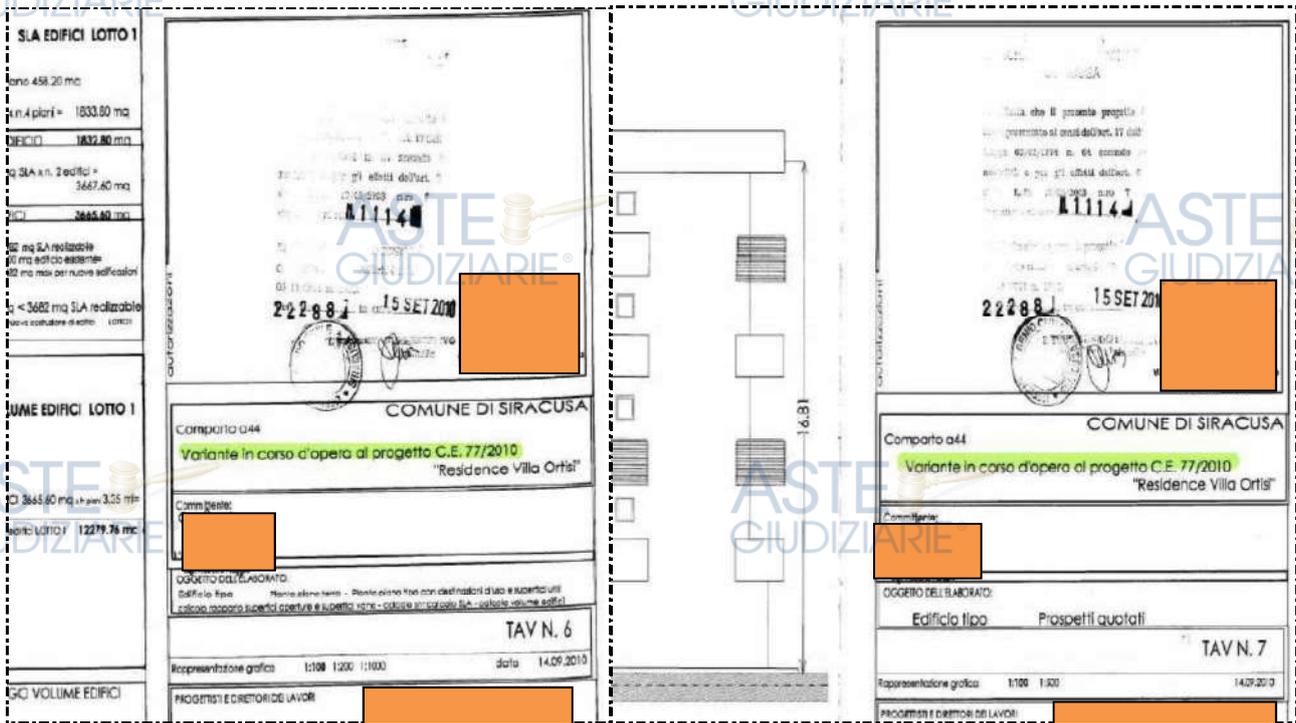


Fig. 20

Nel merito della concessione edilizia scaduta, si ritiene utile riportare l'abstract di un articolo tratto dal web, dal titolo: "Permesso di Costruire scaduto: decadenza per opere da compiersi o anche compiute?" di Carlo Pagliai, ingegnere urbanista.

"L'attuale consolidata giurisprudenza amministrativa afferma che **la decadenza dal titolo edilizio per mancata ultimazione dei lavori nei termini** – cioè per fatto imputabile al titolare e relativo alle modalità di utilizzo /inutilizzo del titolo – **ha efficacia ex nunc e non ex tunc** e quindi non implica l'obbligo di disporre la demolizione delle opere realizzate nel periodo di validità del titolo edilizio (le quali, perciò, non possono essere ritenute abusive) – ove queste risultino conformi al progetto approvato con il permesso di costruire – **ma comporta la necessità, per il titolare decaduto, di chiedere un nuovo permesso per l'esecuzione delle opere non ancora ultimate**; in mancanza di proroga o rinnovo del titolo, gli interventi effettuati successivamente alla decadenza del titolo risultano abusivi, il che comporta la legittimità dell'ordine di demolizione solo per quanto realizzato successivamente all'intervenuta decadenza, ma non per quanto realizzato in precedenza." (Consiglio di Stato n. 2228/2024, n. 5258/2022, n. 1377/2021, n. 5588/2019).

## 5.0 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Il D.L. 63/2013 (cosiddetto "Decreto energia") a sua volta modificato dal D.L. 145/2013 ha sostituito il precedente Attestato di Certificazione Energetica necessario per le compravendite o locazioni immobiliari, con l'Attestato di Prestazione Energetica. Detto attestato è chiamato a svolgere il ruolo di strumento di informazione del proprietario, dell'acquirente e/o del locatario circa la prestazione energetica ed il grado di efficienza energetica degli edifici, oltre a fornire all'utente raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica, con le proposte degli interventi più significativi ed economicamente più convenienti.

**Non tutti i fabbricati debbono essere dotati dell'attestato di prestazione energetica. Tra i casi di esclusione, per espressa previsione di legge e/o delle Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica rientra anche quello dei fabbricati allo stato di "grezzo avanzato", come nel caso che ci occupa.**

*"Sono previsti molteplici casi di esclusione oggettiva (sulla base, cioè, delle caratteristiche del fabbricato) dall'obbligo di dotazione, esclusioni discendenti dalla normativa vigente (d.lgs. 192/2005 o Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica) ovvero ricavabili dal sistema.(....)*

*I fabbricati "al grezzo" purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile (paragrafo 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica, nel testo modificato con D.M. 22 novembre 2012; disposizione non modificata dal D.L. 63/2013). In particolare la disposizione in commento fa riferimento:*

*- agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio*

*- agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.*

*Con la disposizione in commento si è voluto chiarire, al di fuori di ogni possibile dubbio, che non solo il "grezzo primario" (ossia l'immobile privo di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio) **ma anche il cd. "grezzo avanzato"** (fabbricato già realizzato nel suo involucro esterno ma privo delle finiture e degli impianti) rimane escluso dall'obbligo della certificazione energetica. In realtà, sarebbe stata, di per sé, sufficiente la sola previsione dell'immobile nello stato di "grezzo avanzato", in quanto assorbente anche la fattispecie dell'immobile nello stato di "scheletro strutturale". L'esclusione prevista nelle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA riguarda l'obbligo di dotazione, e quindi il conseguente obbligo di allegazione, dell'attestato di prestazione energetica in caso di atto traslativo. Resta fermo, come peraltro precisato nella disposizione in commento, l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato, che, ai sensi dell'art. 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti contestualmente alla denuncia dell'inizio dei lavori." (\*)*

(\*) tratto da: Consiglio Nazionale del Notariato- La disciplina nazionale della certificazione energetica -Aggiornamento Studio n. 65

## 6.0 STIMA DEL BENE

La disciplina estimativa si sviluppa in procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare ma anche per le metodologie adottate. I diversi criteri di valutazione risultano più o meno idonei, in relazione alla tipologia dei beni da stimare e vanno, pertanto, opportunamente individuati dallo stimatore, il quale deve selezionare quello più adatto a determinare il valore dello "specifico" bene. La stima dell'immobile in parola è volta a determinarne "il più probabile valore di mercato", ai fini della vendita nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare che ci occupa.

### 6.1 Criteri di stima utilizzati- Approccio del Costo

I criteri di stima usualmente adottati per la valutazione di un immobile sono i metodi diretti: **Criterio di stima comparativa** e **Criterio di capitalizzazione del reddito**.

Nel caso in parola, trattandosi di immobile in uno stato grezzo, seppur avanzato, è poco verosimile procedere con una stima parametrica basata sul *Market Comparison Approach* (M.C.A.) in quanto sono difficilmente riscontrabili "comparabili" con le medesime caratteristiche e stato di completamento, oggetto di compravendita negli ultimi 3 anni. Risulta certamente più rispondente alla situazione, l'adozione della procedura di stima indiretta denominata **Cost Approach (Approccio del Costo)**. Il Cost approach è un procedimento di stima volto a determinare il valore di un bene immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Il principio di sostituzione sul quale il metodo si fonda, afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un "immobile sostituto" che presenta la stessa utilità funzionale; il compratore è, quindi, disposto a pagare un importo pari alla somma del valore del terreno edificabile e del costo di ricostruzione, diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. L'impiego del metodo *Cost approach* è suggerito, pertanto, nella stima di immobili speciali, di beni immobili che hanno un mercato limitato, di aziende agricole e industriali, oltre che nel caso di immobili non completi, come nel caso in argomento. Sostanzialmente, il Cost approach si compone di due elementi, che sono la stima del valore del terreno edificato e il costo di ricostruzione eventualmente deprezzato. Nel costo si devono considerare gli oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc.), gli oneri fiscali

e amministrativi nonché l'utile dell'iniziativa immobiliare (in questo caso il solo utile di impresa; non viene considerata la figura del promotore). In maniera più analitica, l'algoritmo da utilizzare per esprimere il valore di mercato (**V<sub>m</sub>**) come costo di produzione è il seguente:

$$V_m = C_A + C_C - \Delta$$

Ove i termini indicati assumono i seguenti significati:

1. (**C<sub>A</sub>**) costo dell'area;
2. (**C<sub>C</sub>**) costi di costruzione diretti e indiretti;
3. (**Δ**) deprezzamento, ovvero la diminuzione di valore del cespite dovuta all'effetto della vetustà.

Esaminando in dettaglio i vari termini che compongono l'algoritmo di calcolo si ha:

$$1. \text{ (C}_A\text{) costo dell'area} = \text{(C}_{AA}\text{) Costo di acquisto dell'area} + \text{(O}_{AA}\text{) oneri di acquisto dell'area}$$

- **Il costo di acquisto dell'area (C<sub>AA</sub>)** rappresenta il costo di un terreno in grado di consentire la realizzazione di una cubatura necessaria ad edificare l'edificio da stimare.
- **Gli oneri di acquisto dell'area (O<sub>AA</sub>)** sono rappresentati dagli oneri necessari al trasferimento dell'area.

L'operazione di acquisto dell'area è gravata di:

- Oneri fiscali;
- Oneri di mediazione;
- Oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche;
- Oneri notarili e/o di passaggio quote.

Detti oneri: Imposta di registro /Iva, oneri di mediazione, eventuali oneri per consulenze tecnico legali e oneri notarili, sono assunti come '*aliquota %*' sul costo del terreno. **O<sub>AA</sub> si ottiene, pertanto, come '*aliquota %*' di C<sub>AA</sub>, forfettariamente valutata, secondo letteratura specializzata di settore, intorno al 12%.**

$$2. \text{ (C}_C\text{) Costi di costruzione} = \text{(C}_{TC}\text{) Costo Tecnico della Costruzione} + \text{(C}_{IC}\text{) Costi Indiretti della Costruzione}$$

- **Il C<sub>TC</sub> Costo tecnico della costruzione** è costituito dai:
  - **Costi delle opere di idoneizzazione dell'area (C<sub>OI</sub>):** costo degli interventi eventualmente occorrenti per rendere l'area edificabile come: pulizia dell'area, sbancamenti, terrazzamenti, preparazione dell'area di cantiere.

- **Costi di costruzione delle superfici coperte (C<sub>SC</sub>)**: costi occorrenti per la realizzazione di tutti gli edifici, calcolato tenendo conto delle specifiche caratteristiche, quali: strutture, finiture, impianti.
- **Costi di sistemazione delle superfici esterne (C<sub>SE</sub>)**: costi necessari a rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni agli edifici, quali: sistemazione percorsi carrabili, parcheggi scoperti, aree verdi, illuminazione.
- **I C<sub>IC</sub> Costi indiretti della costruzione** sono costituiti da:
  - Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria (O<sub>UPS</sub>);
  - Contributi Concessori (O<sub>CC</sub>);
  - Onorari Professionali (O<sub>P</sub>);
  - Costi di allacciamento ai pubblici servizi (C<sub>AL</sub>);
  - Spese di commercializzazione (S<sub>C</sub>).

3. **( $\Delta$ ) deprezzamento = ( $\Delta_{DF}$ ) Deterioramento Fisico + ( $\Delta_{OF}$ ) Obsolescenza Funzionale + ( $\Delta_{EF}$ ) Obsolescenza Economica**

- **Il deterioramento fisico ( $\Delta_{DF}$ )**: è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà).
- **L'obsolescenza Funzionale ( $\Delta_{OF}$ )**: è la perdita di valore di un immobile determinata dalle sue capacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente.
- **L'obsolescenza Economica ( $\Delta_{EF}$ )**: deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima.

### 6.1.1 Costo dell'area

Ai fini della determinazione del costo diretto dell'area si è fatto riferimento al prezzo indicato nel citato "atto di compravendita in notar *omissis* rep. *omissis* raccolta *omissis* stipulato in data 29 settembre 2009 con il quale la *omissis* ha acquisito la piena proprietà del terreno oggetto della costruzione".

Oggetto di stima deve essere, infatti, l'intera estensione di terreno che ha riguardato l'operazione immobiliare, inclusa la porzione oggetto di cessione al Comune di Siracusa con il citato Atto di Convenzione Urbanistica.

In maggiore dettaglio:

- Con atto **omissis**, rep. **omissis** racc. **omissis**, del 29 settembre 2009 la **omissis** ha acquistato-*Prima compravendita*- i seguenti terreni N.C.T. Fg.29 p.lle **1130,1131,1132,1133,1134,1135,1136** al prezzo indicato di **1.410.000,00€** (unmilionequattrocentodiecimila/00) e -*Seconda compravendita*- i seguenti terreni N.C.T. Fg. 29 p.lle **1138,1139,1140** al prezzo indicato di **90.000,00€** (novantamila/00).
- Con atto **omissis**, rep. **omissis** racc. **omissis**, del 8 ottobre 2009 la **omissis** ed il Comune di Siracusa stipulano un atto di Convenzione Urbanistica e servitù con il quale la **omissis** cede a titolo gratuito al Comune di Siracusa *l'area destinata in parte a servizi ed in parte a viabilità così come prevista nella scheda norma a44 del PRG* identificata al Catasto Terreni al Fg.29 p.lle **1130,1131,1133,1136,1138**. Sulle particelle **1132,1134,1139,1140** si costituisce una servitù temporanea di passaggio a piedi e con mezzi meccanici ed una servitù perpetua di passaggio per i sottoservizi.
- Con atto in notar **omissis**, rep. **omissis** racc. **omissis**, del 22 aprile 2013 la **omissis** *"costituisce la **omissis**. della quale la suddetta società è l'unica socia". "Ai fini della trascrizione e della voltura catastale **omissis**, nella suddetta qualità, dichiara che del ramo di azienda conferito fa parte il seguente immobile:*  
- *appezzamento di terreno edificabile sito in territorio di Siracusa, via di Villa Ortisi, esteso complessivamente mq.5.730 il tutto confinante con proprietà del Comune di Siracusa da due lati e con via Di Villa Ortisi."* Riportato nel Catasto dei Terreni di Siracusa al foglio 29, particelle **1132, 1134,1135,1139,1140**.
- Nel giugno 2016, Pratica n.SR0049596, i terreni al foglio 29 particelle **1132,1134,1140** vengono soppressi e **fusi** al foglio 29 particella **1139**.
- Nel 2023 viene emesso l'atto di pignoramento su N.C.T. fg.29 particella **1135**, fg 29 particella **1139** ed i vari subalterni su N.C.E.U. foglio 29 particella 1139 come già individuati.

Nell'immagine a seguire un quadro di sintesi.

SR foglio 29					
atto acquisto calvanico	convenzione urbanistica e servitù		conferimento ramo d'azienda e costituzione srl	fusione catastale	pignoramento immobiliare
set-09	ott-09		apr-13	giu-16	
				1132 1134 1139 e 1140 si fondono nella 1139	
1130	1130	cessione			
1131	1131	cessione			
1132	1132	servitù	1132		
1133	1133	cessione			
1134	1134	servitù	1134		
1135	1135		1135	1135	1135
1136	1136	cessione			
1138	1138	cessione			
1139	1139	servitù	1139	1139	1139
1140	1140	servitù	1140		

Fig. 21

E' possibile, pertanto, concludere:

- che il costo diretto dell'area ( $C_{AA}$ ) è pari a:

**Il costo diretto dell'area ( $C_{AA}$ ) = 1.410.000,00+90.000,00= 1.500.000,00€ (unmilione cinquecentomila/00)**

- che il costo indiretto dell'area ( $O_{AA}$ ): è pari a:

**Il costo indiretto dell'area ( $O_{AA}$ ) = 1.500.000,00€ X 12%= 180.000,00€ (centottantamila/00)**

**Pertanto:**

**( $C_A$ ) costo dell'area = ( $C_{AA}$ )+(O<sub>AA</sub>)=1.500.000€+180.000€ =1.680.000,00€ (unmilione seicentottantamila/00)**

Nota: il valore indicato include, come mostrato, anche il valore del terreno al N.C.T. foglio 29 particella 1135.

\*\*\*

### 6.1.2 Costo di costruzione

Il costo di costruzione dell'opera ( $C_C$ ) è dato, come detto, dalla somma del costo tecnico di costruzione ( $C_{TC}$ ) più i costi indiretti della costruzione ( $C_{IC}$ ).

#### Costo Tecnico della costruzione ( $C_{TC}$ )

Il costo tecnico di costruzione è dato dal “**costo unitario di costruzione**” [€/mq] moltiplicato per la “**quantità costruita**”, ovvero per la consistenza del bene [mq].

Data la particolarità del caso che ci occupa: palazzine al rustico, con diverso grado di completamento tra le palazzine ed anche per ciascun piano, si è fatto riferimento, come costo unitario di costruzione, al *Prezzario Tipologie Edilizie* edito da DEI-Tipografia del Genio Civile, anno 2024, che fornisce un' informativa puntuale ed esauriente sui costi per opere compiute relative ad una serie di edifici a diversa destinazione. Tra le destinazioni trattate, quella ritenuta più prossima al caso in parola è la *Edilizia residenziale di tipo medio e di pregio*, con specifico riferimento alla *tipologia A.7 Edificio residenziale pluripiano*. Detta tipologia infatti, come nel caso di interesse, riguarda edifici costituiti da più corpi di fabbrica, con appartamenti e box auto, solai di copertura piani e spazi condominiali attrezzati.

La composizione parametrica del valore fornita dal citato Prezzario, che indica la percentuale di incidenza delle varie voci che compongono il costo unitario, consente, inoltre, di tenere conto, in maniera puntuale, del diverso grado di avanzamento dei lavori. Da qui la scelta di questa tipologia di Prezzario come valore di riferimento.

#### La logica di calcolo adottata è la seguente:

Per le parti comuni, quindi per ciascuna palazzina, per ciascuna scala, per ciascun piano, ed ancora per ciascun appartamento (dove già delimitato) è stato valutato il “**grado di completamento**” (espresso in percentuale da 0-100%) di ogni singola voce parametrica. A detto valore è stato, inoltre, attribuito un “**peso**” (espresso anch'esso in percentuale) legato all' incidenza percentuale che l'estensione dell'appartamento esaminato ha sulla totale estensione di piano. In tal modo si ottiene la percentuale di completamento di ogni voce parametrica, ponderata sull' estensione di piano della voce esaminata.

Sulla base dei *Criteri di stesura dei computi* dichiarati in seno allo stesso Prezzario DEI sopra emarginato, pag XI, è possibile affermare che:

- Il **costo unitario** dell'opera rappresenta il costo di costruzione, **comprensivo di spese generali e utili di impresa.**
- La **quantità costruita** da prendere come riferimento è la **S.I.c= superficie lorda costruita, compresi** scale, atri, cavedi, ascensori e vani tecnici, portici, balconi, etc. entro la sagoma costruita.

**Nota:** *La S.I.c. non va, pertanto, confusa con la S.I.a. (superficie lorda ammissibile) che, invece, "è misurata al netto dei vani tecnici, atri, ascensori, cavedi, etc."* (art.10 c.5 Regolamento Edilizio Comune di Siracusa).

Le logiche ed i criteri sopra dichiarati hanno dato origine a calcolazioni puntuali che hanno portato alla determinazione degli importi del *costo tecnico di costruzione stimato*, per ciascuna "scala", quindi per la totalità del bene staggito.

Il dettaglio delle calcolazioni eseguite è riportato nell'**Allegato 7**, dove vengono riportati i valori del Prezzario adottato, le tabelle di calcolo con indicate, per ciascuna scala, per ciascun piano, per i vari "appartamenti", il "grado di completamento" e l'incidenza del "peso", come sopra definito.

Evidenza del grado di completamento per ciascun appartamento e ciascun piano è riportato nel report fotografico agli **Allegati 2.1 e 2.2**.

La denominazione dei vari appartamenti/piani è evidenziata negli elaborati grafici all'**Allegato 8**.

Sulla base dei criteri come sopra emarginati e delle calcolazioni eseguite, quanto nel seguito:

- ✓ Scala **A: 899.833,71 €**
- ✓ Scala **B: 664.253,39 €**
- ✓ Scala **C: 661.953,55 €**
- ✓ Scala **D: 651.730,46 €**

Pertanto il **Costo tecnico della costruzione (C<sub>TC</sub>)** è pari a:

**Costo tecnico della costruzione(C<sub>TC</sub>)= 899.833,71+664.253,39+661.953,55+651.730,46 = 2.877.771,11€**

**Costi indiretti della costruzione (C<sub>IC</sub>)**

- Per la quantificazione degli **oneri di urbanizzazione e dei contributi concessori** lo scrivente ha formulato espressa richiesta al Settore Edilizia Privata del Comune di Siracusa. L'Ente adito ha risposto con la citata nota prot.0138601-Uscita- del 21/06/2024 dalla lettura della quale si apprende:

➤ **Oneri di urbanizzazione (O<sub>ups</sub>): 120.414,65€; PAGATI: 120.414,65€** (in 5 rate);

➤ **Contributo sul costo di costruzione (O<sub>cc</sub>): 79.989,65€; PAGATI: 63.991,72€** (manca da pagare l'ultima rata)

➤ **Conguaglio Contributo sul Costo di Costruzione P.D.C. 128/15 (O<sub>cc</sub>): € 2.581,73; PAGATI € 2.581,73**

**Totale Oneri di urbanizzazione e Contributi concessori pagati (O<sub>UPS</sub>)+(O<sub>CC</sub>) = 186.988,10€**  
[120.414,65+63.991,72+2.581,73]

- Per la quantificazione degli **onorari professionali** per le prestazioni fin qui prestate (progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione) si è fatto riferimento al Tariffario professionale. Come è noto, la norma, dopo l'abolizione della tariffa, mette al centro della determinazione del compenso professionale la libera contrattazione tra le parti. Quindi, fermo restando il dettato normativo, il presente documento intende indicare un compenso base o compenso di riferimento. Per la determinazione del compenso si è, pertanto, ritenuto opportuno fare riferimento al D.M. 140/2012 tenendo conto dell'importo dei lavori fin qui eseguiti, della categorie d'opera, e del grado di complessità. Su un importo dei lavori pari a circa 2.880.000€ si ritiene congruo un compenso (onorari + spese) pari a 248.500,00€.

**Totale Onorari professionali (O<sub>p</sub>)= 248.500,00€**

- Si valutano pari a zero i Costi di allacciamento ai pubblici servizi (C<sub>AL</sub>) e alle Spese di commercializzazione (S<sub>c</sub>)

**Totale Costi di allacciamento ai pubblici servizi (C<sub>AL</sub>) e Spese commercializzazione (S<sub>c</sub>) = 0,00€**

**Pertanto il Costo indiretto della costruzione (C<sub>IC</sub>)= (O<sub>UPS</sub>)+(O<sub>CC</sub>)+(O<sub>P</sub>)+(C<sub>AL</sub>)+(S<sub>c</sub>) è pari a:**

**Costo indiretto della costruzione (C<sub>IC</sub>) = 435.488,10€**

[186.988,10€ + 248.500,00+0,00]

**E' possibile così, concludere che:**

**Costo di costruzione (C<sub>c</sub>) = (C<sub>TC</sub>)+(C<sub>IC</sub>)= 2.877.771,11+435.488,10 =3.313.259,21€**

(tremilionitrecentotredicimiladuecentocinquantanove/21)

### 6.1.3 Deprezzamento

Nel corso della sua vita utile ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile al nuovo e il valore economico del bene al momento della stima. Il deprezzamento  $\Delta$  può essere considerato il risultato della combinazione di tre fattori:

- **Deterioramento fisico  $\Delta_{DF}$**  è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi. Il deterioramento fisico viene calcolato in riferimento alla vita utile dell'immobile.
- **Obsolescenza funzionale  $\Delta_{OF}$**  è la perdita di valore di un immobile determinata dalle sue capacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente.
- **Obsolescenza economica  $\Delta_{OE}$**  deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima.

Nel caso che ci occupa:

- Per il calcolo del **deterioramento fisico  $\Delta_{DF}$**  si adotta la seguente formula:

$$\text{Deterioramento fisico } \Delta_{DF} = (A+20)^2/140-2,86$$

dove  $A = T/N \times 100$ , con  $T$  = vita attuale della costruzione;  $N$  = Vita utile attesa;

*Tabella deprezzamento per sola venustà*

Età dell'edificio anni	Edificio con durata presunta di anni 50 industriali	Edifici con durata presunta di anni 100 rurali
5	3,56%	1,60%
10	8,57%	3,56%
15	14,99%	5,89%
20	22,84%	8,57%
25	32,14%	11,60%
30	42,84%	14,99%
40	68,56%	22,84%
50	99,99%	32,14%
60	---	42,84%
75	---	61,60%
80	---	68,56%
90	---	83,54%
100	---	99,99%

**Unione Europea esperti contabili**

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86 \quad \text{per } A = 5 \text{ su } 100$$
$$D = \frac{(5 + 20)^2}{140} - 2,86 = 1,60\%$$

Fig. 22

Essendo:

T = 10 anni circa;

N = 50 anni minimo;

si ha:  $\Delta_{DF} = (A+20)^2/140-2,86 = (20+20)^2/140-2,86 = 400^2/140-2,86 = 1.600/140-2,86 = 11,428-2,86 = 8,568$ .

**Deterioramento fisico percentuale calcolato  $\Delta_{DF} = 8,57\%$ .**

Tenuto conto che l'edificio è sostanzialmente al rustico, e che a subire il maggiore deterioramento fisico sono le componenti impiantistiche, si ritiene di poter ridurre il valore percentuale ottenuto a:

**Deterioramento fisico percentuale adottato  $\Delta_{DF} = 6,50\%$ .**

➤ Si considera **pari a zero il valore dell'Obsolescenza funzionale  $\Delta_{OF}$**  atteso che la parte impiantistica della costruzione, gli infissi, le finiture sono sostanzialmente da avviare e che l'edificio è stato progettato secondo le vigenti normative di legge.

➤ Si assume un **valore pari a zero anche per l'Obsolescenza economica  $\Delta_{OE}$** , essendo sostanzialmente rimaste invariate, in questi ultimi anni, le caratteristiche del quartiere dove insiste la costruzione ed il mercato immobiliare.

**In sintesi il valore percentuale del Deprezzamento  $\Delta = \Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE} = 6,50 + 0,00 + 0,00 = 6,50\%$**

Detto valore percentuale del deprezzamento va applicato al valore del Costo tecnico della costruzione.

**E' possibile, così, concludere che:**

**Deprezzamento  $\Delta = 2.877.771,11 \times 6,50\% = 187.055,12\text{€}$  (centottantasettemilacinquantacinque/12)**

\*\*\*

## 6.2 VALORE DI STIMA DEL BENE

I valori, ottenuti con i metodi di calcolo adottati ai paragrafi precedenti, che compongono il valore di mercato (Vm) come costo di produzione sono i seguenti:

(C<sub>A</sub>) costo dell'area = 1.680.000,00€

(C<sub>C</sub>) Costi di costruzione = 3.313.259,21€

(Δ) Deprezzamento = 187.055,12 €

Sostituendo i valori alle formule nell'algoritmo di calcolo si ha:

$$Vm = C_A + C_C - \Delta$$

$$Vm = 1.680.000,00 + 3.313.259,21 - 187.055,12 = 4.806.204,09$$

**VALORE DI STIMA DEL BENE**

**4.800.000,00€** (quattromilionioottocentomila/00)



**7.0 FORMAZIONE DEL LOTTO CON VALORE DI VENDITA E DATI CATASTALI :**

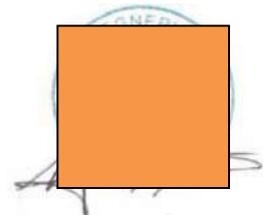
**Il bene oggetto di pignoramento costituisce un UNICO LOTTO di vendita, così individuato:**

*“Complesso immobiliare costituito da terreno edificabile sito in Siracusa, C. da Teracati - Via di Villa Ortisi, con entrostanti edifici in corso di costruzione, allo stato di grezzo avanzato, censiti nel N.C.T. del predetto Comune, al foglio 29, particella 1139, ente urbano, ed al foglio 29, particella 1135. Nel N.C.E.U. foglio 29, particella 1139, sub. 3, cat. F/3; foglio 29, particella 1139, sub. 4, cat. F/3; foglio 29, particella 1139, sub. 5, cat. F/3; foglio 29, particella 1139, sub. 7, cat. F/3; foglio 29, particella 1139, sub. 8, cat. F/3; foglio 29, particella 1139, sub. 9, cat. F/3; foglio 29, particella 1139, sub. 10, cat. F/3; foglio 29, particella 1139, sub. 11, cat. F/3; foglio 29, particella 1139, sub. 12, cat. F/3; foglio 29, particella 1139, sub. 14, cat. F/3; foglio 29, particella 1139, sub. 15, cat. F/3; foglio 29, particella 1139, sub. 16, cat. F/3; foglio 29, particella 1139, sub. 17, cat. F/3; foglio 29, particella 1139, sub. 18, cat. F/3; foglio 29, particella 1139, sub. 19, cat. F/3. Con ogni accessione, pertinenza e servitù”*

**Il valore di mercato del lotto sopra individuato è stimato in 4.800.000,00€ (quattromilionioctocentomila/00)**

Siracusa, li 11/02/2025

Dott. ing. Andrea Pennisi





## 8.0 ALLEGATI



8.1 ALLEGATO 1: Verbali di sopralluogo.

8.2 ALLEGATI 2.1 e 2.2: Relazione fotografica.

8.3 ALLEGATO 3: Documentazione catastale.

8.4 ALLEGATO 4: Documentazione ipotecaria.

8.5 ALLEGATI 5a e 5b: Documentazione Urbanistica.

8.6 ALLEGATI 6a e 6b: Documentazione Genio Civile.

8.7 ALLEGATO 7: Prezzari, Parametri e Tabelle di calcolo.

8.8 ALLEGATO 8: Elaborati grafici.

8.9 ALLEGATO 9: Copia dell'atto di provenienza del terreno e dell'atto costitutivo della s.r.l..

8.10 ALLEGATO 10: Attestazione di invio della Relazione di Consulenza Tecnica alle Parti.

**NB:** Data l'ampiezza del tema trattato, in seno alla relazione peritale vengono riportati solo alcuni abstracts della documentazione di riferimento; è onere del lettore la completa consultazione, non solo della perizia, ma anche degli allegati che costituiscono parte integrante dell'elaborato peritale.



**R**

-Dott. ing. Andrea Pennisi - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -



Pag. 49 di 50





Pagina bianca

