Studio Tecnico di Ingegneria – ing. Ciro VECCHIO
Via G. Giudice, 9 – Lentini (SR)
vecchiociro@gmail.com
ciro.vecchio@ordineingegnerisiracusa.it

Lotto 7 – App.to viale Italia, 61 Augusta (SR)

I. Individuazione dei beni

L'unità immobiliare di cui al lotto 7 ha destinazione residenziale ed è ubicate nel Comune di Augusta (SR) nella parte recente e moderna del paese.

I confini sono definiti sul lato Ovest con viale Italia, sul lato Est con cortile condominiale e sul lato Nord e Sud con altre ditte: in merito a quest'ultime, da ricerche nel sistema informativo dei Servizi catastali e di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (SISTER) è possibile risalire ai nominativi come meglio rappresentato nelle immagini successive:

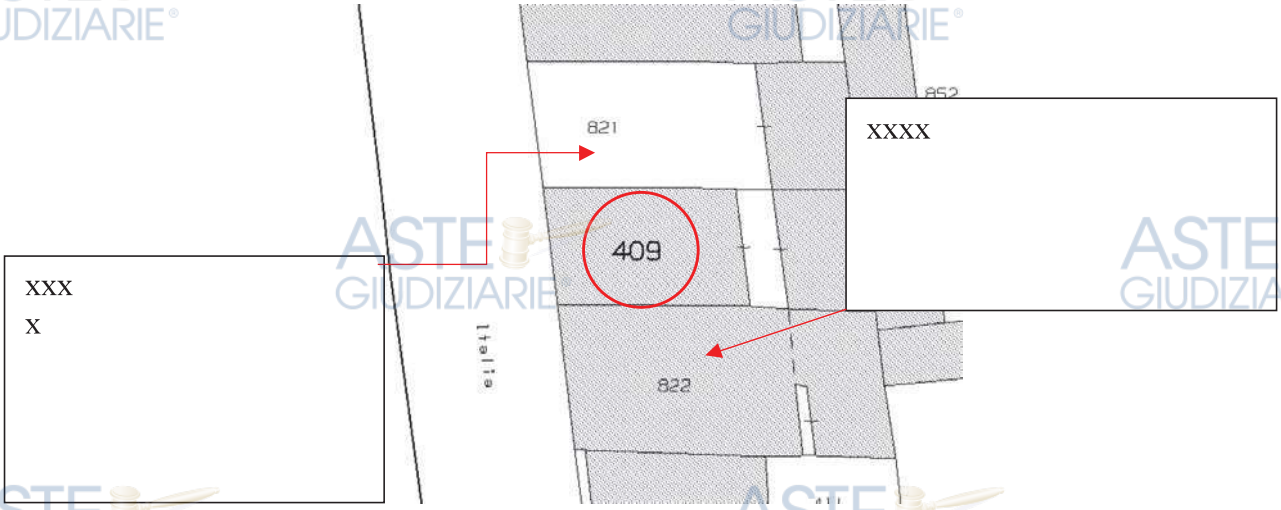


Immagine 26: Foglio 55 NCEU di Augusta (Allegato 56)

Si riporta di seguito l'elenco dei precedenti proprietari dell'unità immobiliare nell'ultimo ventennio, come da visure storiche (Allegato 57):

- Abitazione NCEU di Augusta (SR) Foglio 55, p.lla 409 sub 5 -

- **Dal 01/06/1979 ad oggi**

1. XXXXXXXXX Xxxxx nato a AUGUSTA il 10/11/1944 codice fiscale xxx
   Diritto di Proprietà giusto atto di atto di compravendita (Allegato 58) con accollo mutuo dell'01/06/1979 in Notar Giuseppe Lo Conte, trascritto il 20/06/1979 ai nn.ri 10074/8551
2. Xxxxx Xxxxx nata a AUGUSTA il 06/07/1902 codice fiscale xxx
   Diritto di Proprietà giusto atto di atto di compravendita (Allegato 58) con accollo mutuo dell'01/06/1979 in Notar Giuseppe Lo Conte, trascritto il 20/06/1979 ai nn.ri 10074/8551

- **Da impianto meccanografico** (Allegato 59) **al 01/06/1979**

1. xxx nato a AUGUSTA il 08/07/1919 cod fiscale xxxx

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

Firmato Da: VECCHIO CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b57b32c799dd72e459dd3c9f4bfce6b

Diritto di proprietà giusto atto di compravendita del 29 dicembre 1977 in Notar Giuseppe Lo Conte rep. n. 112896 e racc n. 8728, trascritto il 10 gennaio 1978 ai nn. ri 632/508

L'immobile si sviluppa nel suo intero per sei piani fuori terra di cui l'ultimo terrazzo calpestabile e di uso esclusivo:

Lotto	7		
Regione	Sicilia		
Comune:	Augusta	**Provincia**	Siracusa
Via	Italia		
Numero civico	61	**CAP**	96011
Piano	Quinto e terrazzo		
Rif. Catastali	Fg 55 p.lla 409 sub 5		
Zona	Centro		
Latitudine	37°14'36.5"N	**Longitudine**	15°13'12.7"E

La città di Augusta presenta la particolarità di esser in parte isola ed in parte terraferma, collegate tra loro attraverso due ponti, uno di costruzione recente XX secolo, intitolato al fondatore della città, Federico II di Svevia, e uno risalente alla dominazione spagnola, delimitato da un arco detto Porta Spagnola. La zona in cui è ubicato l'immobile è denominata "Borgata" e rappresenta la parte di tessuto urbano dove sono maggiormente sviluppati i servizi pubblici, trasporti, negozi, attività commerciali di vario tipo nonché uffici comunali e scolastici. In questa parte della città la domanda e l'offerta immobiliare è maggiore rispetto alla parte dell'isola.

Nell'intorno del subject la viabilità è scorrevole poiché il traffico veicolare è di fatto di tipo transitorio mentre è possibile affermare il contrario per le vie attorno a causa dell'alta densità di passi carrabili e della larghezza ristretta della carreggiata.

Come precedentemente descritto, l'immobile ricade nella parte centrale della città (Immagine 27) e precisamente nel reticolo definito dalle vie Cytrus, Trapani e Benedetto Croce (Immagine 28).

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

Firmato Da: VECCHIO CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b57b32c799dd72e459dd3c9f4bfce6b

Immagine 27: vista aerea del territorio di Augusta

Immagine 28: Reticolo stradale

Dal punto di vista urbanistico, lo stesso ricade nella zona territoriale omogena del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo **A "Zone omogenee A e sottozone A/3 Archeologiche vincolate o delimitate"** come meglio indicato in Immagine 5.

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

Firmato Da: VECCHIO CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b57b32c799dd72e459dd3c9f4bfce6b

Immagine 29: PRG Comune di Augusta

La suddetta zona di Augusta è normata dagli **art. 13 e 15 del** delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. che vengono di seguito riportati:

ART.13 - Suddivisione in zone

Il territorio comunale, per la parte stralciata dal Decreto regionale assessoriale di approvazione già citato, è suddiviso - come risulta dalle tavole allegate - nelle seguenti zone omogene e speciali, e nelle relative sottozone:

Zone omogenee "A"
sottozona A/2: Centro storico di Brucoli
sottozona A/3: Aree archeologiche vincolate o delimitate

ART.15 - Zone omogenee "A" - sottozone A/3 - Archeologiche vincolate o delimitate

Le sottozone, individuate nelle tavole di progetto col simbolo letterale A/3, sono aree archeologiche individuate, delimitate e - almeno in parte - già vincolate e pubblicizzate dal Ministero della P. I. tramite la Soprintendenza alle Antichità competente per territorio.

Ai fini della conservazione di tale prezioso patrimonio culturale e della protezione delle preesistenze che ancora non fossero venute alla luce, in tali sottozone è fatto assoluto divieto di realizzare nuovi manufatti che non siano quelli da eseguire a cura dello stesso organo di tutela per esigenze funzionali (musei, magazzini, viabilità speciale, parcheggi, piantumazione, ecc.).

In tali sottozone, ove la proprietà sia ancora privata, è concessa soltanto, con le cautele imposte dal caso e prescritte dalla Soprintendenza alle Antichità, la conduzione agraria e la manutenzione degli stabili preesistenti al P.R.G..

II. Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'organo edilizio si articola in cinque livelli fuori terra di cui dal primo al quarto appartamenti per civile abitazione, all'ultimo terrazzo ad uso esclusivo e locale macchine ed al piano terra un locale commerciale.

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

Firmato Da: VECCHIO CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b57b32c799dd72e459dd3c9f4bfce6b

Nel dettaglio le superfici utili3 (al netto delle murature) dell'immobile al lotto 1/A sono:

Denominazione	Sup. effettiva [m^2]	Sup. coperta [m^2]	Sup. scoperta [m^2]	Sup. pertinenze [m^2]
Piano secondo				
Studio	8,87	96,86	-	-
Bagno	5,69			
Cucina	21,00			
Letto	18,59			
Soggiorno	28,99			
dis	13,72			
Balcone	12,71	-	12,71	-
Veranda	38,93	-	38,93	-
Terrazzo	154,51	-	-	154,51
sup tot	**303,01**	96,86	51,64	154,51

La superficie commerciale è stata determinata avendo avuto riguardo del DPR n. 138 del 23/03/1998 – "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96".

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

[3] Per una migliore comprensione della denominazione dei vani, si rimanda alle planimetrie

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

Firmato Da: VECCHIO CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b57b32c799dd72e459dd3c9f4bfce6b

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	30%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	25%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	50%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimesse collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Al fine estimativo, la superficie lorda totale per l'immobile (comprensiva della superficie dei tramezzi e dei muri perimetrali, questi ultimi conteggiati al 50% se comuni ad altre unità) risulta invece essere così composta:

Descrizione	Sup. Netta [m^2]	Sup. Lorda coperta [m^2]	Sup. Lorda scoperta [m^2]	Sup. Lorda pertinenze [m^2]	Coeff.	Sup. Comm.le [m^2]	Sup. Comm.le coperta [m^2]	Sup. Comm.le scoperta [m^2]	Sup. Comm.le pertinenze [m^2]
Abitazione	96,86	108,95	-	-	1,00	108,95	108,95	-	-
Balcone	12,71	-	12,71	-	0,30	3,81	-	3,81	-
Veranda	38,93	-	38,93		0,60	23,36	-	23,36	-
Terrazzo	145,72			150,13	-	-	-	-	-
Terrazzo (fino a 25 mq)	-	-	-	25,00	0,35	8,75	-	-	8,75
Terrazzo (oltre 25 mq)	-			125,13	0,10	12,51	-	-	12,51
Sup. Totale ∑	**294,22**	**108,95**	**51,64**	**150,13**	**-**	**157,38**	108,95	27,17	21,26

In definitiva:

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

Firmato Da: VECCHIO CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b57b32c799dd72e459dd3c9f4bfce6b

Totale m^2 **superficie commerciale** 157,38 (sup lorda 310,72 mq)		
Totale m^2 comm. **coperta** 108,95 (sup lorda 108,95 mq)	Totale m^2 comm. **scoperta** 27,17 (sup lorda 51,64 mq)	Totale m^2 comm. **pertinenze** 21,26 (sup lorda 150,13 mq)

Oltrepassando la porta d'ingresso l'**ingresso** funge anche da **disimpegno (13,72 m^2)**: tale porzione dell'immobile è caratterizzato da pavimenti in marmo disposti a rombo, controsoffitto in legno e parti rifinite con pittura colore bianco.

Foto 39: Lotto7 ingresso

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

Firmato Da: VECCHIO CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b57b32c799dd72e459dd3c9f4bfce6b

Foto 40: Lotto7 disimpegno

Di fianco all'ingresso vi è un **vano, lo studio (8,87 m^2)** con pavimento in parquet e pareti rifinite con pittura colore marrone tipo RAL 1001.

Foto 41: Lotto7 studio e ingresso

Proseguendo oltre, adiacente lo studio vi è il **Bagno (5,69 m^2)**: le pareti sono rivestite con mattonelle di ceramica color rosa a venature grigio intervallate a tre quarti dalla fine, da una riga di mattonelle colore

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

Firmato Da: VECCHIO CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b57b32c799dd72e459dd3c9f4bfce6b

grigio scuro. Oltre il rivestimento, la restante parte ed il soffitto sono rivestiti con intonaco ed idropittura traspirante antimuffa di colore bianco.

I pavimenti sono del tipo in ceramica di buona qualità di colore simile ed in sintonia con le piastrelle delle pareti. I pezzi sanitari sono in ottimo stato, oltre al lavabo con piano in marmo sono presenti il bidet, il vaso WC ed una vasca da bagno rettangolare.

L'impianto idrico risulta essere completo e funzionante in ogni sua parte, l'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia a gas naturale. Anche l'impianto elettrico risulta essere completo e funzionante in ogni sua parte.

Foto 42: Lotto7 vano WC

Il **vano cucina (21,00 m^2)** ed il **soggiorno (18,59 m^2)** sono comunicanti tra loro mediante una porta interna e rappresentano gli ambienti più rifiniti dell'appartamento: i pavimenti della cucina sono in marmo color rosa con venature chiare ed un motivo rettangolare a doppia striscia, colore marrone mentre quelli del soggiorno rispecchiano le caratteristiche del corridoio, anche essi con fantasia romboidale.

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

Firmato Da: VECCHIO CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b57b32c799dd72e459dd3c9f4bfce6b

Foto 43: Lotto7 vano cucina

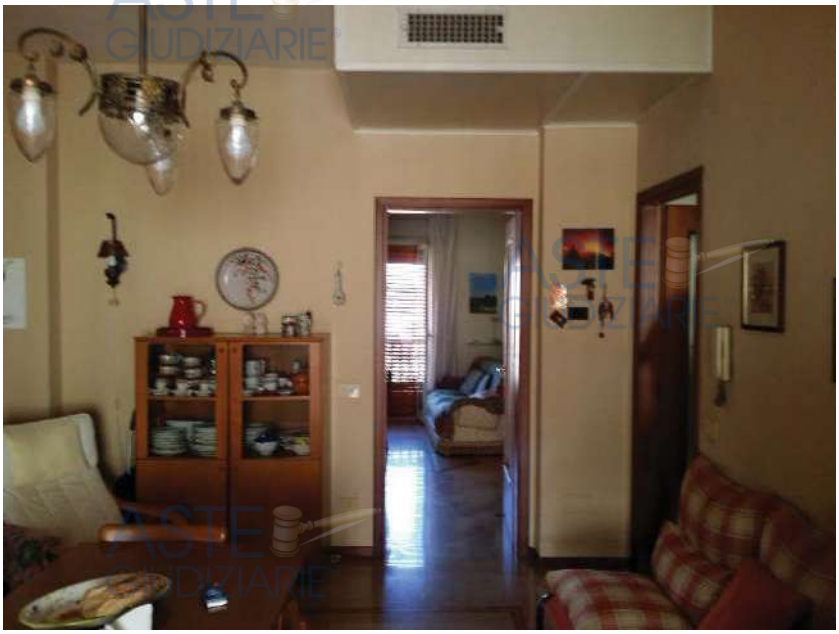


Foto 44: Lotto7 vano cucina

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

Firmato Da: VECCHIO CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b57b32c799dd72e459dd3c9f4bfce6b

Foto 45: Lotto7 vano salotto

Sia dal corridoio che dal soggiorno, si accede al **salotto (28,99 m^2)**, vano che conserva le caratteristiche dei precedenti nelle tonalità di colore dei muri, tipo e posa in opera di pavimenti.

Foto 46: Lotto7 vano salotto

Dalla parte del bagno e della cucina vi è una **veranda coperta (38,93 m^2)** prospiciente ad un cortile interno e presenta pavimenti in piastrelle di cotto per esterni e pareti pitturate di colore bianco.

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

Firmato Da: VECCHIO CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b57b32c799dd72e459dd3c9f4bfce6b

Foto 47: Lotto7 veranda

Foto 48: Lotto7 veranda

Dal lato del salotto e del soggiorno, prospicienti entrambi su via Italia, vi è invece un balcone con relativi infissi. Quanto a quest'ultimi sono del tipo con telaio in alluminio colore bianco e vetro doppio mentre quelli interni sono in legno colore marrone alcuni con pannello cieco, altri con pannello in vetro opaco tipo privacy.

Al quinto ed ultimo piano vi è il **terrazzo (13,72 m^2)** di proprietà esclusiva: i pavimenti originariamente erano in mattonelle per esterni e sicuramente per via di infiltrazioni di acque meteoriche è stato posto uno strato di guaina su di esse. Di tale intervento se ne ha riscontro nel vano cucina, che presenta ancora tracce di umidità sulla zona alta della parete confinante con il terrazzo esterno.

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

Firmato Da: VECCHIO CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b57b32c799dd72e459dd3c9f4bfce6b

Foto 49: Lotto7 terrazzo

Foto 50: Lotto7 terrazzo

Firmato Da: VECCHIO CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b57b32c799dd72e459dd3c9f4bfce6b

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

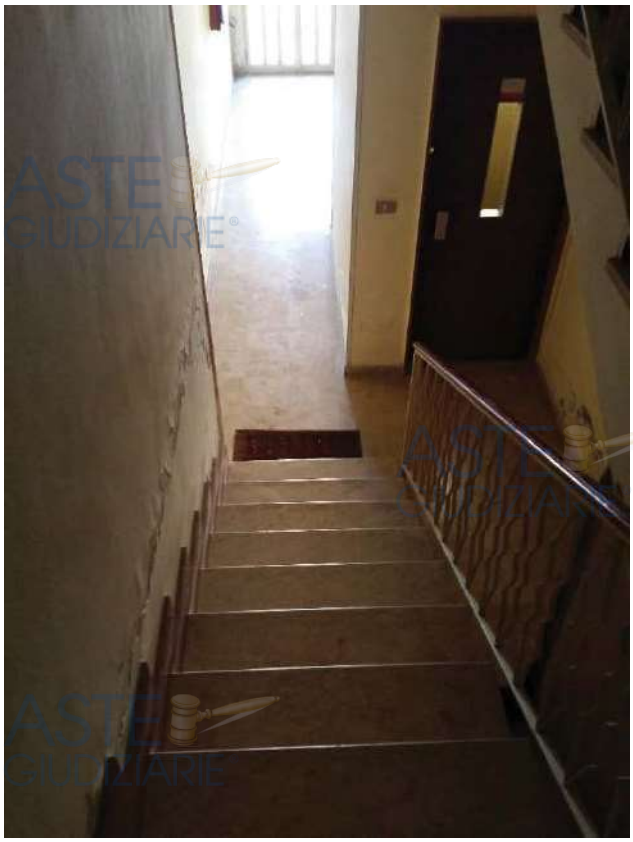


Foto 51: Lotto7 ingresso vano scala

Esternamente la facciata si presenta in buono stato e di colore giallo tipo RAL 1034 con fasce marcapiano colore grigio; i ballatoi presentano ammaloramenti all'estradosso, motivo per il quale è stata posta in opera una rete di contenimento degli eventuali calcinacci da distacco.

Foto 52: Lotto7 facciata esterna

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

Firmato Da: VECCHIO CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b57b32c799dd72e459dd3c9f4bfce6b

III. Stato di possesso degli immobili

Al momento del sopraluogo le unità oggetto di pignoramento ed identificate come Lotto 7 non risultavano occupate da terzi ma nella piena disponibilità della proprietà esecutata:

- *XXXXXXXXX Xxxxx nato a AUGUSTA il 10/11/1944 codice fiscale xxx*
  Proprietà per 1/2
- *Xxxxx Xxxxx nata a MESSINA il 09/02/1948 codice fiscale xxxxxx*
  Proprietà per ½

Si evidenzia inoltre che dalla consultazione della visura catastale storica (Allegato 57) la proprietà risulta essere in testa al signor xxxx nato a AUGUSTA il 08/07/1919 xxxx. Prima della vendita si dovrà procedere a presentare Domanda di Voltura per rettifica di intestazione alla attualità. Il costo stimato per la rettifica di tale incongruenza, è stimato a 100,00€

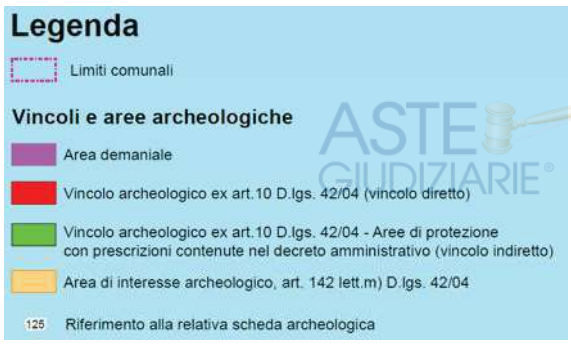
IV. Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

Trattandosi di edificio in cui sono costitute parti comuni con altri immobili e/o soggetti, sono previste formalità, vincoli o oneri di natura condominiale.

Dalla verifica del "Piano paesaggistico della Provincia di Siracusa, ambiti 14-17, D.A. n.98 dell'1 febbraio 2012" sono emersi vincoli di natura paesaggistica e di regime normativo.

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

Firmato Da: VECCHIO CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b57b32c799dd72e459dd3c9f4bfce6b



Le formalità che resteranno a carico dell'acquirente, sono quindi:

- **carattere urbanistico** quello dovuto all'ubicazione dell'immobile all'interno delle zone A del PRG, per la quale l'esecuzione di interventi edilizi è subordinata al rispetto dell'art.13 e dell'art.15;
- **carattere paesaggistico/archeologico** nessuno.
- **carattere condominiale** spese fisse di gestione e manutenzione ma non spese stxxxxxrdinarie già deliberate o spese condominiali scadute.

V. Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita sono, così come riportato da visura ipotecaria (Allegato 60):

- **Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile che saranno cancellate**

1. TRASCRIZIONE del 14/06/1991 - Registro Particolare 8175 Registro Generale 10200 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 27/05/1991 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. ISCRIZIONE del 19/04/2010 - Registro Particolare 2286 Registro Generale 9488 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 791 del 23/04/1990 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

3. ISCRIZIONE del 13/06/2011 - Registro Particolare 2052 Registro Generale 11389 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODICA Repertorio 164 del 25/06/1990 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 21/07/2011 - Registro Particolare 10462 Registro Generale 14546 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1647 del 04/06/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4064 del 1994.

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

Firmato Da: VECCHIO CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b57b32c799dd72e459dd3c9f4bfce6b

5. TRASCRIZIONE del 03/04/2014 - Registro Particolare 3583 Registro Generale 4680 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 5377 del 21/11/1992 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - RINNOVAZIONE PIGNORAMENTO EX LEGGE 69/2009. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4064 del 1994

Trattandosi di edificio senza parti in comune con altri edificio e/o ditte, non sono previste spese fisse di gestione e manutenzione, spese stxxxxxrdinarie già deliberate o spese condominiali scadute.

Dalle visure ipotecarie (Allegato 60) non si riscontrano ulteriori trascrizioni, iscrizioni e/o annotazioni, oltre a quelle indicate nei fascicoli di parte.

VI. Regolarità edilizia ed urbanistica

Il sig. xxxx in data 04/01/1978 chiedeva al Comune di Augusta (SR) la voltura dell'intestazione del progetto n. 68/77 approvato alla ditta xxx con provvedimento n. 7241 (Allegato 61); in data 07/01/1978 il Comune di Augusta disponeva la voltura dell'intestazione del progetto (Allegato 62) ed in data 10/01/1978 veniva emesso Avviso di rilascio licenza edilizia (Allegato 63) e successivamente in data 16/05/1978 veniva rilasciata Certificazione di concessione nulla osta per la costruzione di un edificio alla ditta xxxx (Allegato 64).

In data 24/10/1978 il sig xxxx richiedeva permesso di Abitabilità (Allegato 65) ed il Comune di Augusta rilasciava in data Novembre 1978 Autorizzazione di Abitabilità (Allegato 66).

VII. Irregolarità edilizie ed urbanistiche

Dal confronto delle planimetrie castali (Allegato 67), con lo stato di fatto rilevato da sopralluogo (Allegato 68) e del progetto acquisito (Allegato 69), l'immobile presenta alcune difformità di seguito elencate e meglio indicate in apposito elaborato grafico (Allegato 70)

- Demolizione pareti vano WC e Cucina;
- Demolizione pareti ripostiglio;
- Realizzazione di apertura di comunicazione con appartamento confinante.

Il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" all' Art. 36 (L) - Accertamento di conformità recita quanto segue:

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

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

Firmato Da: VECCHIO CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b57b32c799dd72e459dd3c9f4bfce6b

E' possibile dunque ottenere il permesso in sanatoria pagando una sanzione amministrativa non superiore a 5.154€ e non inferiore a 516€, stabilita dal responsabile del procedimento dell'ufficio tecnico comunale in relazione all'aumento di valore dell'immobile oltre al costo di costruzione e di urbanizzazione ed interessi legali di legge; inoltre come recita l'art. 37 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità" all'art. 3 recita: "Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2".

I costi per la regolarizzazione degli interventi precedenti sono così stimati:

- *Sanzione: 1000,00€*
- *Costi amministrativi (diritti segreteria, valori bollati etc): 500€*
- *Spese tecniche: 1200,00€ + IVA + CASSA*

Si precisa inoltre che a seguito delle variazioni indicate la planimetria catastale risulta essere difforme dallo stato di fatto per cui si dovrà provvedere all'aggiornamento della stessa.

I costi necessari sono così stimati:

- *Costi amministrativi: 100€*
- *Spese tecniche per Docfa: 400€ + IVA e CASSA*

VIII. Attestazioni energetiche

Per l'unità in questione non è stato redatto alcun attestato di certificazione energetica (ACE) o attestato di prestazione energetica (APE).

L'affermazione trova fondamento in quanto:

- non è allegato alcun attestato all'atto di vendita dell'immobile;
- l'attuale proprietaria ha riferito di non averne mai richiesto la redazione;
- da interrogazione del "CEFA - Catasto energetico fabbricati" della Regione Sicilia, per i dati catastali dell'immobile non è rilasciabile alcun attestato (Allegato 71).

Ai sensi del D.Lgs. 192/05 l'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al D.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, e al D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica.

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

Firmato Da: VECCHIO CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b57b32c799dd72e459dd3c9f4bfce6b

Durante la fase di sopralluogo è emerso (annotato nel verbale di sopralluogo) che **l'immobile risulta essere provvisto di impianti e che questi non sono stati censiti al catasto regionale**, ai sensi del decreto del dirigente generale del Dipartimento regionale dell'energia dell'1 marzo 2012 n. 71.

L'esperto ha provveduto quindi alla redazione del sopracitato Attestato (Allegato 72) ed alla trasmissione al Catasto energetico (Allegato 73).

IX. Valutazione del bene

La valutazione del bene è stata condotta con il metodo di "Stima per comparazione con i prezzi di mercato: Stima di un fabbricato per PUNTI DI MERITO"

Le fasi per questo tipo di indagine, sono le seguenti:

- Rilevazione del valore di riferimento;
- Individuazione delle caratteristiche influenti sul valore;
- Attribuzione di un punteggio (coefficiente) a ciascun stato delle caratteristiche;
- Calcolo del coefficiente globale;
- Stima del valore dell'immobile

Si identifica un ***valore unitario*** di compravendita di un immobile che può essere considerato di riferimento (VAL RIF), scelto in virtù delle sue caratteristiche di normalità ("max frequenza" nell'area presa in esame; oppure, meno spesso, per "max valore") e successivamente si definiscono le caratteristiche che influiscono sul valore dell'immobile (posizionali, strutturali, tecnologiche, produttive ecc.). Per comodità i ***coefficienti*** relativi alla **zona** verranno indicati con α_i mentre quelli relativi all'**edificio** β_i ed **all'unità** nel suo intrinseco γ_i. In rosso sono evidenziati i coefficienti adottati per l'edificio oggetto di valutazione.

Alle possibili modalità di espressione di ogni caratteristica è assegnato un punteggio proporzionale all'influenza sul valore: il coefficiente 1 è attribuito allo stato "di riferimento", mentre coefficienti di valore inferiore (o superiore) sono accoppiati a modalità destinate a causare deprezzamenti (o apprezzamenti) rispetto al valore di riferimento.

Si procede quindi a calcolare il ***coefficiente globale*** **(CG)**, rappresentato dal prodotto di tutti i coefficienti assegnati all'immobile e si stima l'immobile moltiplicando

$$\text{VAL CORR } [€/m^2] = \text{VAL RIF } [€/m^2] \times \text{CG}$$

Successivamente si moltiplica questo valore corretto per la superficie commerciale, ottenendo così il ***valore dell'immobile***

$$\text{VAL IMMOBILE } [€] = \text{VAL CORR } [€/m^2] \times \text{SUP COMM } [m^2]$$

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

Firmato Da: VECCHIO CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b57b32c799dd72e459dd3c9f4bfce6b

Coefficienti di zona α_i

ZONA - Coeff. posizionale α_1		
Caratteristica	**Distanza misurata**	**α_1**
Centralità		
Calcolo distanza: misura del percorso più breve (attraverso le infrastrutture disponibili) dalla zona dove si trova l'immobile al centro	d < 100 m	1,092
	101 m < d < 300 m	1,043
	301 m < d < 500 m	1,022
	501 m < d < 1,00 Km	1,012
	1,01 Km < d < 3,00 Km	1,006
	Oltre i 3,01 Km	1,000
Vicinanza		
Calcolo distanza: misura del percorso più breve (attraverso le infrastrutture disponibili) dalla zona a un eventuale elemento di pregio individuato.	d < 10 m	1,063
	11 m < d < 30 m	1,042
	31 m < d < 50 m	1,028
	51 m < d < 100 Km	1,012
	101 m < d < 500 m	1,006
	501 m < d < 1,00 Km	1,003
	Oltre i 1,00 Km	1,000

ZONA - Coeff. funzionale α'_2			
Funzione	**Tipo**	**Presenza +**	**Presenza -**
POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale			
Primaria	Fognatura	1,000	0,872
	Adduzione idrica	1,000	0,853
	Linea elettrica	1,000	0,875
	Telefono	1,000	0,950
	Gas	1,000	0,950
Secondaria	Scuole	1,008	1,000
	Giardini	1,018	0,998
	Linee di autobus	1,000	0,954
	Stazione ferroviaria	1,011	1,000
	Metropolitana	1,013	1,000
	Musei	1,008	1,000
	Uffici pubblici	1,014	1,000
	Posto di polizia	1,009	1,000
Terziaria	Negozi e superm.	1,000	0,872
	Impianti sportivi	1,000	0,853
	Cinema e teatri	1,000	0,875
	Circoli e ritrovi	1,000	0,950

ZONA - Coeff. funzionale α''_2			
Funzione	**Tipo**	**Presenza +**	**Presenza -**
NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale			
Primaria	Tralicci elettrici	0,972	1,000
	Depuratori	0,989	1,000
	Centrali di energia	0,930	1,000
	Cimiteri	0,983	1,000
Secondaria	Binari ferroviari	0,988	1,000
	Aeroporti	0,980	1,000
	Ospedali	0,992	1,000

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

Firmato Da: VECCHIO CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b57b32c799dd72e459dd3c9f4bfce6b

	Carceri	0,982	1,000
Terziaria	Discoteche	0,994	1,000
	Stadio	0,990	1,000
	Industrie	0,882	1,000

ZONA - Coeff. estetico α_3		
Proprietà estetica	**Presenza +**	**Presenza -**
Caratteristiche estetiche di Visuale		
Elemento naturale predominante	1,033	1,000
Panoramicità generale	1,061	1,000
Elemento artificiale predominante	0,954	1,001
Caratteristiche estetiche di Fruizione Diretta		
Parco o verde fruibile nella zona	1,012	1,000
Scorci caratteristici ambientali	1,068	1,000
Strutture artificiali da attraversare	0,936	1,002

Coefficienti dell'edificio β i

EDIFICIO - Coeff. funzionale β_1			
Impianto	**Casi speciali**	**Presenza +**	**Assenza -**
Elettrico		1, 000	0,988
Idraulico		1,000	0,985
Gas		1,000	0,992
Riscaldamento		1,002	1,000
Telefonico		1,002	1,000
Citofonico		1,000	0,999
Condizionamento		1,005	1,000
Ascensore		1,002	1,000
Piscina		1,002	1,000
Giardino	Area inferiore 2000 m^2	1,000	0,097
Parco	Area superiore 2000 m^2	1,003	1,000

EDIFICIO - Coeff. estetico β_2			
Elemento	**Mediocre**	**Pregevole**	**Artistico**
Estetica delle facciate	0,989	1,000	1,011
Decorazioni e ornamenti	0,995	1,000	1,005
Estetica delle scale	1,000	1,003	1,006
Estetica del portone	1,000	1,001	1,002
Composizione architettonica	0,995	1,005	1,010

EDIFICIO - Coeff. di conservazione β_3				
Lavori da eseguire	**Nullo**	**Basso**	**Medio**	**Totale**
Elemento facciata				
Conservazione intonaco	1,000	0,997	0,992	0,988
Tinteggiature facciate	1,000	0,999	0,997	0,995
Tinteggiature ringhiere	1,000	0,998	0,996	0,994
Stato dei frontalini	1,000	0,997	0,992	0,988
Elemento tetto piano				
Stato impermeabilizzazione	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato pavimentazione	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato grondaie e pluviali	1,000	0,997	0,995	0,993

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

Firmato Da: VECCHIO CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b57b32c799dd72e459dd3c9f4bfce6b

Elemento tetto a falde				
Stato manto di copertura	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato orditura	1,000	0,995	0,993	0,991
Stato grondaie e pluviali	1,000	0,997	0,995	0,993
Elemento edificio strutture				
Stato fondazioni	1,000	0,990	0,970	0,950
Stato pilastri o muri portanti	1,000	0,990	0,970	0,950
Elemento edificio impianti				
Riscaldamento	1,000	0,999	0,990	0,980
Citofono o videocitofono	1,000	0,999	0,991	0,984

Coefficienti dell'Unità immobiliare γ_i

UNITA' - Coeff. di conservazione γ_1				
Aspetto funzionale	**Scarsa**	**Media**	**Buona**	**Ottima**
Illuminazione	0,980	1,000	1,000	1,018
Ventilazione	0,980	1,000	1,010	1,018
Insolazione	0,990	1,000	1,009	1,015
Dimensioni ambienti	0,990	1,000	1,009	1,016
Disposizione ambienti	0,970	1,000	1,023	1,038
Assenza zone morte	0,994	1,000	1,004	1,008
Ambienti di deposito	0,990	1,000	1,007	1,012
Qualità servizi	0,970	1,000	1,018	1,026
Qualità cucina	0,980	1,000	1,014	1,023
Classe energetica alloggio	0,894	1,000	1,112	1,143

UNITA' - Coeff. estetico γ_2			
Caratteristica	**Scarsa**	**Normale**	**Ottima**
Portone ingresso	0,9960	1,000	1,0040
Porte interne	0,9920	1,000	1,0080
Tinte e decori	0,9933	1,000	1,0090
Pavimentazioni	0,9732	1,000	1,0200
Piastrelle pareti bagno	0,9950	1,000	1,0050
Piastrelle pareti cucina	0,9950	1,000	1,0050
Rubinetteria	0,9985	1,000	1,0020
Infissi	0,9910	1,000	1,0090
Scuri	0,9970	1,000	1,0030

ZONA - Coeff. posizionale γ_3	
Proprietà estetica prevalente	γ_3
Caratteristiche estetiche di Visuale	
Strada	1,000
Giardino	1,003
Piazza	1,001
Veduta aperta	1,004
Corte interna	0,991
Muri o muraglioni	0,990

ZONA - Coeff. dimensionale γ_4	
Taglio dimensionale	γ_4

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

Firmato Da: VECCHIO CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b57b32c799dd72e459dd3c9f4bfce6b

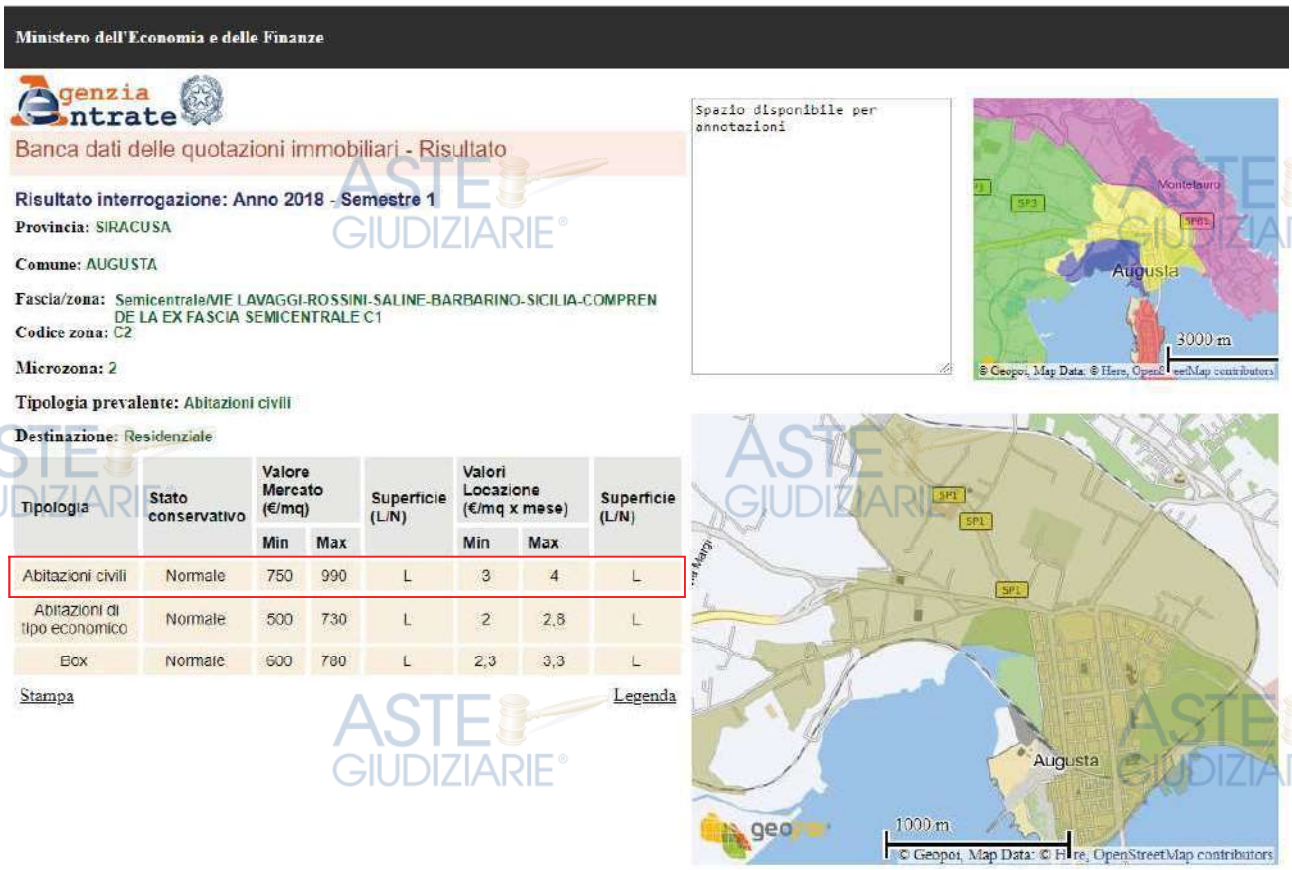
S< 40,00 m²	1,015
41,00 m² < S < 50,00 m²	1,008
51,00 m² < S < 60,00 m²	1,005
61,00 m² < S < 80,00 m²	1,000
81,00 m² < S < 100,00 m²	0,999
101,00 m² < S < 120,00 m²	0,997
121,00 m² < S < 150,00 m²	0,995
151,00 m² < S < 180,00 m²	0,990
Oltre i 180,00 m²	0,985

EDIFICIO - Coeff. di conservazione γ_5			
Opere	**Descrizione**	**Quantità**	γ_5
Demolizioni			
Pareti	Quattro pareti	40 m²	0,9990
Pavimenti	Una stanza	12 m²	0,9992
Rivestimenti	Una parete	8 m²	0,9995
Rimozione	Elementi fatiscenti	n. 5	0,9997
Intonaci	Su parete	40 m²	0,9991
Ricostruzioni			
Pareti	Quattro pareti	40 m²	0,9996
Pavimenti	Una stanza	12 m²	0,9997
Rivestimenti	Una parete	8 m²	0,9998
Intonaci	Su parete	40 m²	0,9998
	Ripresa, lisciatura e scorticatura		0,9999
Tinteggiature	Quattro pareti	40 m²	0,9999
Finestre	Posa finestre	3 m²	0,9980
	Solo verniciatura	3 m²	0,9995
Porte	Posa infisso	2 m²	0,9990
	Solo verniciatura	2 m²	0,9998
Opere speciali	Ringhiere, blindatura porta, inferriate etc.	cad	0,999
Elettrico	Rifacimento completo	100 punti	0,9900
	Singolo punto completo	1 punto	0,9999
Idraulico	Rifacimento completo	6 punti	0,9220
	Singolo punto completo	1 punto	0,9870
Riscaldamento	Rifacimento completo, caldaia e sanitari	100 punti, cld	0,9667
	Singolo elemento sanitario	1 punto	0,9999
	Cambio caldaia	1 caldaia	0,9777
Fognario	Impianto composto da colonne e collettori	cad	0,9867

Facendo riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), per abitazioni di tipo civili e per un normale stato di conservazione per il I Semestre dell'anno 2018, il valore medio è di 870 €/m² (Immagine 30).

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

Firmato Da: VECCHIO CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b57b32c799dd72e459dd3c9f4bfce6b



Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: AUGUSTA

Fascia/zona: Semicentrale/VIE LAVAGGI-ROSSINI-SALINE-BARBARINO-SICILIA-COMPRENDE LA EX FASCIA SEMICENTRALE C1

Codice zona: C2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	750	990	L	3	4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	730	L	2	2,8	L
Box	Normale	600	780	L	2,3	3,3	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Immagine 30: Quotazione immobiliare Agenzia delle entrate

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale.

Il valore di riferimento che l'Esperto valutatore ha deciso di prendere in considerazione dopo diverse analisi dell'offerta e della domanda immobiliare del mercato attuale è invece paria a:

VAL MEDIO RIF	800,00 €/m^2

che moltiplicato per il coefficiente globale

Coefficiente Globale (CG)	1,048

determina il valore corretto di valutazione, per l'immobile oggetto di stima ed il suo stato conservativo:

VAL CORRETTO	838,04 €/m^2

Moltiplicato il valore corretto per la superficie commerciale determinata al par. II Descrizione complessiva e sintetica dei beni di pag. 7

Superficie Comm.le	157,38 m^2

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

Firmato Da: VECCHIO CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b57b32c799dd72e459dd3c9f4bfce6b

Si determina il Valore Stimato dell'immobile pari a:

VAL IMMOBILE	131.893,67 €

Detto valore è relativo ad un immobile in stato conservativo normale e completo di tutta la documentazione nonché regolare dal punto di vista urbanistico e catastale; considerato quanto emerso durante la redazione della superiore perizia, alla somma sopracitata occorre detrarre:

1. Opere abusive		
	Netto	IVA (22%)
Importo computo metrico per opere edili		
Sanzioni	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Spese amministrative	€ 400,00	€ 400,00
	Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
Spese tecniche	€ 1.200,00	€ 1.522,56
Totale		€ 2.922,56

2. Agg.to DOCFA		
	Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
Spese amministrative	€ 50,00	€ 50,00
Spese tecniche	€ 400,00	€ 507,52
Totale		€ 557,52

3. Voltura	
Spese amministrative	€ 100,00

4. Lavori edili ripristino comunicazione appartamento adiacente		
	Netto	IVA (22%)
	€ 400,00	€ 488,00
Totale		€ 488,00

	TOTALE	**€ 4.068,08**

In definitiva il più probabile valore di mercato risulta essere pari a:

VALORE IMMOBILE	127.825,59 €

X. Divisibilità del bene

Trattandosi l'unità pignorata di un bene indivisibile in natura, in ragione della metà indivisa, il valore di stima in precedenza determinato viene così ripartito tra le parti:

- **Xxxxxxxxx Xxxxx**

Quota pari a 1/2	63912,79 €

- **Xxxxx Xxxxx**

Quota pari a 1/2	63912,79 €

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

Firmato Da: VECCHIO CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b57b32c799dd72e459dd3c9f4bfce6b