

Il lotto è di fatto stato inglobato alla adiacente lottizzazione che nell' area a nord di via Avola, retrostante le propaggini settentrionali dell'edificato di viale Scala Greca e confinanti con il Parco Archeologico.

L'area è sottoposta:

- al **vincolo del piano paesaggistico** ai sensi dell'art. 134 lett. c), discendendo dal vincolo paesaggistico delle Mura Dionigiane ex L. 1497/1939, ricadendo nel Paesaggio locale 10 "Balza costiera urbanizzata di Siracusa", **contesto 10d. Aree urbanizzate – Paesaggi urbani compatti - Livello di tutela 1** - Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico;
- al **vincolo archeologico** per effetto della delimitazione del Parco Archeologico di Siracusa ai sensi della LR 20/2020, giusto regolamento pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021, ricadendo nella zona B del Parco, classificata come **fascia di rispetto** ex art. 15 lett. c) LR 78/76, nell'ambito della quale ai sensi degli artt. 12 e 13 del predetto regolamento ai quali si rimanda, in particolare sono vietate le nuove costruzioni e la realizzazione di nuove strade e nuovi parcheggi e consentiti sugli edifici esistenti interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione solo dei volumi esistenti e catastati, ovvero per i ruderi catastati limitatamente ai volumi "che saranno documentati da un apposito abaco, redatto a cura dell'ente Parco".

Confina ad ovest con area edificata ricadente in zona C3, ovvero una delle aree inserite nel tessuto urbano ex aree di espansione residenziale, a nord e a sud con area della stessa destinazione a viabilità, ad est con area di riordino urbanistico CR1b ovvero con aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate senza strumenti particolareggiati e spesso in contrasto con le norme urbanistiche.

Si raggiunge in auto il lotto in Siracusa Via Noto, 37°05'58.7"N 15°15'44.4"E, dal Tribunale di Siracusa ubicato in Viale Santa Panagia, percorrendo circa 2,8km, per un tempo di circa 8min secondo il percorso di cui si riporta di seguito l'estratto da google maps.



Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

Relazione _ Pagina 74 di 106

La zona è urbanizzata, risultando presente tutti i servizi primari e secondari, con una rete stradale (Via Noto) che permette di spostarsi facilmente verso il centro urbano, dotato di tutti i servizi pubblici e privati primari, oltre che per raggiungere i centri cittadini vicini.

L'area è, per quanto dall'ortofoto, ineditificata.

La tipologia del bene, la dimensione, l'ubicazione e l'interclusione del lotto, ma soprattutto la avvenuta scadenza del vincolo a viabilità del PRG e l'inedificabilità per effetto del vincolo sovraordinato archeologico (il bene, come detto, ricade nella zona B di rispetto del parco archeologico), sono tutte caratteristiche ed aspetti che vincolano di fatto l'appetibilità del bene ai soli ai titolari del comodato d'uso.

Tipologia, Morfologia, dimensioni, tecnologia

E' un terreno ineditificabile in zona a destinazione prevalentemente residenziale in fase di completamento, confinante su tutti i lati con lotti già edificati.

Ha forma planimetria regolare pressoché rettangolare, delimitato con muri lungo i lati a nord, est e sud, mentre sul lato ad ovest da tratti di muro, realizzandosi una comunicazione diretta con l'area di pertinenza del villino.

L'accesso avviene in maniera indiretta, dalla strada privata all'interno della lottizzazione di cui è parte il villino, nonché attraversando l'area di pertinenza di quest'ultimo fino a raggiungere il varco di accesso al lotto in oggetto.

Ha una estensione catastale pari a 184mq, sistemata a giardino di pertinenza dell'immobile adiacente.



PUNTO 2. Quesito III) INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO

Il bene è utilizzato dai proprietari del villino censito nel NCEU di Sr al F. 27 P.IIIa 505 sub 5-6-7, in forza della concessione in comodato d'uso costituito con atto rep. 68031/19756 del 05.06.2009 in notaio Sergio Marano e trascritto a Siracusa il 05.06.2009 ai n.ri 12152/8202.

PUNTO 2. Quesiti IV) INDICAZIONE DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE***Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente***

- domande giudiziali e altre trascrizioni

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta nel ventennio non risultano trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni componenti il lotto in oggetto.

- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Non risulta alcuna trascrizione.

- altri pesi o limitazioni d'uso

- il bene ricadendo in zona destinata a viabilità nel vigente PRG, trattandosi di un vincolo scaduto,

- il bene ricade all'interno del contesto 10d, località Mura Dionigiane, sottoposto a livello di tutela 1 per effetto del vincolo paesaggistico ex 1497, nonché all'interno del parco archeologico, zona B – fascia di rispetto ex art. 15 lettera c) LR 78/76, delimitato ai sensi della LR 20/2000 il cui regolamento è stato pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021,

- oneri per *regolarizzazione catastale ed urbanistica*.

Altre informazioni per l'acquirente

- Esistenza di censi, livelli o usi civici

Non risultanti dagli atti di provenienza.

- Importo annuo spese condominiali ordinarie

-
- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute
-

- Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriore alla data odierna
-

- Destinazione d'uso prevista dal regolamento condominiale
-

- Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene

Non risulta trascritto alcun procedimento giudiziario relativamente ai beni componenti il lotto.

PUNTO 2. - Quesito V) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL/I BENE/I

A seguito della istanza presso il Comune di Siracusa prot. 0033319 del 11.03.2021 è stata inviata tramite mail ordinaria del 16.08.2021 la documentazione relativa al piano di Lottizzazione La Panoramica, rappresentando alla sottoscritta, tramite le vie brevi, di non aver rinvenuto il faldone contenente l'ulteriore documentazione richiesta, nonché di non aver rinvenuto altra documentazione.

Premesso che

- il muro di confine tra il villino e il lotto in oggetto inerisce la realizzazione del villino medesimo, oggetto della concessione edilizia n.164/2004 e successiva variante n. 55/2010 non rilasciate alla sottoscritta dal comune per mancato rintracciamento del relativo faldone,
 - i muri di confine tra il lotto ed i terreni simili a nord (lotto n. 5) e terreno di altra proprietà censito nel NCT di Sr al F. 27 P.III 508, anch'esso porzione destinata a viabilità e concessa in comodato d'uso, in mancanza di documentazione comprovante la legittimità, appare realizzato abusivamente,
 - il muro di confine tra il lotto e la proprietà ad est nulla è possibile dire, ovvero se preesistesse o se è stato realizzato al momento della lottizzazione,
 - la trasformazione del suolo da terreno a giardino di pertinenza dell'immobile,
- è possibile affermare, sulla scorta della documentazione rilasciata dal comune, che le opere di cambiamento dello stato del lotto quale terreno a pertinenza degli immobili, consistenti nella realizzazione delle recinzioni e nella sistemazione dell'area a giardino, siano state eseguite in assenza di titoli e soprattutto privi del parere vincolante della Soprintendenza.

PUNTO 2 - **Quesito VI) CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA**

Premesso che l'imposizione del vincolo archeologico, vincolo sovraordinato, sull'area derivante dalla ricomprensione nella zona B del Parco Archeologico di Siracusa, consente la regolarizzazione della realizzazione di limitate opere murarie e di recinzioni con esclusione di ogni altro intervento che costituisce modifica dell'ambiente, e previa verifica archeologica,

considerato che l'area è allo stato una zona bianca in quanto è scaduto il vincolo a viabilità, potendo essere autorizzato gli interventi di cui all'art. 3 co. 1 lett. a-b e c del DPR 380.2001,

attese che le opere realizzate sono recinzione e sistemazione a giardino,

potrà procedersi alla regolarizzazione delle opere realizzate, **previa acquisizione dei pareri vincolanti.**

In particolare qualora venga rilasciata l'autorizzazione paesaggistica in quanto le opere saranno ritenute compatibili con i vincoli, ciò comporterà la comminazione di una sanzione amministrativa pecuniaria (art. 167 co. 5 DLgs 42/2004) pari al maggiore importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito (aumento di valore del bene per maggiore volume o per mutamento di destinazione d'uso) mediante la trasgressione, da determinarsi mediante perizia di stima, mentre nel caso di diniego sarà imposta la demolizione delle opere e la rimessa in pristino dei luoghi con opere di rinaturazione.

Ottenuti i pareri vincolanti, dovrà procedersi nel caso di pareri favorevoli all'acquisizione del titolo in sanatoria ai sensi dell'art. 14 della LR16/2016, o nel caso negativo alla presentazione di CILA per esecuzione delle opere di demolizione e ripristino dei luoghi.

Dei costi necessari per la regolarizzazione si terrà debito conto al momento della stima.

PUNTO 2. Quesito VII) VALUTAZIONE DEL/I BENE/I**Descrizione delle operazioni peritali: fase critica o di giudizio e fase documentale**

La fase critica o di giudizio è stata la premessa al giudizio di valore consistendo nella selezione dei vari elementi conoscitivi acquisiti e nella loro valutazione al fine di pervenire alla scelta del/i procedimento/i di stima da utilizzare.

Il metodo di stima, difatti, è la comparazione del bene oggetto di stima con beni simili ed il procedimento di stima è la tecnica usata per la comparazione, la cui scelta deve passare attraverso la valutazione e riflessione relative a diversi fattori quali le caratteristiche principali del bene, la destinazione urbanistica, l'effettivo utilizzo, la redditività, l'esistenza o meno di servitù, la regolarità urbanistica e fiscale, l'appetibilità e soprattutto il *tipo di dati raccolti*.

Lo scopo della stima ha riguardato la valutazione del *più probabile valore venale* del lotto.

La selezione degli elementi conoscitivi acquisiti è stata la seguente:

- il lotto si trova inserito in una delle aree periferiche ma panoramiche della città, nella zona Scala Greca, Quartiere Tyche, area ben collegata alla viabilità per spostarsi sia verso il centro urbano che verso i centri cittadini vicini, individuata nel vigente PRG come area di nuovo impianto in esecuzione al precedente PRG, con la conferma del prevalente uso residenziale,
- ✓ il lotto costituisce parte dell'area di pertinenza del villino adiacente sistemato a giardino,
- ✓ la commerciabilità del bene è, in funzione dell'accessibilità e delle caratteristiche intrinseche derivanti dalla avvenuta scadenza del vincolo dell'area a viabilità e dal vincolo archeologico e paesaggistico che ne vietano la nuova edificazione, limitata all'appetibilità dei titolari al comodato d'uso,
- ✓ il lotto presenta opere irregolarmente eseguite consistenti nella recinzione e nel cambio d'uso da terreno a giardino, sottoposte all'obbligo di regolarizzazione mediante preventivo parere dell'ente competente per i vincoli paesaggistico ed archeologico insistenti sull'area, e nel caso di esito positivo, alla regolarizzazione edilizio-urbanistica,
- ✓ i dati a disposizione per la valutazione del bene sono i valori rilevati nel mercato per beni simili, ovvero aree di pertinenza di immobili nella stessa zona.

L'individuazione dei procedimenti estimativi più idonei, con particolare riguardo agli elementi conoscitivi elencati al comma precedente e soprattutto con riferimento al tipo di dati raccolti e al campione di beni individuato con caratteristiche quantitative e qualitative assai simili al bene oggetto di stima, ha condotto alla scelta dell'utilizzo di un solo procedimento: stima sintetica per confronto basando la valutazione dell'immobile e della sua identità di bene vendibile attraverso l'osservazione dello stesso secondo un solo aspetto economico: il *più probabile valore di mercato* al fine di pervenire ad un giudizio quanto più attendibile possibile.

Va precisato che il valore derivato dalla stima sarà decurtato tenendo conto dello stato del bene, nonché della necessaria regolarizzazione catastale ed edilizio-urbanistica.

Le fasi attraverso cui si è svolta la stima si possono così schematizzare:

- *ricerca e analisi dei beni simili e dei relativi valori,*

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

Relazione _ Pagina 78 di 106

Individuati i valori di mercato delle abitazioni nella zona di interesse:

Fonte	Valore
OMI Codice di Zona D3- zona periferica Anno 2020, II semestre <i>Abitazioni in villini</i> Stato conservativo normale	Valore Min =1.250,00€/mq- Valore Max=1.750,00€/mq Valore medio=1.500,00€/mq
Borsino Immobiliare Abitazioni in villini 1° fascia	Valore Min =1.036,53€/mq- Valore Max=1.517,87€/mq Valore medio=1.277,20€/mq
Vendita rep. 73235- racc. 21292 del 11.01.2021 in Notaio Giuseppe Minniti Villino NCEU Sr F. 27 P.IIIa 658 ex P.IIIa 503 sub 1 e 2, con accesso dalla Via Noto n. 36	Prezzo di vendita= 420.000,00euro/261mq= 1.609,19€/mq
Preliminare di vendita rep. 1616, racc. 1244 del 23.12.2020, modificato con rep. 1805-racc. 1387 del 19.06.2021 in Notaio Bruno Cappelletti Villino NCEU Sr F. 27 P.IIIa 601 sub 9 e 1 con accesso da Via San Cataldo n. 13.	Prezzo stabilito= 404.000,00euro/250mq= 1.616,00€/mq

- *determinazione del valore di mercato dell'area di pertinenza*

Per quanto dalle superiori fonti, il valore di mercato medio di villini nella medesima zona è pari a **1.500,00€/mq.**

Considerato che per la categoria degli edifici di tipo unifamiliari, abitazioni in villa o villini, nel calcolo della superficie commerciale, secondo le istruzioni dell'OMI nonché del mercato immobiliare, le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, ovvero dell'area di pertinenza scoperta, viene computata al 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, e al 2% per superfici eccedenti questo limite, atteso che il lotto in oggetto, quale area di pertinenza del villino attiguo, supera il quintuplo della superficie dei vani principali ed accessori diretti, la superficie da considerare per la stima è pari a $246\text{mq} \times 2\% = 4,92\text{mq}$ e, di conseguenza proporzionalmente, il valore di mercato dell'area può essere determinato pari a $1.500,00€/mq \times 0,02 = \mathbf{30,00€/mq}$

-*calcolo del valore finale mediante il procedimento di stima scelto tenendo conto delle irregolarità riscontrate.*

La fase documentale è stata l'elaborazione della relazione scritta e la elencazione e raccolta delle allegazioni di cui al punto 7) della presente relazione.

Valutazione Complessiva del/i bene/i

Stima sintetica per Confronto

E' consistita nel determinare il valore dell'immobile quale valore di compravendita dell'immobile calcolato come prodotto della quotazione di mercato media, riferita al valore unitario di un parametro tecnico di confronto scelto, la superficie commerciale, per la quotazione media di mercato dell'immobile oggetto di stima così come determinato al paragrafo ricerca dei valori di mercato.

Stima

 $184\text{mq} \times 30,00\text{euro/mq} = \mathbf{5.520,00\text{euro}}$

- riduzione del valore venale per le irregolarità riscontrate, nonché per effetto del vincolo insistente sull'area che ne condiziona e limita l'uso

 $5.520,00 \times 0,75 = \mathbf{4.692,00\text{euro}}$ **Probabile Valore Venale Finale del LOTTO N° 4) nella piena proprietà = 4.7000,00€**

diconsi quattromilaesettecentoeuro/00 .

SEZIONE V _ LOTTO N.RO 5 - pag.nn. da 81 a 90

4) PUNTO 2. RELAZIONE DI STIMA

Quesito I) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL /I BENE/I COMPONENTI IL LOTTO

Il lotto n. 5, individuato ed identificato nello schema sottoriportato, è costituito dal diritto di piena *proprietà* di un *terreno*, bene 14 all'attivo fallimentare, sito in Siracusa, nel quartiere Tyche, località Scala Greca, con accesso dal civico 36 di Via Noto, punto geografico 37°05'58.9"N 15°15'44.6"E, attraverso strada privata chiusa da cancello (bene 8). E' formato da una sola unità immobiliare come di seguito individuata su stralcio di sovrapposizione mappa catastale e ortofoto tratta da Stimatrix for Maps ed ortofoto tratta da google maps.



Unità unica:
Immobile 5-A

- **Unità immobiliare unica:** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene 14 all'attivo fallimentare, costituito da porzione del giardino di pertinenza di villino non oggetto del presente procedimento (NCEU Sr F. 27 P.IIIa 505 sub 1-2-3), censito nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIIa 621 quale mandorleto di 185mq, individuata ed identificata nella presente relazione come Immobile 5-A da terreno sistemato a giardino intercluso, con accesso da villino di altra proprietà, individuato ed identificato nello schema soprariportato quale Immobile 5-A.

PUNTO 2. **Quesito II) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL/I BENE/I****Tipologia**

Il lotto è composto dal diritto di proprietà di un'unica unità immobiliare, un piccolo appezzamento di terreno esteso catastalmente 185mq che, colpito dalla scadenza del vincolo nel vigente PRG a viabilità, è una zona bianca ovvero priva di destinazione.

Il lotto è intercluso tanto che l'ingresso avviene indirettamente, attraversando prima la strada privata di distribuzione interna alla Lottizzazione La Panoramica, e poi interamente il giardino di pertinenza del quinto villino che si individua a destra: il terreno è di fatto la parte terminale dell'area di pertinenza del villino, e, sebbene il confine di separazione sia materializzato, l'area costituisce un tutt'uno essendo stata sistemata a giardino dai proprietari del villino, in virtù del comodato d'uso concesso ai proprietari del villino in sede di compravendita dell'immobile (vedi nota di trascrizione nrp 5958 del 18.04.2008, sezione D, dove il terreno concesso in comodato è identificato come porzione di 190mq della p.lla 506, rilevando come nello stesso atto si legge "*costituente pertinenza dell'immobile oggetto del presente atto*").

Ubicazione ed accessi

Il lotto è ubicato in adiacenza ad una delle aree di nuovo impianto confermate, con prevalente uso residenziale, comprendente prevalentemente aree oggetto di Piani di Lottizzazione di iniziativa privata secondo le prescrizioni del PRG del 1989. In particolare si tratta di una delle aree a nord di via Avola, retrostanti le propaggini settentrionali dell'edificio di viale Scala Greca e confinanti con il Parco Archeologico, prossima al centro urbano e circa 4,8km dall'Ospedale di Umberto Primo.

E' accessibile non in maniera diretta oltrepassando il cancello al civico 36 di Via Noto, punto geografico 37°05'58.9"N 15°15'44.6"E, posto a protezione della strada privata di distribuzione interna della detta lottizzazione La Panoramica, nonché entrando da uno dei cancelli che recingono il quinto ed ultimo villino facente parte della lottizzazione e che si individua entrando subito a destra, ed attraversando tutta l'area di pertinenza del medesimo villino fino alla parte terminale a confine con altri lotti edificati su tutti i lati tranne che a nord, dove il terreno è libero (bene 10 – Lotto n. 6).



ingresso da Via Noto

Confini

A nord con terreno censito nel NCT di Sr al F. 27 P.Illa 537 (bene 9, lotto n. 6),
ad est con terreno edificato censito nel NCEU di Siracusa al F. 27 P.Illa 447,
a sud con terreno della stessa tipologia censito nel NCT di Sr al F. 27 P.Illa 620 (lotto n. 4),
ad ovest con l'area di pertinenza (sub 1) del villino censito nel NCEU di Sr al F. 27 P.Illa 505 sub 1-2-3.

Dati Catastali

- ✓ **Immobile 5-A:** censito nel NCT del Comune di Siracusa al F. 27 p.Illa 621, qualità mandorleto, classe 3, superficie 185mq, reddito dominicale 1,29euro, reddito agrario 1,15euro, in testa ad [REDACTED] con sede in Siracusa, [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, partita catastale 50894-31657-7300.

Conformità catastale

Si osserva difformità nella qualificazione del terreno, non risultando di fatto un mandorleto, ma porzione di area di pertinenza di villino, dovendosi procedere alla redazione di richiesta di variazione docte.

Dei costi si terrà conto nella stima del bene.

Pertinenze o dipendenze /Accessori/Parti comuni

- muri di confine con le altre proprietà limitrofe,
- servitù di passaggio sulla strada privata della lottizzazione censita nel NCT di Sr al F. 27 P.Illa 536 in testa ad [REDACTED] di cui al lotto n. 6.

Analisi del contesto: caratteristiche e destinazione della zona-servizi offerti-caratteristiche zone confinanti

Siracusa sorge sul lato sud-orientale della Sicilia, ed il territorio mostra una geografia diversificata caratterizzata da colline e cavità naturali, mentre due fiumi lambiscono il lato sud-ovest della città che confina con il mare per buona parte del suo perimetro, con una costa prevalentemente rocciosa e frastagliata, promontori, baie, piccole isole e penisole. Tra le principali città d'arte in Italia: il territorio presenta ingenti ricchezze storiche, architettoniche e paesaggistiche tanto che la città di Siracusa è stata dichiarata dall'UNESCO nel 2005, congiuntamente alle Necropoli Rupestri di Pantalica, patrimonio dell'umanità; abbraccia architetture civili erette con la pietra degli Iblei, architetture militari, piazze, fari, siti archeologici, architetture religiose dell'antica polis. Il centro storico della città è Ortigia che ha assunto l'odierno aspetto barocco con la ricostruzione intrapresa a seguito del violento terremoto del 1693.

Il lotto in oggetto è ubicato nella zona Scala Greca, nel quartiere Tyche, che situato all'estremo nord della città costituendo pertanto la porta di ingresso per chi raggiunge Siracusa da quella direzione, è la parte più nuova della città dopo la Pizzuta. Ricade nel vigente PRG del comune in area destinata a viabilità, vincolo scaduto trasformando l'area in una zona bianca che, in attesa dell'emanazione di una variante allo strumento urbanistico che imprima la destinazione urbanistica, diventerebbe soggetta agli interventi ammessi ai sensi dell'articolo 3 del Testo Unico dell'edilizia (DPR n. 380/2001) comma 1 lettere a,b e c, ovvero manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse esistenti, con la prevalenza della vigente sull'area disciplina vincolistica e vincolante in materia di beni culturali e paesaggistici.

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

Relazione _ Pagina 83 di 106

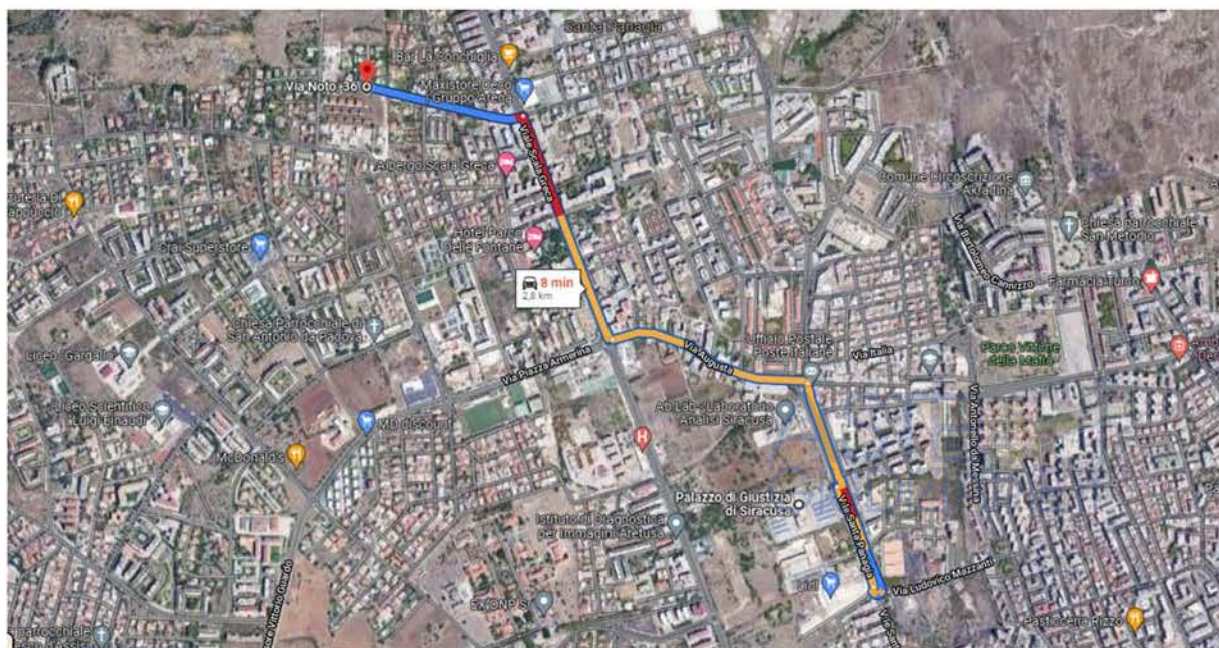
Il lotto è di fatto stato inglobato alla adiacente lottizzazione che nell' area a nord di via Avola, retrostante le propaggini settentrionali dell'edificato di viale Scala Greca e confinanti con il Parco Archeologico.

L'area è sottoposta:

- al **vincolo del piano paesaggistico** ai sensi dell'art. 134 lett. c), discendendo dal vincolo paesaggistico delle Mura Dionigiane ex L. 1497/1939, ricadendo nel Paesaggio locale 10 "Balza costiera urbanizzata di Siracusa", **contesto 10d. Aree urbanizzate – Paesaggi urbani compatti - Livello di tutela 1** - Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico;
- al **vincolo archeologico** per effetto della delimitazione del Parco Archeologico di Siracusa ai sensi della LR 20/2020, giusto regolamento pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021, ricadendo nella zona B del Parco, classificata come **fascia di rispetto** ex art. 15 lett. c) LR 78/76, nell'ambito della quale ai sensi degli artt. 12 e 13 del predetto regolamento ai quali si rimanda, in particolare sono vietate le nuove costruzioni e la realizzazione di nuove strade e nuovi parcheggi e consentiti sugli edifici esistenti interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione solo dei volumi esistenti e catastati, ovvero per i ruderi catastati limitatamente ai volumi "che saranno documentati da un apposito abaco, redatto a cura dell'ente Parco".

Confina ad ovest con area edificata ricadente in zona C3, ovvero una delle aree inserite nel tessuto urbano ex aree di espansione residenziale, a nord e a sud con area della stessa destinazione a viabilità, ad est con area di riordino urbanistico CR1b ovvero con aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate senza strumenti particolareggiati e spesso in contrasto con le norme urbanistiche.

Si raggiunge in auto il lotto in Siracusa Via Noto, 37°05'58.7"N 15°15'44.4"E, dal Tribunale di Siracusa ubicato in Viale Santa Panagia, percorrendo circa 2,8km, per un tempo di circa 8min secondo il percorso di cui si riporta di seguito l'estratto da google maps.



Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

Relazione _ Pagina 84 di 106

La zona è urbanizzata, risultando presente tutti i servizi primari e secondari, con una rete stradale (Via Noto) che permette di spostarsi facilmente verso il centro urbano, dotato di tutti i servizi pubblici e privati primari, oltre che per raggiungere i centri cittadini vicini.

L'area è, per quanto dall'ortofoto, inediticata.

La tipologia del bene, la dimensione, l'ubicazione e l'interclusione del lotto, ma soprattutto la avvenuta scadenza del vincolo a viabilità del PRG e l'inedificabilità per effetto del vincolo sovraordinato archeologico (il bene, come detto, ricade nella zona B di rispetto del parco archeologico), sono tutte caratteristiche ed aspetti che vincolano di fatto l'appetibilità del bene ai soli ai titolari del comodato d'uso.

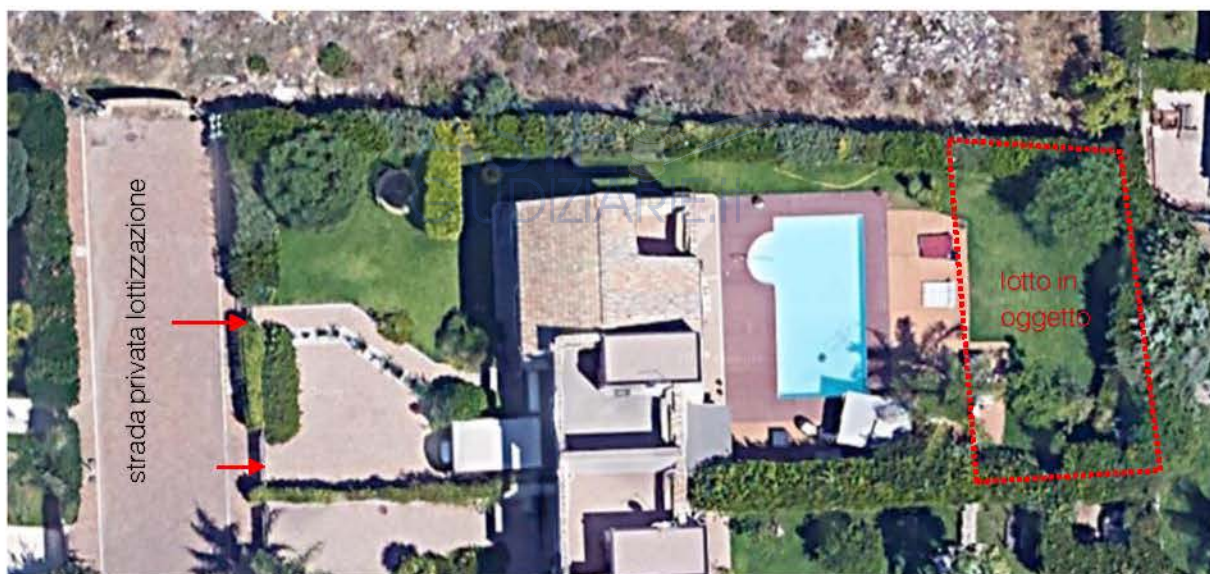
Tipologia, Morfologia, dimensioni, tecnologia

E' un terreno inediticabile in zona a destinazione prevalentemente residenziale in fase di completamento, confinante lungo i lati a sud, est ed ovest con lotti già edificati, a nord con terreno libero (bene 9, lotto 6).

Ha forma planimetria regolare pressoché rettangolare, delimitato con muri lungo i lati a nord, est e sud, mentre sul lato ad ovest da tratti di muro, realizzandosi una comunicazione diretta con l'area di pertinenza del villino.

L'accesso avviene in maniera indiretta, dalla strada privata all'interno della lottizzazione di cui è parte il villino, nonché attraversando l'area di pertinenza di quest'ultimo fino a raggiungere il varco di accesso al lotto in oggetto.

Ha una estensione catastale pari a 185mq, sistemata a giardino di pertinenza dell'immobile adiacente.



PUNTO 2. Quesito III) INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO

Il bene è utilizzato dai proprietari del villino censito nel NCEU di Sr al E. 27 P.Ia 505 sub 1-2-3, in forza della concessione in comodato d'uso costituito con atto rep. 2026/1362 del 01.04.2008 in notaio Giambattista Coltraro e trascritto a Siracusa il 18.04.2008 ai n.ri 9091/5958.

PUNTO 2. **Quesiti IV) INDICAZIONE DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE**

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- domande giudiziali e altre trascrizioni

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta nel ventennio non risultano trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni componenti il lotto in oggetto.

- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Non risulta alcuna trascrizione.

- altri pesi o limitazioni d'uso

- il bene ricadendo in zona destinata a viabilità nel vigente PRG, trattandosi di un vincolo scaduto,

- il bene ricade all'interno del contesto 10d, località Mura Dionigiane, sottoposto a livello di tutela 1 per effetto del vincolo paesaggistico ex 1497, nonché all'interno del parco archeologico, zona B – fascia di rispetto ex art. 15 lettera c) LR 78/76, delimitato ai sensi della LR 20/2000 il cui regolamento è stato pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021,

- oneri per *regolarizzazione catastale* ed urbanistica.

Altre informazioni per l'acquirente

- Esistenza di censi, livelli o usi civici

Non risultanti dagli atti di provenienza.

- Importo annuo spese condominiali ordinarie

-
- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute
-

- Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriore alla data odierna
-

- Destinazione d'uso prevista dal regolamento condominiale
-

- Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene

Non risulta trascritto alcun procedimento giudiziario relativamente ai beni componenti il lotto.

PUNTO 2. - **Quesito V) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL/I BENE/I**

A seguito della istanza presso il Comune di Siracusa prot. 0033319 del 11.03.2021 è stata inviata tramite mail ordinaria del 16.08.2021 la documentazione relativa al piano di Lottizzazione La Panoramica, rappresentando alla sottoscritta, tramite le vie brevi, di non aver rinvenuto il faldone contenente l'ulteriore documentazione richiesta, nonché di non aver rinvenuto altra documentazione.

Premesso che

- il muro di confine tra il villino e il lotto in oggetto inerisce la realizzazione del villino medesimo, oggetto della concessione edilizia n.164/2004 e successiva variante n. 55/2010 non rilasciate alla sottoscritta dal comune per mancato rintracciamento del relativo faldone,
 - i muri di confine tra il lotto ed i terreni simili a sud (lotto n. 4), anch'esso porzione destinata a viabilità e concessa in comodato d'uso, in mancanza di documentazione comprovante la legittimità, appare realizzato abusivamente,
 - il muro di confine tra il lotto e la proprietà ad est nulla è possibile dire, ovvero se preesistesse o se è stato realizzato al momento della lottizzazione,
 - la trasformazione del suolo da terreno a giardino di pertinenza dell'immobile,
 - opere di pavimentazione e realizzazione di piano di lavoro,
- è possibile affermare, sulla scorta della documentazione rilasciata dal comune, che le opere di cambiamento dello stato del lotto quale terreno a pertinenza degli immobili, consistenti nella realizzazione delle recinzioni e nella sistemazione dell'area a giardino, siano state eseguite in assenza di titoli e soprattutto privi del parere vincolante della Soprintendenza.

PUNTO 2 - **Quesito VI) CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA**

Premesso che l'imposizione del vincolo archeologico, vincolo sovraordinato, sull'area derivante dalla ricomprensione nella zona B del Parco Archeologico di Siracusa, consente la regolarizzazione della realizzazione di limitate opere murarie e di recinzioni con esclusione di ogni altro intervento che costituisce modifica dell'ambiente, e previa verifica archeologica,

considerato che l'area è allo stato una zona bianca in quanto è scaduto il vincolo a viabilità, potendo essere autorizzato gli interventi di cui all'art. 3 co. 1 lett. a-b e c del DPR 380.2001,

attese che le opere realizzate sono recinzione e sistemazione a giardino,

potrà procedersi alla regolarizzazione delle opere realizzate, ***previa acquisizione dei pareri vincolanti***.

In particolare qualora venga rilasciata l'autorizzazione paesaggistica in quanto le opere saranno ritenute compatibili con i vincoli, ciò comporterà la comminazione di una sanzione amministrativa pecuniaria (art. 167 co. 5 DLgs 42/2004) pari al maggiore importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito (aumento di valore del bene per maggiore volume o per mutamento di destinazione d'uso) mediante la trasgressione, da determinarsi mediante perizia di stima, mentre nel caso di diniego sarà imposta la demolizione delle opere e la rimessa in pristino dei luoghi con opere di rinaturazione.

Ottenuti i pareri vincolanti, dovrà procedersi nel caso di pareri favorevoli all'acquisizione del titolo in sanatoria ai sensi dell'art. 14 della LR16/2016, o nel caso negativo alla presentazione di CILA per esecuzione delle opere di demolizione e ripristino dei luoghi.

Dei costi necessari per la regolarizzazione si terrà debito conto al momento della stima.

PUNTO 2. Quesito VII) VALUTAZIONE DEL/I BENE/I**Descrizione delle operazioni peritali: fase critica o di giudizio e fase documentale**

La fase critica o di giudizio è stata la premessa al giudizio di valore consistendo nella selezione dei vari elementi conoscitivi acquisiti e nella loro valutazione al fine di pervenire alla scelta del/i procedimento/i di stima da utilizzare.

Il metodo di stima, difatti, è la comparazione del bene oggetto di stima con beni simili ed il procedimento di stima è la tecnica usata per la comparazione, la cui scelta deve passare attraverso la valutazione e riflessione relative a diversi fattori quali le caratteristiche principali del bene, la destinazione urbanistica, l'effettivo utilizzo, la redditività, l'esistenza o meno di servitù, la regolarità urbanistica e fiscale, l'appetibilità e soprattutto il *tipo di dati raccolti*.

Lo scopo della stima ha riguardato la valutazione del *più probabile valore venale* del lotto.

La selezione degli elementi conoscitivi acquisiti è stata la seguente:

- il lotto si trova inserito in una delle aree periferiche ma panoramiche della città, nella zona Scala Greca, Quartiere Tyche, area ben collegata alla viabilità per spostarsi sia verso il centro urbano che verso i centri cittadini vicini, individuata nel vigente PRG come area di nuovo impianto in esecuzione al precedente PRG, con la conferma del prevalente uso residenziale,
- ✓ il lotto costituisce parte dell'area di pertinenza del villino adiacente sistemato a giardino,
- ✓ la commerciabilità del bene è, in funzione dell'accessibilità e delle caratteristiche intrinseche derivanti dalla avvenuta scadenza del vincolo dell'area a viabilità e dal vincolo archeologico e paesaggistico che ne vietano la nuova edificazione, limitata all'appetibilità dei titolari al comodato d'uso,
- ✓ il lotto presenta opere irregolarmente eseguite consistenti nella recinzione e nel cambio d'uso da terreno a giardino, sottoposte all'obbligo di regolarizzazione mediante preventivo parere dell'ente competente per i vincoli paesaggistico ed archeologico insistenti sull'area, e nel caso di esito positivo, alla regolarizzazione edilizio-urbanistica,
- ✓ i dati a disposizione per la valutazione del bene sono i valori rilevati nel mercato per beni simili, ovvero aree di pertinenza di immobili nella stessa zona.

L'individuazione dei procedimenti estimativi più idonei, con particolare riguardo agli elementi conoscitivi elencati al comma precedente e soprattutto con riferimento al tipo di dati raccolti e al campione di beni individuato con caratteristiche quantitative e qualitative assai simili al bene oggetto di stima, ha condotto alla scelta dell'utilizzo di un solo procedimento: stima sintetica per confronto basando la valutazione dell'immobile e della sua identità di bene vendibile attraverso l'osservazione dello stesso secondo un solo aspetto economico: il *più probabile valore di mercato* al fine di pervenire ad un giudizio quanto più attendibile possibile.

Va precisato che il valore derivato dalla stima sarà decurtato tenendo conto dello stato del bene, nonché della necessaria regolarizzazione catastale ed edilizio-urbanistica.

Le fasi attraverso cui si è svolta la stima si possono così schematizzare:

- *ricerca e analisi dei beni simili e dei relativi valori,*

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

Relazione _ Pagina 88 di 106

Individuati i valori di mercato delle abitazioni nella zona di interesse:

Fonte	Valore
OMI Codice di Zona D3- zona periferica Anno 2020, II semestre <i>Abitazioni in villini</i> Stato conservativo normale	Valore Min =1.250,00€/mq- Valore Max=1.750,00€/mq Valore medio=1.500,00€/mq
Borsino Immobiliare Abitazioni in villini 1° fascia	Valore Min =1.036,53€/mq- Valore Max=1.517,87€/mq Valore medio=1.277,20€/mq
Vendita rep. 73235- racc. 21292 del 11.01.2021 in Notaio Giuseppe Minniti Villino NCEU Sr F. 27 P.IIIa 658 ex P.IIIa 503 sub 1 e 2, con accesso dalla Via Noto n. 36.	Prezzo di vendita= 420.000,00euro/261mq= 1.609,19€/mq
Preliminare di vendita rep. 1616, racc. 1244 del 23.12.2020, modificato con rep. 1805-racc. 1387 del 19.06.2021 in Notaio Bruno Cappelletti Villino NCEU Sr F. 27 P.IIIa 601 sub 9 e 1 con accesso da Via San Cataldo n. 13.	Prezzo stabilito= 404.000,00euro/250mq= 1.616,00€/mq

- *determinazione del valore di mercato dell'area di pertinenza*

Per quanto dalle superiori fonti, il valore di mercato medio di villini nella medesima zona è pari a **1.500,00€/mq.**

Considerato che per la categoria degli edifici di tipo unifamiliari, abitazioni in villa o villini, nel calcolo della superficie commerciale, secondo le istruzioni dell'OMI nonché del mercato immobiliare, le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, ovvero dell'area di pertinenza scoperta, viene computata al 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, e al 2% per superfici eccedenti questo limite, atteso che il lotto in oggetto, quale area di pertinenza del villino attiguo, supera il quintuplo della superficie dei vani principali ed accessori diretti, la superficie da considerare per la stima è pari a $246mq \times 2\% = 4,92mq$ e, di conseguenza proporzionalmente, il valore di mercato dell'area può essere determinato pari a **$1.500,00€/mq \times 0,02 = 30,00€/mq$**

-*calcolo del valore finale mediante il procedimento di stima scelto tenendo conto delle irregolarità riscontrate.*

La fase documentale è stata l'elaborazione della relazione scritta e la elencazione e raccolta delle allegazioni di cui al punto 7) della presente relazione.

Valutazione Complessiva del/i bene/i

Stima sintetica per Confronto

E' consistita nel determinare il valore dell'immobile quale valore di compravendita dell'immobile calcolato come prodotto della quotazione di mercato media, riferita al valore unitario di un parametro tecnico di confronto scelto, la superficie commerciale, per la quotazione media di mercato dell'immobile oggetto di stima così come determinato al paragrafo ricerca dei valori di mercato.

Stima

 $185\text{mq} \times 30,00\text{euro/mq} = \mathbf{5.550,00\text{euro}}$

- riduzione del valore venale per le irregolarità riscontrate, nonché per effetto del vincolo insistente sull'area che ne condiziona e limita l'uso

 $5.550,00 \times 0,85 = \mathbf{4.717,50\text{euro}}$ **Probabile Valore Venale Finale del LOTTO N° 4) nella piena proprietà = 4.700,00€**

diconsi quattromilaesettecentoeuro/00 .

SEZIONE VI _LOTTO N.RO 6 - pag.nn. da 91 a 100

4) PUNTO 2. RELAZIONE DI STIMA

Quesito 1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL /I BENE/I COMPONENTI IL LOTTO

Il lotto n. 6, individuato ed identificato nello schema sottoriportato, è costituito dal diritto di piena *proprietà* di *terreni*, beni 8, 9 e 10 all'attivo fallimentare, siti in Siracusa, nel quartiere Tyche, località Scala Greca, con accesso dal civico 36 di Via Noto, punto geografico 37°05'58.9"N 15°15'44.6"E, attraverso strada privata chiusa da cancello (bene 8), formato dalle seguenti unità immobiliari:



stralcio ortofoto da google maps _ stralcio mappa catastale su ortofoto da stimatrix for Maps

- **Unità immobiliare 1:** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene 8 all'attivo fallimentare, costituito da strada di servizio, dei villini censiti nel NCEU di Siracusa al F. 27 P.Ile 511-509-507-505-503-658 e 504, gravando sulla stessa servitù di passaggio a piedi e con qualunque mezzo costituita per contratto, censito nel NCT di Siracusa al F. 27 P.Ile 536 quale mandorleto di 1.200mq, individuata ed identificata nello schema soprariportato quale Immobile 6-A.
- **Unità immobiliare 2:** quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene 9 all'attivo fallimentare, costituito da area residuale dalla lottizzazione ma inedificabile per effetto del vincolo archeologico, censito nel NCEU di Siracusa al F. 27 P.Ila 537 quale mandorleto di 7.080mq, individuata ed identificata nello schema soprariportato quale Immobile 6-B.

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

Relazione _ Pagina 91 di 106

- Unità immobiliare 3: quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene 10 all'attivo fallimentare, costituito da area residuale dalla lottizzazione ma inedificabile per effetto del vincolo archeologico, censito nel NCEU di Siracusa al F. 27 P.III 538 quale mandorleto di 3.947mq, individuata ed identificata nello schema soprariportato quale **Immobile 6-C**.

PUNTO 2. **Quesito II) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL/ BENE/**

Tipologia

Il lotto è composto dal diritto di proprietà di tre unità immobiliari, formanti un appezzamento di terreno che, ricadente nel vigente PRG in parte (p.III 536/immobile 6-A) nella zona C3 di espansione residenziale, in parte (p.III 538/immobile 6-C) nella zona F2 - Parco territoriale di valenza archeologica delle Mura Dionigiane, e per una striscia lungo il confine ad est (p.III 537 e 538) a viabilità, per effetto del vincolo archeologico imposto a tutela e salvaguardia dell'ambiente naturale è divenuto legalmente inedificabile.

Di superficie catastale complessiva pari a 10.577mq, è accessibile dalla strada di servizio interna alla lottizzazione La Panoramica, già realizzata e definita: tale strada di superficie catastale pari a 1.200mq direttamente prospiciente alla pubblica via, Via Noto, è gravata da servitù di accesso e di passaggio con i mezzi e a piedi, ma anche di impianti a favore dei villini, che sulla stessa prospettano con l'unico lato libero del lotto nel quale sono inseriti. Attraversata la detta strada si giunge alla porzione del lotto di grandi dimensioni. E' in una posizione semiperiferica in aderenza al centro abitato, sorta nella fase di ampliamento del tessuto urbano, e ricadendo in parte nel Parco Archeologico di Siracusa rispetto al quale è limitrofo, nell'attraversarlo si gode del panorama dell'ambiente naturale.

Le costruzioni nell'intorno costituiscono un tessuto di media intensità, caratterizzato prevalentemente dalla destinazione residenziale e dalla tipologia edilizia delle abitazioni in ville e villini.

Sono vicini i pubblici servizi, presenti ed efficienti i collegamenti con l'area con il centro urbano, i servizi pubblici di maggior interesse, i centri abitati vicini, le altre vie di comunicazione.

Ubicazione ed accessi

Il lotto ricadente all'interno del Parco Archeologico e della fascia di rispetto di quest'ultimo nonché all'interno della fascia di inedificabilità assoluta ai sensi dell'ex art. 15 della LR 78/76, è ubicato in adiacenza ad una delle aree di nuovo impianto confermate, con prevalente uso residenziale, comprendente prevalentemente aree oggetto di Piani di Lottizzazione di iniziativa privata secondo le prescrizioni del PRG del 1989. In particolare si tratta di una delle aree a nord di via Avola, retrostanti le propaggini settentrionali dell'edificio di viale Scala Greca e confinanti con il Parco Archeologico, prossima al centro urbano e circa 4,8km dall'Ospedale di Umberto Primo.

Il lotto è intercluso, risultando accessibile indirettamente, tramite il superamento del cancello al civico 36 di Via Noto, punto geografico 37°05'58.9"N 15°15'44.6"E, posto a protezione della strada privata (immobile 6-A) di distribuzione interna della detta lottizzazione La Panoramica, nonché superando il cancello in fondo alla strada per immettersi nell'area di maggiore estensione (immobili 6-B e 6-C).

Confini

A nord con terreno censito nel NCT di Sr al F. 27 P.Ila 378,

ad est con terreni edificati censiti nel NCEU di Siracusa al F. 27 P.Ile 91-45-447, nel NCEU di Sr al F. 27 P.Ila 503 sub 1, P.Ila 505 sub 1 e sub 5, P.Ila 507, P.Ila 509 sub 1, P.Ila 511 sub 1,

a sud con terreni censiti nel NCT di Sr al F. 27 P.Ila 621 (lotto n. 5), nel NCEU di Sr al F. 27 P.Ila 505 sub 1, nel NCEU di Sr al F. 27 P.Ila 503 sub 1, e con Via Noto,

ad ovest con terreni censiti nel NCT di Sr al F. 27 P.Ile 532-531, con terreni edificati censiti nel NCEU di Sr al F. 27 P.Ila 503 sub 1, P.Ila 658 sub 1, P.Ila 504.

Dati Catastali

✓ **Immobile 6-A:** censito nel NCT del Comune di Siracusa al F. 27 p.Ila 536, qualità mandorleto, classe 3, superficie 1.200mq, reddito dominicale 8,37euro, reddito agrario 7,44euro, in testa ad [REDACTED] con sede in Siracusa, CF [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, partita catastale 50894-31657-7300.

✓ **Immobile 6-B:** censito nel NCT del Comune di Siracusa al F. 27 p.Ila 536, qualità mandorleto, classe 3, superficie 7.080mq, reddito dominicale 49,36euro, reddito agrario 43,88euro, in testa ad [REDACTED] con sede in Siracusa, CF [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, partita catastale 50894-31657-7300.

✓ **Immobile 6-C:** censito nel NCT del Comune di Siracusa al F. 27 p.Ila 538, qualità mandorleto, classe 3, superficie 3.947mq, reddito dominicale 27,52euro, reddito agrario 24,46euro, in testa ad [REDACTED] con sede in Siracusa, CF [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, partita catastale 50894-31657-7300.

Conformità catastale

Si osserva difformità nella qualificazione del terreno, non risultando di fatto un mandorleto, dovendosi procedere alla presentazione di richiesta di modifica coltura con procedura docte.

Dei costi necessari si terrà conto nella stima del lotto.

Pertinenze o dipendenze /Accessori/Parti comuni

- muri di confine con le altre proprietà limitrofe,
- servitù di passaggio sulla strada privata della lottizzazione censita nel NCT di Sr al F. 27 P.Ila 536.

Analisi del contesto: caratteristiche e destinazione della zona-servizi offerti-caratteristiche zone confinanti

Siracusa sorge sul lato sud-orientale della Sicilia, ed il territorio mostra una geografia diversificata caratterizzata da colline e cavità naturali, mentre due fiumi lambiscono il lato sud-ovest della città che confina con il mare per buona parte del suo perimetro, con una costa prevalentemente rocciosa e frastagliata, promontori, baie, piccole isole e penisole. Tra le principali città d'arte in Italia: il territorio presenta ingenti ricchezze storiche, architettoniche e paesaggistiche tanto che la città di Siracusa è stata dichiarata dall'UNESCO nel 2005, congiuntamente alle Necropoli Rupestri di Pantalica, patrimonio dell'umanità; abbraccia architetture civili erette con la pietra degli Iblei, architetture militari, piazze, fari, siti

archeologici, architetture religiose dell'antica polis. Il centro storico della città è Ortigia che ha assunto l'odierno aspetto barocco con la ricostruzione intrapresa a seguito del violento terremoto del 1693.

Il lotto in oggetto è ubicato nella zona Scala Greca, nel quartiere Tyche, che situato all'estremo nord della città costituendo pertanto la porta di ingresso per chi raggiunge Siracusa da quella direzione, è la parte più nuova della città dopo la Pizzuta.

Ricade nel vigente PRG in parte, immobili 6-A e 6-B/p.la 537 nella zona C3 (strada di accesso e prima porzione del terreno), in parte, immobile 6-C/p.la 538, nella zona F2 – Parco territoriale di valenza archeologica delle Mura Dionigiane, in piccola parte (scriscia lungo il lato ad est del lotto delle p.lle 537) da area destinata a viabilità.

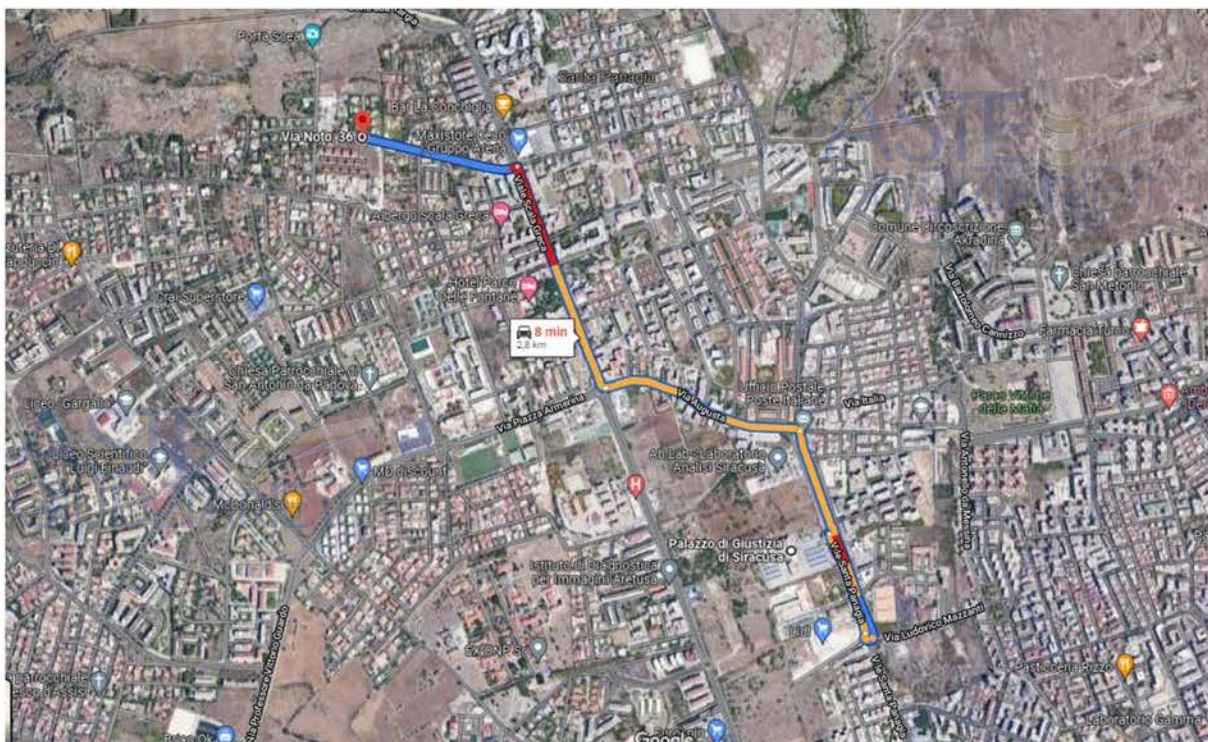
Il lotto è risulta in parte inglobato in una delle lottizzazioni che hanno permesso lo sviluppo urbano nell'area a nord di via Avola, retrostante le propaggini settentrionali dell'edificato di viale Scala Greca e confinanti con il Parco Archeologico.

L'area è così vincolata:

- la p.la 536/immobile 6-A ricade all'interno del contesto 10d, località Mura Dionigiane, sottoposto a livello di tutela 1 per effetto del vincolo paesaggistico ex 1497, nonché all'interno del parco archeologico, zona B – fascia di rispetto ex art. 15 lettera c) LR 78/76, delimitato ai sensi della LR 20/2000 il cui regolamento è stato pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021,
- la p.la 537/immobile 6-B ricade all'interno del contesto 10b, località San Cataldo-Mura Dionigiane, sottoposto a livello di tutela 1 per effetto del vincolo archeologico DDS 2011 art. 21, nonché all'interno del parco archeologico, zona A – aree archeologiche, delimitato ai sensi della LR 20/2000 il cui regolamento è stato pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021, ed in parte lungo il confine ad est r nella zona destinata a viabilità nel vigente PRG (vincolo scaduto),
- la p.la 538/immobile 6-C ricade all'interno del contesto 10h, località Mura Dionigiane, sottoposto a livello di tutela 3 per effetto del vincolo archeologico DDMM1954, nonché all'interno del parco archeologico, zona B – fascia di rispetto ex art. 15 lettera c) LR 78/76, delimitato ai sensi della LR 20/2000 il cui regolamento è stato pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021.

Confina ad ovest con area edificata ricadente in zona C3, ovvero una delle aree inserite nel tessuto urbano ex aree di espansione residenziale, a nord e a sud con area della stessa destinazione a viabilità, ad est con area di riordino urbanistico CR1b ovvero con aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate senza strumenti particolareggiati e spesso in contrasto con le norme urbanistiche.

Si raggiunge in auto il lotto in Siracusa Via Noto, 37°05'58.7"N 15°15'44.4"E, dal Tribunale di Siracusa ubicato in Viale Santa Panagia, percorrendo circa 2,8km, per un tempo di circa 8min secondo il percorso di cui si riporta di seguito l'estratto da google maps.



La zona è urbanizzata, risultando presente tutti i servizi primari e secondari, con una rete stradale (Via Noto) che permette di spostarsi facilmente verso il centro urbano, dotato di tutti i servizi pubblici e privati primari, oltre che per raggiungere i centri cittadini vicini.

L'area è inedita. La tipologia del bene, la dimensione, l'ubicazione e l'interclusione del lotto e l'inedificabilità per effetto del vincolo sovraordinato archeologico (il bene, come detto, ricade nella zona e nella zona B del parco archeologico), sono tutte caratteristiche ed aspetti che vincolano di fatto l'appetibilità del bene.

Tipologia, Morfologia, dimensioni, tecnologia

E' un terreno ineditabile in zona a destinazione prevalentemente residenziale in fase di completamento, confinante lungo i lati a sud con via Noto, ad est con lotti già edificati, ad ovest area libera, a nord con il Parco Archeologico, godendo dell'affaccio sul panorama costiero siracusano.

Ha forma planimetria regolare riconducibile a due rettangoli tangenti, con il lato più lungo in direzione sud-nord: il primo rettangolo, da cui avviene l'ingresso, è delimitato dalla sede stradale, il secondo ha delimitazioni parziali con muri a secco che riescono a percepirsi dall'alto.

L'accesso avviene in maniera indiretta, superando il cancello posto a protezione della strada privata all'interno della lottizzazione La Panoramica, strada che è parte del lotto, e dopo averla attraversata in tutta la sua estensione da sud a nord, superando l'ulteriore cancello posto a protezione, per immettersi nella parte del lotto di grande estensione.

Ha una estensione catastale pari a complessivi 12.227mq così sistemati:

- 1.200mq a strada con pavimento in autobloccanti in cls,
- 7.080mq lasciata ad ambiente naturale,

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

Relazione _ Pagina 95 di 106

- 3.947mq lasciata ad ambiente naturale.

PUNTO 2. Quesito III) INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO

Il lotto, al momento del sopralluogo, era libero da occupanti.



PUNTO 2. Quesiti IV) INDICAZIONE DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- domande giudiziali e altre trascrizioni

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta nel ventennio non risultano trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni componenti il lotto in oggetto.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta nel ventennio risulta la seguente trascrizione pregiudizievole.

- Rettifica a Trascrizione contro del 07.06.2011, NRP 7737 NRG 10875
Pubblico Ufficiale Assessorato Regionale BB CC e AA e IS Rep. 175 del 17.02.2011
relativamente al terreno in Sr p.lla 537.

- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Non risulta alcuna trascrizione.

- altri pesi o limitazioni d'uso

- la p.la 536/immobile 6-A ricade all'interno del contesto 10d, località Mura Dionigiane, sottoposto a livello di tutela 1 per effetto del vincolo paesaggistico ex 1497, nonché all'interno del parco archeologico, zona B – fascia di rispetto ex art. 15 lettera c) LR 78/76, delimitato ai sensi della LR 20/2000 il cui regolamento è stato pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021,

- la p.la 537/immobile 6-B ricade all'interno del contesto 10b, località San Cataldo-Mura Dionigiane, sottoposto a livello di tutela 1 per effetto del vincolo archeologico DDS 2011 art. 21, nonché all'interno del parco archeologico, zona A – aree archeologiche, delimitato ai sensi della LR 20/2000 il cui regolamento è stato pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021, ed in parte lungo il confine ad est r nella zona destinata a viabilità nel vigente PRG (vincolo scaduto),

- la p.la 538/immobile 6-C ricade all'interno del contesto 10h, località Mura Dionigiane, sottoposto a livello di tutela 3 per effetto del vincolo archeologico DDMM1954, nonché all'interno del parco archeologico, zona B – fascia di rispetto ex art. 15 lettera c) LR 78/76, delimitato ai sensi della LR 20/2000 il cui regolamento è stato pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021.

Altre informazioni per l'acquirente

- Esistenza di censi, livelli o usi civici

Non risultanti dagli atti di provenienza.

- Importo annuo spese condominiali ordinarie



- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

Relazione _ Pagina 96 di 106

- Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna
- Destinazione d'uso prevista dal regolamento condominiale
- Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene

Non risulta trascritto alcun procedimento giudiziario relativamente ai beni componenti il lotto.

PUNTO 2. - **Quesito V) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL/I BENE/I**

Premesso che le opere eseguite nell'immobile 6-A sono quelle relative alla lottizzazione, si da atto che non sono presenti opere in sito.

PUNTO 2 - **Quesito VI) CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA**

Non sono stati riscontrati abusi.

PUNTO 2. **Quesito VII) VALUTAZIONE DEL/I BENE/I**

Descrizione delle operazioni peritali: fase critica o di giudizio e fase documentale

La fase critica o di giudizio è stata la premessa al giudizio di valore consistendo nella selezione dei vari elementi conoscitivi acquisiti e nella loro valutazione al fine di pervenire alla scelta del/i procedimento/i di stima da utilizzare.

Il metodo di stima, difatti, è la comparazione del bene oggetto di stima con beni simili ed il procedimento di stima è la tecnica usata per la comparazione, la cui scelta deve passare attraverso la valutazione e riflessione relative a diversi fattori quali le caratteristiche principali del bene, la destinazione urbanistica, l'effettivo utilizzo, la redditività, l'esistenza o meno di servitù, la regolarità urbanistica e fiscale, l'appetibilità e soprattutto il *tipo di dati raccolti*.

Lo scopo della stima ha riguardato la valutazione del *più probabile valore venale* del lotto.

La selezione degli elementi conoscitivi acquisiti è stata la seguente:

- il lotto si trova inserito in una delle aree periferiche ma panoramiche della città, nella zona Scala Greca, Quartiere Tyche, area ben collegata alla viabilità per spostarsi sia verso il centro urbano che verso i centri cittadini vicini, individuata nel vigente PRG come area di nuovo impianto in esecuzione al precedente PRG, con la conferma del prevalente uso residenziale,
- ✓ il lotto è formato da una strada di accesso che, parte di una lottizzazione, consente l'accesso ai relativi villini che godono della servitù di passaggio, e dal terreno che si estende per 10.577mq,
- ✓ l'imposizione del vincolo archeologico diretto ed indiretto, concorrendo alla configurazione giuridica della proprietà, ha determinato l'inedificabilità legale, pur nell'edificabilità urbanistica riconosciuta alla

p.lla 537/immobile 6-B e nella potenzialità edificatoria urbanistica, quale strumento di perequazione urbanistica, per la p.lla 538/immobile 6-C;

- ✓ la commerciabilità del lotto è limitata sia all'uso al momento consentito, solo uso agricolo, sia al vincolo ricognitivo di salvaguardia e tutela per effetto del quale sulla p.lla 538/immobile 6-C incombe la possibilità di acquisizione delle aree a favore del Demanio.

Invero, urbanisticamente il lotto ricade nel vigente PRG in parte, immobile 6-B/p.lla 537 nella zona C3 (strada di accesso e prima porzione del terreno), dotata di potenzialità edificatoria quale area residuale della lottizzazione già realizzata, ed in parte, immobile 6-C/p.lla 538, nella zona F2 – Parco territoriale di valenza archeologica delle Mura Dionigiane: per le aree nella zona C3 è ammessa la nuova costruzione, previo piano di lottizzazione, con un lotto minimo di 1000mq con un rapporto di copertura pari a 0,15mq/mq; per le aree nella zona F2 sono consentiti solo interventi di conservazione, valorizzazione e fruizione delle tracce emergenti delle Mura Dionigiane, degli antichi manufatti ad esso collegabili e dei beni archeologici presenti solo previo piano particolareggiato di iniziativa pubblica (la convenzione è indicata quale opzione nel caso di edifici e attrezzature private esistenti), ed in via transitoria, è ammesso solo l'uso agricolo del suolo con divieto di edificazione e di realizzazione di serre, con previsione in alternativa alla procedura di acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale attraverso il riconoscimento di una potenzialità edificatoria, in Superficie Lorda Ammissibile (SLA), quale corrispettivo dell'indennità di esproprio.

Tuttavia la superiore pianificazione urbanistica è surclassata dal vincolo archeologico: le aree ricadono in parte, immobili 6-A e 6-B, nella zona B – fascia di rispetto ex art. 15 lett. e) LR 78/76 (fascia di inedificabilità assoluta) del Parco Archeologico di Siracusa ed in parte, immobile 6-C, nella zona A – aree archeologiche del medesimo Parco, il cui regolamento è stato pubblicato il 27.08.2021. Sono consentiti nelle due zone interventi edilizi solo su edifici esistenti, con esclusione di demolizione e ricostruzione, con divieto di nuova edificazione, e la possibilità di recingere le aree e la realizzazione di limitare opere murarie.

In particolare per le aree ricadenti in zona A (immobile 6-C) è previsto che essere dovranno essere acquisite dal Demanio o gestite in regime di convenzione con i privati possessori, attraverso formule negoziate o partecipate, finalizzate alla gestione, valorizzazione e fruizione degli spazi.

Considerata quindi la scarsa commercialità dell'area in funzione delle caratteristiche di inedificabilità, di preordino all'esproprio e di uso agricolo per effetto dell'imposizione del vincolo archeologico, si è scelto di utilizzare la metodologia codificata dal Comune di Siracusa per la stima del valore di mercato delle aree secondo la loro destinazione nell'ambito del PRG vigente ai fini dell'IMU e riportata nel verbale di giunta n. 38 del 31-03-2015.

In particolare per la zona C3, nella quale ricadono gli immobili 6-A e 6-B, la Tabella di Valorizzazione delle aree riporta il valore di 50euro/mq, mentre per la zona F2, nella quale ricade l'immobile 6-C, rimanda alla determinazione del calcolo secondo quanto disposto dal PRG, prevedendo la riduzione del 50% dei valori stabiliti/determinati per le aree sottoposte a vincolo anche di inedificabilità.

✓ individuazione dei valori da porre alla base della stima

Valore area ricadente in zona urbanistica C3

Fonte	Valore
Delibera Municipale Comune di Siracusa n. 38 del 31.03.2015 – Tabella di Valorizzazione delle aree – zona D3, periferica/V.le Scala Greca-Lentini – V.le dei Comuni – S. Panagia –P.zza Provinciale – Vie Belvedere, Avola, Noto, Europa, Villa Ortisi, Butera, S. Freud	Zona C3= 50,00€/mq, ridotta del 50% = 25,00€/mq

Valore dell'area ricadente in zona F2

Il metodo codificato dal Comune di Siracusa consiste nello stimare il valore di mercato dell'area come pari al 20% del valore del prodotto finito ovvero dell'area suscettibile di trasformazione, e quindi della Superficie Lorda Ammissibile (SLA) realizzabile: si tratta di una stima sintetica comparativa a costo di trasformazione.

In formula $V_a = V_r \times 20\%$

V_a = valore area

V_r = valore di realizzo

20% = incidenza del valore dell'area

Considerato quanto previsto dal PRG ovvero la acquisibilità dell'area mediante concessione di una potenzialità edificatoria su altra area quale corrispettivo dell'indennità (art. 55 NTA PRG), il valore di realizzo, V_r , è determinato applicando alla SLA stabilita pari a 0,02mq/mq di superficie acquisita, il valore medio (piuttosto che il valore massimo indicato nella delibera municipale, in via prudenziale) di mercato pubblicato dall'OMI per la tipologia villini per la specifica zona OMI.

Fonte	Valore
OMI Codice di Zona D3- zona periferica Anno 2020, II semestre Abitazioni in villini Stato conservativo normale	Valore Min = 1.250,00€/mq- Valore Max=1.750,00€/mq Valore medio=1.500,00€/mq

Si dà atto che la verifica di compravendite e di annunci per immobili nella medesima zona di nuova costruzione permette di ritenere congruo il valore OMI utilizzato, ovvero il valore medio.

Determinazione del valore dell'area

V_r = valore di realizzo = (SLA + pertinenze) x OMI

- SLA concedibile

$S_x U_f$ (indice di utilizzazione fondiaria) = $3.497 \text{ mq} \times 0,02 = 78,94 \text{ mq}$

- pertinenze

1/3 della SLA a parcheggio = 26,31 mq

20% della SLA a pertinenze = 15,79 mq

$V_r = (78,94 \text{ mq} + 26,31 \text{ mq} + 15,79 \text{ mq}) \times 1.500,00 = 121,04 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ euro/mq} = 181.560 \text{ euro}$

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

Relazione _ Pagina 99 di 106

$Cp1 = 50\%$ di $Vr = 90.780,00\text{euro}$
 $Cp2 = 32\%$ di $Cp1 = 29.049,60\text{euro}$
 $Cp1 + Cp2 = 119.829,60\text{euro}$
 $Ui = 15\%$ di $Cp1 + Cp2 = 17.974,00\text{euro}$

$Va = Vr - (Cp1 + Cp2 + Ui) = 43.756,40\text{euro}$

tale valore va attualizzato mediante il fattore di anticipazione $1/(1+r)^n$

utilizzando il saggio indicato dal comune $r = 3\% + \text{spread } 3,98\% = 6,98\%$,

considerando un tempo $n = 5$ per la trasformazione, che il comune indica compreso nel range di 3-5anni
 ovvero $1/(1+0,0698)^5 = 1/1,40 = 0,71$

$Va = 43.756,40\text{euro} \times 0,71 = 31.067,04\text{euro}$,

ridotto del 50% per il vincolo $= 15.533,52\text{euro} / 3497\text{mq} = 4,44\text{euro/mq}$

-calcolo del valore finale mediante il procedimento di stima scelto tenendo conto delle irregolarità riscontrate.

La fase documentale è stata l'elaborazione della relazione scritta e la elencazione e raccolta delle allegazioni di cui al punto 7) della presente relazione.

Valutazione Complessiva del/i bene/i

Stima sintetica per Confronto

E' consistita nel determinare il valore dell'immobile quale valore di compravendita dell'immobile calcolato come prodotto della quotazione di mercato media, riferita al valore unitario di un parametro tecnico di confronto scelto, la superficie commerciale pari alla superficie catastale, per la quotazione dell'immobile oggetto di stima così come determinato al paragrafo ricerca dei valori di mercato.

Stima

✓ Immobili 6-A e 6-B, ricadenti in zona C3, gravata da vincolo archeologico $= 1.200\text{mq} + 7.080\text{mq} = 8.280\text{mq} \times 25\text{€/mq} = 20.700,00\text{€}$

✓ Immobile 6-C, ricadente in zona F2, area archeologica $= 3.497,00\text{mq} \times 4,44\text{€/mq} = 15.526,68\text{€}$

Totale Valore $= 20.700,00\text{€} + 15.526,68\text{€} = 36.226,68\text{€}$ arrotondato pari a $36.000,00\text{€}$

Probabile Valore Venale Finale del LOTTO N° 6) nella piena proprietà = 36.000,00€

diconsi trentasemilaeuro/00 .

5) Conclusioni

Il patrimonio immobiliare della [REDACTED] fermo restando che per quanto dettagliato al capitolo 2) Descrizione delle operazioni peritali, la titolarità inerente gli immobili 1-A e 1-B e relative quote di pertinenza sulle corti immobili 1-I ed 1-L, facenti parte del Lotto n. 1, esige verifiche e valutazioni di natura prettamente giuridica, sulla base delle risultanze delle ispezioni ipo-catastali, può essere così identificato e costituito.

LOTTO N 1 _ SEZIONE I

1/1 del diritto di proprietà di una porzione dell'antica masseria con quota di corti e terreni di pertinenza, denominata Villa Cassia, sita in Siracusa, nel quartiere Tyche, località Scala Greca, di riconosciuta valenza storico-architettonica e della cultura materiale del luogo, sottoposto pertanto a tutela urbanistica.

E' formato da:

- ✓ 1/1 delle due unità abitative, identificate nella presente relazione quale immobili 1-A ed 1-B, censite rispettivamente nel NCEU di Sr al F. 27 P.Ila 4 sub 4 e 5, dislocate la 1-A al piano terra per circa 138mq coperti, lato a nord del fabbricato principale (alias lato dx rispetto all'ingresso), e la 1-B al piano primo per circa 135mq coperti, lato a sud del fabbricato principale (alias lato sinistro rispetto all'ingresso), costituendo due delle sei unità immobiliari comprese nell'edificio;
- ✓ 1/1 di un fabbricato rurale diruto di 46mq, identificato nella presente relazione quale immobile 1-C, censito nel NCT di Sr al F. 27 P.Ila 346, edificato in parziale aderenza al fabbricato principale,
- ✓ 1/1 della porzione di un fabbricato rurale, in parte diruto, di 110,16mq (73,16mq diruti) identificato nella presente relazione quale immobile 1-M, non censito ma dichiarato nel NCT di Sr al F. 27 P.Ila 345 sub 1, edificato in parziale aderenza al fabbricato principale;
- ✓ ¼ delle corti antistante e retrostante il fabbricato principale, identificate nella presente relazione quali corte comune 1/immobile I e corte comune 2/immobile L, attorno alle quali era organizzata l'attività della masseria, consentendo l'accesso e garantendo l'affaccio su area protetta,
 - la corte comune 1, censita nel NCT di Sr al F. 27 P.Ila 3, di 825mq catastali,
 - la corte comune 2, censita quale porzione dell'area riportata nel NCT di Sr al F. 27 P.Ila 4, di circa 460mq

½ dei terreni circostanti, di estensione catastale pari a 2.351mq, identificati nella presente relazione come immobili 1-D, 1-E, 1-F, 1-G, 1-H, censiti nel NCT di Sr al F. 27 P.Ile 342-478-580-598 e 586. (l'immobile 1-D quale strada di accesso, gli altri con funzione di area di rispetto della Villa Cassia).

Probabile Valore Venale	272.587,00€ (al lordo delle decurtazioni)
Probabile Valore Finale	231.700,00€ (al netto delle decurtazioni)

LOTTO N 2 _ SEZIONE II

quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di numero una unità immobiliare, *terreno*, bene 6 all'attivo fallimentare, sito in Siracusa, Tyche, Scala Greca, con accesso dal civico 36 di Via Noto, punto geografico 37°05'58.9"N 15°15'44.6"E, attraverso strada privata chiusa da cancello (bene 8), censito nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 510, quale mandorleto di 246mq, individuata ed identificata nella presente relazione come Immobile 2-A. Il bene costituisce di fatto porzione del *giardino di pertinenza* di villino non oggetto del presente procedimento (NCEU Sr F. 27 P.IIa 509 sub 1, 2 e 3).

Probabile Valore Venale	7.380,00€ (al lordo delle decurtazioni)
Probabile Valore Finale	6.200,00€ (al netto delle decurtazioni)

LOTTO N 3 _ SEZIONE III

quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di numero una unità immobiliare, *terreno*, bene 7 all'attivo fallimentare, sito in Siracusa, Tyche, Scala Greca, con accesso dal civico 36 di Via Noto, punto geografico 37°05'58.9"N 15°15'44.6"E, attraverso strada privata chiusa da cancello (bene 8), censito nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 512, quale mandorleto di 310mq, individuata ed identificata nella presente relazione come Immobile 3-A. Il bene costituisce di fatto porzione del *giardino di pertinenza* di villino non oggetto del presente procedimento (NCEU Sr F. 27 P.IIa 511 sub 1, 2 e 3).

Probabile Valore Venale	9.300,00€ (al lordo delle decurtazioni)
Probabile Valore Finale	7.900,00€ (al netto delle decurtazioni)

LOTTO N 4 _ SEZIONE IV

quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di numero una unità immobiliare, *terreno*, bene 13, all'attivo fallimentare, sito in Siracusa, Tyche, Scala Greca, con accesso dal civico 36 di Via Noto, punto geografico 37°05'58.9"N 15°15'44.6"E, attraverso strada privata chiusa da cancello (bene 8), censito nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 620, quale mandorleto di 184mq, individuata ed identificata nella presente relazione come Immobile 4-A. Il bene costituisce di fatto porzione del *giardino di pertinenza* di villino non oggetto del presente procedimento (NCEU Sr F. 27 P.IIa 505 sub 5, 6 e 7).

Probabile Valore Venale	5.520,00€ (al lordo delle decurtazioni)
Probabile Valore Finale	4.700,00€ (al netto delle decurtazioni)

LOTTO N 5 _ SEZIONE V

quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di numero una unità immobiliare, *terreno*, bene 14 all'attivo fallimentare, sito in Siracusa, Tyche, Scala Greca, con accesso dal civico 36 di Via Noto, punto geografico 37°05'58.9"N 15°15'44.6"E, attraverso strada privata chiusa da cancello (bene 8), censito nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIa 621, quale mandorleto di 185mq, individuata ed identificata nella presente relazione come Immobile 5-A. Il bene costituisce di fatto porzione del *giardino di pertinenza* di villino non oggetto del presente procedimento (NCEU Sr F. 27 P.IIa 505 sub 1, 2 e 3).

Probabile Valore Venale	5.550,00€ (al lordo delle decurtazioni)
Probabile Valore Finale	4.700,00€ (al netto delle decurtazioni)

LOTTO N 6 _ SEZIONE VI

quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di numero tre unità immobiliari, *terreni*, beni 8, 9 e 10 all'attivo fallimentare, siti in Siracusa, nel quartiere Tyche, località Scala Greca, con accesso dal civico 36 di Via Noto, punto geografico 37°05'58.9"N 15°15'44.6"E, attraverso strada privata chiusa da cancello (bene 8), censiti rispettivamente nel NCT di Siracusa al F. 27 P.IIe 536 quale mandorleto di 1.200mq, 537 quale mandorleto di 7.080mq e 538 quale mandorleto di 3.947mq, per un totale di 11.345mq, individuate ed identificate nella presente relazione come Immobili 6-A, 6-B e 6-C.

Probabile Valore Venale Finale	36.000,00€
--------------------------------	-------------------

Riepilogando si descrive sinteticamente nel seguito, in formato tabellare, il patrimonio immobiliare della [REDACTED] all'attivo fallimentare come identificato e stimato.

Lotto	composizione	Valore Finale
1	1/1 di porzione di Villa Cassia e quota delle corti e dei terreni di pertinenza, ovvero: - 1/1 Immobile 1-A, NCEU Sr F. 27 P.Ila 4 sub 4, abitazione piano terra - 1/1 Immobile 1-B, NCEU Sr F. 27 P.Ila 4 sub 5, abitazione piano primo - 1/1 Immobile 1-C, NCT Sr F. 27 P.Ila 346, fabbricato diruto - 1/2 Immobile 1-D, NCT Sr F. 27 P.Ila 342, strada di accesso asfaltata - 1/2 Immobile 1-E, NCT Sr F. 27 P.Ila 478, terreno/ fascia di rispetto - 1/2 Immobile 1-F, NCT Sr F. 27 P.Ila 580, strada sterrata - 1/2 Immobile 1-G, NCT Sr F. 27 P.Ila 598, terreno - 1/2 Immobile 1-H, NCT Sr F. 27 P.Ila 586, terreno - 1/4 Immobile 1-I, NCT Sr F. 27 P.Ila 3, area di corte - 1/4 Immobile 1-L, NCT Sr F. 27 P.Ila 4, area di corte - 1/1 Immobile 1-M, NCT Sr F. 27 P.Ila 345 SUB 1, porzione di fabbricato rurale	231.700,00€
2	1/1 Terreno a giardino, Immobile 2-A, NCT Sr. F. 27 P.Ila 510	6.200,00€
3	1/1 Terreno a giardino, Immobile 3-A, NCT Sr. F. 27 P.Ila 512	7.900,00€
4	1/1 Terreno a giardino, Immobile 4-A, NCT Sr. F. 27 P.Ila 620	4.700,00€
5	1/1 Terreno a giardino, Immobile 5-A, NCT Sr. F. 27 P.Ila 621	4.700,00€
6	Terreni con strada di accesso gravata da servitù di passaggio, ovvero: - 1/1 Immobile 6-A, NCT Sr F. 27 P.Ila 536, strada pavimentata - 1/1 Immobile 6-B, NCT Sr F. 27 P.Ila 537, terreno inedificabile per effetto del vincolo archeologico di zona B - 1/1 Immobile 6-C, NCT Sr F. 27 P.Ila 538, terreno inedificabile, terreno inedificabile per effetto del vincolo archeologico di zona A	36.000,00€
totale		291.200,00€

6) Verbale di Giuramento

ASTE GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Siracusa
Sezione Fallimenti

CRON. N. _____

VERBALE DI GIURAMENTO

Procedimento n°30/2015 Registro Fallimenti
contro ATLAS SRL

L'anno 2021 il giorno 22 del mese di OTTOBRE nei locali del Tribunale di Siracusa – Sezione Fallimenti, avanti al sottoscritto funzionario di cancelleria DOTT. RENATO CHINIGO' a seguito di provvedimento di nomina emesso in data 26.07.2017 dal giudice delegato Dott.ssa Viviana Urso, è personalmente comparso l'Arch. MARIKA SIGNORINO identificato a mezzo C.I. n. AU2203758 rilasciata dal Comune di Solarino il 25-06-2013 in corso di validità, il quale nominato esperto estimatore nel fallimento indicato, chiede di asseverare la presente perizia da Lei redatta.

Stando in piedi ed a capo scoperto pronuncia la seguente formula di rito:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al giudice la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il CTU

 *Marika Signorino*

Il Funzionario Giudiziario

 *Renato Chinigo*

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pagina 1 di 1

7) Elenco Documenti Allegati

- all.1. verbale di sopralluogo;
all.2. rilievo fotografico del 29.01.2021;
all.3. documentazione catastale e consultazioni;
all.4. ispezioni ipotecarie e consultazioni;
all.5. richiesta di informazioni e documentazioni di tipo edilizio-urbanistico presso il comune di Siracusa e documentazione rilasciata;
all.6. richiesta certificazione destinazione urbanistica presso il comune di Siracusa e certificato destinazione urbanistica;
all.7. atti di provenienza dei beni:
- compravendita rep. 40420 del 01.10.1993 in Notaio Angelo Bellucci,
- compravendita rep. 40421 del 01.10.1993 in Notaio Angelo Bellucci,
- convenzione urbanistica rep. 117470 del 22.11.2012 in Notaio Angelo Bellucci (cessione di quote sui beni);
all.8. atti utili alla identificazione dei beni e all'accertamento della titolarità
- convenzione urbanistica Lottizzazione La Panoramica rep. 58923 del 02.07.1997 in Notaio Angelo Bellucci,
- atto di integrazione di convenzione urbanistica della Lottizzazione La Panoramica rep. 112552 del 28.07.2009 in Notaio Angelo Bellucci;
- divisione rep. 133723 del 20.01.1979 in Notaio Giuseppe Adorno,
all.9. ricerca comparabili per la stima.

La presente relazione che si compone di una (1) pagina di copertina, una (1) pagina di indice, centoquattro (104) pagine di relazione, una (1) pagina di verbale di giuramento, una (1) pagina di elenco allegati e di nove (9) allegati, per un totale di centootto (108) pagine, viene depositata in cancelleria, in conformità al mandato del Giudice e secondo la procedura telematica.

Solarino, lì 22.10.2021

Il CTU

Tribunale di Siracusa
Sezione Fallimenti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedimento n° **30/2015 Registro Fallimenti**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU:

Arch. Signorino Marika

Via Silvio Pellico, 63 - 96010 Solarino (SR)

Tel 0931.921286 - fax 0931.923075 - cell. 339.3217498

e-mail.: sgnmrk@virgilio.it --- marika.signorino@archiworldpec.it

Curatore: Avv.to Alessandro Boccadifuoco

Viale Santa Panagia, 90 -96100 Siracusa (Sr)

Tel / fax 0931.759777

e-mail.: aboccadifuoco@libero.it --- avv.alessandroboccadifuoco@pecsr.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato: Dott. FEDERICO MAIDA

RELAZIONE operazioni di regolarizzazione catastale e variazione della stima per diverso stato dei luoghi.

03.04..2023

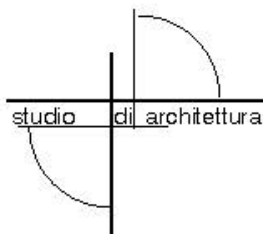
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Copertina - Pagina 1 di 1





Indice

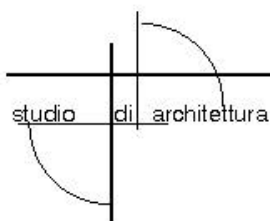
- 1) Premessa alla relazione
- 2) Variazioni Catastali del bene 1_NCEU Sr F. 27 P.IIa 4 sub 4 e del bene 18_NCEU Sr F. 27 P.IIa 345 sub 1, facenti parte del Lotto n. 1
- 3) Variazione alla stima bene 1 _ NCEU Sr F. 27 P.IIa 4 sub 7 ex sub 4
- 4) Verbale di Giuramento
- 5) Elenco Documenti Allegati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





1) Premessa alla relazione

La sottoscritta Dott.ssa Arch. Marika Signorino nata a Solarino il 08/10/1973, residente in Solarino Via Silvio Pellico n°63, con studio in Solarino (SR) Via Silvio Pellico n.63, codice fiscale SGN MRK 73R48 1785J, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al n°516, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa al n. 160, veniva nominata ed incaricata CTU dal Giudice Delegato Dott.ssa Viviana Urso, su indicazione del curatore Avv.to Alessandro Boccadifuoco, nel procedimento n°30/2015 del Registro Fallimenti del Tribunale di Siracusa, con provvedimento del 26.07.2017 per individuare esattamente il patrimonio immobiliare della [REDACTED], stimarlo ed indicare con esattezza la situazione urbanistica in cui gli stessi beni si trovano.

Depositava la relazione di stima, a conclusione della complessa ed articolata attività resasi necessaria per lo svolgimento del mandato, in data 22.10.2021.

Con provvedimento del 05.07.2022 il Giudice autorizzava il curatore a conferire alla sottoscritta l'ulteriore mandato di procedere alla variazione della registrazione catastale conseguente all'avvenuta divisione della particella 345- variazione catastale della particella 345 sub 1-, nonché alla presentazione delle planimetrie catastali dei beni identificati nel NCEU di Siracusa al F. 27 P.IIa 345 sub 1 e p.IIa 4 sub 4 sulla base della documentazione essendo i luoghi inaccessibili, avvalendosi dell'ausilio del Geom. Paolo Zappulla per le operazioni di sua competenza.



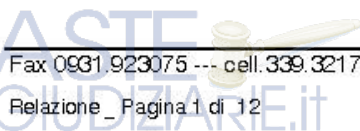
2) Variazioni Catastali del bene 1 e del bene 2, facenti parte del Lotto n. 1

Riesaminata la documentazione del procedimento,

attesa la temporanea indisponibilità del coadiutore ed il mancato reperimento di altro tecnico disposto ad assumere l'incarico, la sottoscritta poteva procedere a svolgere il mandato non tempestivamente.

Con pec del 13.01.2023 presentava all'Agenzia delle Entrate di Sr istanza di inserimento del Mod. 6 Allegato al Tipo di frazionamento n. 4 del 1979, col quale si costituiva il subalterno 1 ed il subalterno 2 della particella 345, prot. 3214 ENTRATE.AGEDP-SR.REGISTRO UFFICIALE.

In data 14.01.2023 effettuata nuovo sopralluogo procedendo all'esecuzione di verifiche dimensionali solo esterne e limitatamente alla scarsa accessibilità dei luoghi, procedendo all'esecuzione di verifiche dimensionali solo esterne e limitatamente alla scarsa accessibilità dei luoghi, riscontrando con riguardo al bene censito nel NCEU Sr F. 27 P.IIa 4 sub 4 che porzione dello stesso era crollata (il servizio igienico in appendice e parte del solaio intermedio dei vani adiacenti al vano scala comune).



riscontrando con riguardo al bene censito nel NCEU Sr F. 27 P.IIa 4 sub 4 che porzione dello stesso è crollata (il servizio igienico in appendice e parte del solaio intermedio dei vani adiacenti al vano scala comune).

Attesa l'impossibilità di accesso ai luoghi, la sottoscritta procedeva con riguardo al predetto bene a ridisegnare la planimetria catastale del bene sulla scorta della planimetria catastale agli atti d'ufficio ed inerente l'intero piano terra del fabbricato, tenuto conto delle rilevazioni metriche esterne assunte sui luoghi. Considerato l'avvenuto crollo di porzione del detto bene, la scrivente valutava di dover procedere, al fine della continuità storia catastale a presentare, prima della variazione docfa per costituzione di unità collabente, la variazione docfa per esatta rappresentazione grafica secondo la planimetria catastale agli atti d'ufficio.

In data 20.01.2023 veniva comunicata l'avvenuta registrazione del modello 6 su istanza acquisita al prot. SR0003199 del 2023.

Dovendo procedere alle ulteriori variazioni, la sottoscritta acquisiva in data 23.01.2023 visura catastale per immobile, NCT Sr F. 27 P.IIa 345 sub 1, verificando che il bene risultava privo di intestatario.

In data 24.01.2023, previo appuntamento, si recava presso l'Agenzia delle Entrate e rappresentata la mancanza dell'intestatario, l'ufficio procedeva nella stessa giornata.

Tuttavia, acquisita la visura catastale aggiornata era possibile verificare che l'intestazione era a [REDACTED] (Sr, 26.09.1921) e non ai dante causa alla [REDACTED], ovvero i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] con atto del 01.10.1993 in Notaio Bellucci.

La sottoscritta si recava, previo appuntamento, presso l'Agenzia delle Entrate di SR chiedendo delucidazioni all'ufficio, e spiegando che l'intestazione del bene avrebbe dovuto essere ai sig.ri [REDACTED] (danti causa alla [REDACTED]), che avevano ricevuto il bene prima per successione in morte della madre sig.ra [REDACTED] e poi dal padre sig. [REDACTED] successioni già registrate all'interno della storia catastale del bene censito nel NCT di Sr al F. 27 P.IIa 345 sub 1. L'ufficio rappresentava che, poiché le volture presentate inerivano la p.IIa 345 precedentemente alla registrazione della costituzione del sub 1, risultava necessario procedere con la presentazione di tutte le relative volture. In data 27.01.2023 con mail ordinaria, la sottoscritta, relazionava dettagliatamente e per iscritto in merito alla necessità della presentazione delle volture al responsabile del servizio, ovvero premettendo Che in esecuzione al mandato conferito la sottoscritta aveva presentato richiesta di inserimento del mod. 6, sul quale è riportato il protocollo di avvenuta presentazione presso l'ufficio, e con il quale il fabbricato rurale, censito nel NCT di Sr al F. 27 P.IIa 345 è stato frazionato nei sub 1 e 2 assegnato con atto di divisione in notaio Adorno del 1979 alle sorelle [REDACTED] (sub 1) [REDACTED] (sub 2), al fine della rettifica dei dati censuari, mancanti di tale inserimento, nonché per chiedere la voltura della intestazione, relativamente al sub 1, alla [REDACTED] che acquista il sub 1 con atto in notaio Bellucci del 01.10.1993 dalle sig.ra [REDACTED] nella qualità di eredi della madre [REDACTED] e del padre [REDACTED]).

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

Relazione _ Pagina 2 di 12

riassumendo la storia catastale e cioè che

- all'impianto meccanografico il bene alla p.lla 345 era intestato alla madre [REDACTED] ed alle figlie [REDACTED]

- alla morte della madre [REDACTED] con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/11/1974- UR Sede SIRACUSA (SR) Registrazione Volume 208 n. 94 registrato in data 26/05/1975 - Voltura n. 46379 in atti dal 24/05/1982, l'intestazione è solo alle figlie/sorelle per 1/4 ciascuno,

- con il predetto atto del 20.01.1979 le sorelle si dividono i beni, e per quanto concerne la p.lla 345 vengono creati i due sub 1 e 2 (mod. 26), assegnati come sopra detto [REDACTED] sub 1 e [REDACTED] sub 2, di tale atto non si trova indicata in visura la voltura,

- alla morte della [REDACTED], il sub 1, viene ereditato dal coniug [REDACTED] e ai figli [REDACTED] con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/01/1980 - UR Sede SIRACUSA (SR) Registrazione Volume 288 n. 216 registrato in data 25/03/1980 - Voltura n. 2161.1/1980 in atti dal 14/10/1992, denuncia registrata sulla p.lla 345 (dall'ispezione ipotecaria relativa alla denuncia è indicato il bene p.lla345/1),

- alla morte del [REDACTED] il sub 1 viene ereditato dalle figlie [REDACTED] DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/11/1989 - UR Sede SIRACUSA (SR) Registrazione Volume 327 n. 141 registrato in data 31/05/1991 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 15924.1/1989 - Pratica n. 148052 in atti dal 23/10/2002, (dall'ispezione ipotecaria relativa alla denuncia è indicato il bene p.lla 345, non so se la denuncia ha ad oggetto la p.lla 345/1 ancorché se [REDACTED] ha ricevuto il sub 1 come fa ad intestarsi la p.lla 345?),

- con atto del 1992 volturato, nella visura della p.lla 345 è annotato "Atto del 13/07/1992 Pubblico ufficiale BELLUCCI ANGELO Sede SIRACUSA (SR) Repertorio n. 34068 - Voltura n. 3557.1/1992 - Pratica n. 177190 in atti dal 11/12/2002", [REDACTED] e [REDACTED] acquistano il sub 2 da [REDACTED]

- con atto del 01.10.1993 [REDACTED] acquista dalle [REDACTED] e [REDACTED] il bene al sub 1, atto di cui non risulta voltura,

considerato che la voltura dell'atto del 01.10.1993 a favore di [REDACTED] va presentata contro [REDACTED] e [REDACTED],

chiedeva all'ufficio se fosse possibile inserire la registrazione della denuncia di successione contro [REDACTED] e contro [REDACTED] già presente nella p.lla 345 al sub 1, al fine dell'economia processuale.

aggiungendo che, per quanto riguarda la denuncia di successione in morte di [REDACTED] qualora fosse necessario verificare che nella denuncia, diversamente dalla trascrizione, sia indicato il sub 1, la sottoscritta avrebbe provveduto appena sarebbe stata resa possibile dall'ufficio la consultazione cartacea. Successivamente la sottoscritta veniva contattata per le vie brevi dall'ufficio, per chiarimenti che la sottoscritta rendeva.

In data 05.02.2023 la sottoscritta, a seguito del colloquio con l'ufficio in merito alle voltura, procedeva, successivamente a richiesta, e previo appuntamento, alla consultazione della nota di trascrizione della Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

Relazione _ Pagina 3 di 12

successione in morte del sig. [REDACTED] coniuge della sig.ra [REDACTED] pre-morta, inerente il bene NCT Sr F. 27 P.IIa 345 sub 1, denuncia trascritta al numero di registro particolare (NRP n. 15924 il 05.12.1992), procedeva alla relativa consultazione, prendendo appunti in separato foglio, ed appurando che l'identificazione del bene non risultava corretta, ovvero è indicato il bene come identificato nel NCT di Sr al F. 27 P.IIa 345 e non come invece correttamente identificato nell'atto di divisione rep. 133723 Notaio Adorno del 20.01.1979, trascritto a SR il 10.02.1979 ai n.ri 3275/2803, di provenienza alla coniuge sig.ra [REDACTED]

Successivamente la sottoscritta procedeva alla redazione di tutti i seguenti descritti elaborati in rettifica ed aggiornamento dei dati catastali censuari, con l'ausilio del coadiutore nominato Geom. Pado Zappulla, giusta autorizzazione del Giudice con provvedimento del 05.07.2022.

In data 10.02.2023 la sottoscritta depositava sul sister (canale telematico SISTER consente agli utenti di effettuare operazioni di consultazione e aggiornamento delle banche dati catastale e ipotecaria) la denuncia di variazione elaborata con procedura docfa precedentemente, registrata al prot. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.592807.10/02/2023, depositando agli atti ai fini della esatta individuazione del bene e della regolarità della continuità delle variazioni catastali, la planimetria catastale mancante del bene censito nel NCEU di Sr al F. 27 P.IIa 4 sub 4, che veniva registrata in data 15.02.2023.

Successivamente l'ufficio provvedeva all'inserimento delle denunce di successione in morte della sig.ra [REDACTED] con intestazione del bene NCT Sr F. 27 P.IIa 345 sub 1 alle sig.ra [REDACTED] dante causa alla [REDACTED] e, verificato l'avvenuto inserimento delle dette volture, la sottoscritta procedeva alla presentazione di istanza di voltura a favore della [REDACTED] precedentemente compilata, registrata con prot. 14848.15/02/2023 ENTRATE.AGEDP-SR.REGISTRO UFFICIALE.

In data 15.02.2023 la sottoscritta, tramite il sister, richiedeva estratto di mappa wegis al fine della presentazione del tipo mappale funzionale all'accatastamento del bene riportato nel NCT di Sr al F. 27 P.IIa 345 sub 1, che veniva dall'ufficio reso disponibile in data 17.02.2023.

In data 27.02.2023 la sottoscritta, tramite il sister, presentava tipo mappale prot. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.879928.28/02/2023, precedentemente redatto, con riguardo al bene censito nel NCT di Sr al F. 27 P.IIa 345, approvato con prot. 2023/11271 del 28.02.2023, specificando nelle annotazioni che

- l'atto di aggiornamento, elaborato al fine dell'accatastamento del fabbricato rurale diviso in subalterni (mod. 6) e riportato nel NCT di Sr al F. 27 P.IIa 345 sub 1 e 2,
- il subalterno 1 risulta intestato alla ditta [REDACTED],
- il subalterno 2 risulta intestato a [REDACTED]
- stante lo stato pericolante dei luoghi (crollo di porzioni dell'unità immobiliare) si è proceduto alla verifica delle dimensioni sulla base della planimetria catastale rappresentata sul mod. 6,

accertando la corrispondenza della stessa con la sagoma del fabbricato riportata nella mappa terreni vigente.

In data 27.02.2023 la sottoscritta, tramite il sister, presentava variazione docfa, redatta precedentemente, prot. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.862233.27/02/2023, per il bene censito nel NCEU di SR al F. 27 P.IIa 4 sub 4 quale unità collabente, con approvazione prot. AGE.AGEDP-SR.REGISTRO UFFICIALE.0019299.01-03-2023.U.

In data 15.03.2023 la sottoscritta, tramite il sister, presentava variazione docfa, redatta precedentemente, per il bene censito nel NCEU di SR al F. 27 P.IIa 345 sub 1, prot. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1148610.15/03/202, quale unità collabente, con approvazione prot. AGE.AGEDP-SR.REGISTRO UFFICIALE.0025259.17-03-2023.U.

A seguito delle eseguite variazioni catastali, la sottoscritta acquisiva in data 19.03.2023 visure storico catastali e planimetrie catastali aggiornate.

Verificata l'erroneità dell'indirizzo riportata nelle predette visure catastali, sentito il curatore, procedeva a presentare richiesta di rettifica di indirizzo con pec del 22.03.2023 (variazione toponomastica, non solo relativamente ai beni oggetto delle variazioni catastali eseguite (bene 1 e bene 18), ma anche degli altri beni componenti il lotto n. 1 al fine della congruità e coerenza dei dati identificativi catastali. Variazione toponomastica del 23.03.2023 eseguita su istanza Pratica n. SR0016051 in atti dal 23/03/2023 istanza n. 16050.1/2023.

Quindi redigeva la presente relazione, a conclusione del mandato conferito, allegando la documentazione relativa alle variazioni catastali effettuate come autorizzato dal Giudice, di seguito elencata:

con riguardo al bene 18 all'attivo fallimentare, NCT Sr F. 27 P.IIa 345 sub 1, Immobile 1-M della relazione di stima datata 22.10.2021, che, a seguito delle variazioni eseguite, risulta identificato nel NCEU di SR al F. 27 P.IIa 668 sub 1, categoria F/2, unità collabente, Via Noto n. 34, piano terra, in testa ad [REDACTED] con sede in Siracusa, C.F. [REDACTED] come da visura storico catastale pure allegata alla presente,

- ricevuta di registrazione voltura prot. 14848.15/02/2023 ENTRATE.AGEDP-SR.REGISTRO UFFICIALE,
- tipo mappale con procedura pregeo prot. 2023/11271 del 28.02.2023,
- censimento dell'immobile, ovvero denuncia di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano, AGE.AGEDP-SR.REGISTRO UFFICIALE.0025259.17-03-2023.U, quale unità collabente in ragione dello stato diruto in cui versa, con costituzione dell'unità censita nel NCEU di Sr al F. 27 P.IIa 668 sub 1 (correlato ai terreni al bene censito nel NCT di Sr al F. 27 P.IIa 668, ente urbano, costituito con il tipo mappale per soppressione del bene censito nel NCT di Sr al F. 27 P.IIa 345 sub 1, nonché del bene censito nel NCT di Sr al F. 27 P.IIa 345), con produzione di elaborato planimetrico e sagoma del bene;

con riguardo al bene 1 all'attivo fallimentare, NCT Sr F. 27 P.IIa 4 sub 4, Immobile 1-A della relazione di stima datata 22.10.021, che, a seguito delle variazioni eseguite, risulta identificato nel NCEU di SR al F. 27

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

Relazione _ Pagina 5 di 12

P.IIa 4 sub 7, categoria F/2, unità collabente, Via Noto n.34, piano terra, come da visura storico catastale pure allegata alla presente,

- d) variazione dell'immobile, ovvero denuncia di variazione per presentazione planimetria mancante del bene identificato nel NCEU di Sr al F. 27 P.IIa 4 sub 4, AGE.AGEDP-SR.REGISTRO UFFICIALE.0013551.10-02-2023.U,
- e) variazione dell'immobile, ovvero denuncia di variazione da destinazione abitazione a collabente, con soppressione del bene identificato nel NCEU di Sr al F. 27 P.IIa sub 4 e costituzione del bene identificato nel NCEU di Sr al F. 27 P.IIa 4 sub 7, AGE.AGEDP-SR.REGISTRO UFFICIALE.0019299.01-03-2023.U, con produzione di elaborato planimetrico e sagoma del bene.

3) Variazione alla stima cespite 1 _ NCEU Sr F. 27 P.IIa 4 sub 7 ex sub 4

La sottoscritta,

sentito il curatore,

ai fini dell'economia processuale,

considerato che lo stato del bene 1/ cespite 1_Immobile 1-A, censito nel NCEU di Sr al F. 27 P.IIa 4 sub 4 (quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene 1 all'attivo fallimentare), abitazione a piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, denominato Villa Cassia con in comune il cortile, l'androne e le scale, facente parte lo lotto n.ro 1 di cui alla relazione di stima datata 22.10.2021 SEZIONE I, come di seguito individuato, è peggiorato con crollo di una porzione, ha ritenuto di procedere, dopo la corretta identificazione del bene anche rispetto allo stato dei luoghi accertato in data 14.01.2023, all'aggiornamento della stima.

- LOTTO 1. _ SEZIONE I _ LOTTO N.RO 1 -

1/1 del diritto di piena *proprietà di una* porzione di fabbricato con corti e terreni di pertinenza non esclusiva della masseria denominata Villa Cassia-Impellizzeri-Bozzanca, sita in Siracusa, quartiere Tyche, località Scala Greca con accesso dalla Via Noto civico 34, punto geografico 37° 05'58.7"N 15°15'44.4"E, formato dalle seguenti unità immobiliari:



Descrizione del variato stato di conservazione dell' Immobile 1-A ,_NCEU Sr F. 27 P.IIa 4 sub 7 (ex sub 4)

Il sopralluogo eseguito in data 14.01.2023, propedeutico alla variazione catastale di cui al mandato integrativo conferito, eseguita in ragione della corretta identificazione del bene, ha permesso di verificare il peggioramento delle condizioni di conservazione del bene: mentre alla data del precedente sopralluogo lo stato era pessimo, alla data del più recente sopralluogo lo stato si presentava di notevole deterioramento in ragione dell'appurato dall'esterno avvenuto crollo di parte del fabbricato che lo comprende, ovvero in altri termini per avvenuto crollo del tetto, delle murature e del solaio di interpiano di parte del bene, e, censito pertanto previa variazione con deposito della planimetria catastale identificativa dello stesso, quale unità collabente nella categoria F/2.



lato a nord-ovest - foto del 14.01.2023



Immobili 1-A
(piano terra)

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

Relazione _ Pagina 8 di 12



lato a sud-est – foto del 14.01.2023

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it
Immobile 1-A

Variazione Stima del bene _Immobile 1-A oggi NCEU Sr F. 27 P.IIa 4 sub 7 (ex sub 4)

Si procede all'aggiornamento della stima del bene, applicando al valore stimato di cui alla relazione di stima del 22.10.2021 un diverso coefficiente di ponderazione (deprezzamento) per il peggioramento dello stato pari a 0,375 e non a 0,55.

Immobile 1-A (abitazione a piano terra)

Superficie commerciale= Superficie lorda coperta

$138\text{mq} \times 1500,00\text{euro/mq} \times 0,375 = 77.625,00\text{euro}$

Pertanto, il valore di stima del lotto n.ro 1, dati i valori di stima degli altri beni componenti il lotto di cui alla predetta relazione datata 22.10.2021, sarà pari a:

bene	valore di stima (euro)		
Immobile 1-A	77625,00		
Immobile 1-B	117463,50		
Immobile 1-C	8970,00		
Immobile 1-M1	18037,50		
Immobile 1-M2	14266,20		
totale	236362,20		
<i>decurtazioni per vizi occulti</i>			
0,85	200907,87		
in cifra tonda	200900,00		
Si fa presente che il valore delle corti e dei terreni di pertinenza (immobili D-E-F-G-H-I-L), in quanto beni indivisi e non esclusivi, è ricompreso nel valore dei fabbricati stimati.			

Probabile Valore Venale Finale del LOTTO UNICO N° 1) nella piena proprietà = 200.900,00€
 dicono duecentomilaenovecentoeuro/00.

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail: sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

Relazione _ Pagina 9 di 12



Si ripropone per completezza la tabella riepilogativa di stima dei beni oggetto del procedimento.

Lotto	composizione	Valore Finale
1	1/1 di porzione di Villa Cassia e quota delle corti e dei terreni di pertinenza, ovvero: - 1/1 Immobile 1-A, NCEU Sr F. 27 P.IIa 4 sub 4 oggi NCEU Sr F. 27 P.IIa 4 sub 7, unità collabente (ex abitazione rurale), - 1/1 Immobile 1-B, NCEU Sr F. 27 P.IIa 4 sub 5, abitazione piano primo, - 1/1 Immobile 1-C, NCT Sr F. 27 P.IIa 346, fabbricato diruto, - 1/2 Immobile 1-D, NCT Sr F. 27 P.IIa 342, strada di accesso asfaltata, - 1/2 Immobile 1-E, NCT Sr F. 27 P.IIa 478, terreno/ fascia di rispetto, - 1/2 Immobile 1-F, NCT Sr F. 27 P.IIa 580, strada sterrata, - 1/2 Immobile 1-G, NCT Sr F. 27 P.IIa 598, terreno, - 1/2 Immobile 1-H, NCT Sr F. 27 P.IIa 586, terreno, - 1/4 Immobile 1-I, NCT Sr F. 27 P.IIa 3, area di corte, - 1/4 Immobile 1-L, NCT Sr F. 27 P.IIa 4, area di corte, - 1/1 Immobile 1-M, NCT Sr F. 27 P.IIa 345 sub 1 oggi NCEU Sr F. 27 P.IIa 668 sub 1, fabbricato collabente (ex porzione di fabbricato rurale).	231.700,00€ 200.900,00€
2	1/1 Terreno a giardino, Immobile 2-A, NCT Sr. F. 27 P.IIa 510.	6.200,00€
3	1/1 Terreno a giardino, Immobile 3-A, NCT Sr. F. 27 P.IIa 512.	7.900,00€
4	1/1 Terreno a giardino, Immobile 4-A, NCT Sr. F. 27 P.IIa 620.	4.700,00€
5	1/1 Terreno a giardino, Immobile 5-A, NCT Sr. F. 27 P.IIa 621.	4.700,00€
6	Terreni con strada di accesso gravata da servitù di passaggio, ovvero: - 1/1 Immobile 6-A, NCT Sr F. 27 P.IIa 536, strada pavimentata, - 1/1 Immobile 6-B, NCT Sr F. 27 P.IIa 537, terreno inedificabile per effetto del vincolo archeologico di zona B, - 1/1 Immobile 6-C, NCT Sr F. 27 P.IIa 538, terreno inedificabile, terreno inedificabile per effetto del vincolo archeologico di zona A.	36.000,00€
	totale	261.200,00€ 260.400,00€

Fax 0931.923075 --- cell. 339.3217498 --- e-mail: sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

Relazione _ Pagina 10 di 12

4) Verbale di Giuramento

Io sottoscritta Dott.ssa Arch. Marika Signorino nata a Solarino il 08/10/1973, residente in Solarino Via Silvio Pellico n. 63, con studio in Solarino (SR) Via Silvio Pellico n. 63, codice fiscale SGN MRK 73R48 I785J, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al n. 516, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa al n. 160,

nominata ed incaricata CTU dall'Ill.mo GD Dott.ssa Viviana Urso nella procedura R.F. n. **30/2015** Sezione Fallimenti del Tribunale di Siracusa,

"Giuro di bene e fedelmente aver adempiuto alle funzioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità".

Dopo di che ha redatto il presente verbale che pone in calce alla perizia che precede, composta da n. 11 pagine, a farne parte integrante e sostanziale.

Letto, confermato e sottoscritto.

Solarino, 29.03.2023

Il CTU

Fax 0931.923075 --- cell. 339.3217498 --- e-mail.: sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

Relazione _ Pagina 11 di 12

5) Elenco Documenti Allegati

- all.1) verbale di sopralluogo;
all.2) rilievo fotografico del 14.01.2023;
all.3) pec del 13.01.2023 all'Agenzia delle Entrate di Sr ed istanza di inserimento modello 6;
all.4) comunicazioni accettazione istanza e registrazione modello 6;
all.5) visure catastali del 23.01.2023,
all.6) visure catastali del 24.01.2023,
all.7) mail ordinaria all'Agenzia delle Entrate di Sr per registrazione delle volture agli atti d'ufficio;
all.8) ispezione ipotecarie;
all.9) ricevuta di registr.ne voltura prot. 14848.15/02/2023 ENTRATE.AGEDP-SR.REGISTRO UFFICIALE (rettifica intestazione catastale NCT Sr F. 27 P.IIa 345 sub 1),
all.10) acquisizione estratto di mappa per aggiornamento ed estratto wegis;
all.11) tipo mappale prot. 2023/11271 del 28.02.2023 (da terreni ad ente urbano, NCT Sr F. 27 P.IIa 345 sub 1 e sub 2),
all.12) denuncia variazione [accatastamento NCEU Sr F. 27 P.IIa 668 sub 1 (NCT Sr F. 27 P.IIa 345 sub 1), quale unità collabente)] AGE.AGEDP-SR.REGISTRO UFFICIALE.0025259.17-03-2023.U.,
all.13) denuncia variazione (inserimento planimetria mancante, NCEU Sr F. 27 P.IIa 4 sub 4) AGE.AGEDP-SR.REGISTRO UFFICIALE.0013551.10-02-2023.U.,
all.14) denuncia variazione (variazione NCEU Sr F. 27 P.IIa 4 sub 4 quale unità collabente) AGE.AGEDP-SR.REGISTRO UFFICIALE.0019299.01-03-2023.U.,
all.15) visure catastali al 19.03.2023;
all.16) istanza di rettifica indirizzo (variazione toponomastica) del 22.03.2023
all.17) visure catastali al 29.03.2023.

La presente relazione che si compone di una (1) pagina di copertina, una (1) pagina di indice, di undici (11) pagine di relazione, compresa una (1) pagina riportante il verbale di giuramento ed una (1) pagina di elenco allegati, oltre che di diciassette (17) allegati, viene depositata nel fascicolo telematico.

Solarino, lì 03.04.2023

Il CTU