



TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE PRIMA CIVILE



SETTORE PROCEDURE CONCORDSUALI

Proc. n°9/2021 R.P.C.
[REDACTED]



Ill.mo Giudice Delegato Dott. F. Maida



Egr. Commissario Liquidatore Avv. Paolo Munafò



CONSULENZA TECNICA E STIMA DI BENE IMMOBILE

ASTE GIUDIZIARIE



IMMOBILE OGGETTO DI CONSULENZA E STIMA:

Locale deposito sito in Siracusa, via XX Settembre n°11, piano terra



al N.C.E.U. al Foglio 167, P.lla 2712, sub. 4, Cat. C/2



INDICE

PARTE PRIMA INTRODUZIONE.....	3
1.1 PREMessa	3
1.2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI – SOPRALLUOGHI E VERIFICHE.....	3
PARTE SECONDA INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	5
2.1 INDIVIDUAZIONE DEL BENE	5
2.2 PROPRIETÀ, DATI ED INFORMAZIONI CATASTALI.....	7
2.3 PROCEDIMENTO DOCFA PER PLANIMETRIA CATASTALE MANCANTE	7
2.4 DESCRIZIONE E TTE DEL BENE	8



2.5	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.....	18
2.6	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	18
2.5.1	VINCOLI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	18
2.5.2	VINCOLI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.....	19
2.5.3	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	20
2.7	REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA, PRATICHE EDILIZIE, CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ	21
PARTE TERZA ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI PRODUZIONE		
27		
PARTE QUARTA VALUTAZIONE ATTUALE DEL BENE.....		28
4.1	METODI E CRITERI DI STIMA.....	28
4.1.1	CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	28
4.1.2	INDAGINI RELATIVE AL MERCATO IMMOBILIARE RIFERITO AL BENE DA STIMARE	30
4.1.3	CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE DEL BENE.....	31
4.2	STIMA DEL VALORE DI MERCATO MEDIANTE CRITERIO SINTETICO COMPARATIVO	31
4.3	STIMA DEL VALORE DI MERCATO MEDIANTE CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI	32
4.4	STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE	33

1.1 PREMESSA

Su istanza del Commissario Liquidatore, Avv. Paolo Munafò, la scrivente, Arch. Giusy Genovesi, , nata a Siracusa il 25.02.1972, con studio in Siracusa, P.zza E. Pancali, 9, iscritta all'Albo degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Prov. di Siracusa con n. 435, veniva nominata Consulente Tecnico dall'.mo Giudice Delegato, Dott. F. Maida, giusta autorizzazione del 30.01.2024, nella procedura concorsuale oggetto della presente ed in particolare in merito all'unità immobiliare seguito indicato:

Locale deposito sito in Siracusa, Centro Storico di Ortigia, via XX Settembre n.11, piano terra, individuato al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Fg. 167, P.IIa 2712, sub. 4.

Nel merito il Commissario Liquidatore, nell'istanza al G.D. su indicata, determinava la necessità di:

- provvedere all'accertamento della regolarità urbanistica dell'immobile e, ove riscontrate eventuali carenze autorizzative, al controllo della possibilità di sanatoria e alla quantificazione dei relativi costi o, in alternativa, alla quantificazione dei costi demolizione ove si versi nell'ipotesi di opera insuscettibile di sanatoria;

- provvedere alla verifica dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, ivi compresi quelli eventualmente connessi al carattere storico artistico dell'edificio o quelli, incluse servitù, di carattere condominiale;

- provvedere all'acquisizione della planimetria (catastale) e, ove non esistente, al deposito della stessa;

- procedere alla stima dell'immobile di proprietà della Società GRAND HOTEL a r.l.

1.2 Svolgimento delle operazioni peritali – sopralluoghi e verifiche.

La scrivente, individuato l'immobile oggetto di indagini e di stima, **procedeva ad effettuare due distinti accessi presso l'immobile in oggetto e i necessari accertamenti documentali e presso gli Enti preposti, l'Agenzia delle Entrate ed il Comune di Siracusa.**

Dopo una prima ricognizione generale, alla presenza del liquidatore, si procedeva all'esecuzione di accertamenti volti ad assumere ogni informazione e documentazione necessaria al fine di procedere alla redazione della "Due diligence" immobiliare, rispondere ai quesiti posti dal liquidatore e poter stimare l'immobile. In particolare, sono stati eseguiti i dovuti accertamenti catastali e ipotecari presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, accertamenti edilizi ed urbanistici sia tramite documentazione informatizzata che cartacea presso l'Ufficio Tecnico Speciale Ortigia del Settore Edilizia Privata del Comune di Siracusa; accertamenti informatizzati tramite il Sistema Informatizzato Regionale per la verifica dei vincoli presenti sull'immobile in esame. A seguito degli accertamenti eseguiti, le cui documentate prove e relative risultanze sono disponibili negli allegati alla presente, si è proceduto ad effettuare un secondo sopralluogo presso l'immobile al fine di effettuare un accurato rilievo metrico e fotografico dell'intero immobile; in tale occasione, sulla scorta della planimetria contenuta nelle Tavole del Piano Particolareggiato di Ortigia si verificava la presenza di difformità edilizie tra le stesse e quanto realmente sui luoghi, considerato tra l'altro che dagli accertamenti catastali era risultata mancante, agli atti dell'Agenzia delle Entrate, la planimetria catastale dell'immobile. Di quanto rilevato si è poi proceduto ad effettuarne restituzione grafica in CAD, necessaria non solo per definire esattamente la dimensione dell'immobile ai fini della stima ma anche e soprattutto al fine di produrre e depositare la planimetria catastale mediante procedura DOCFA di variazione per planimetria mancante.

Dalla documentazione acquisita e prodotta dalla scrivente, si analizzavano quindi le problematiche tecniche, economiche ed amministrative, anche al fine di valutarne l'influenza sul valore finale del bene in questione.

2.1 INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Dagli accertamenti eseguiti, dalla documentazione acquisita e dagli atti del procedimento in esame e dalla variazione catastale eseguita dalla scrivente si determina che **alla data odierna il bene** oggetto della presente consulenza tecnica e stima **costituisce LOTTO UNICO** ed è così individuato: **piena ed intera proprietà di locale deposito sito in Siracusa, all'interno del Centro Storico di Ortigia, via XX Settembre n.11, piano terra; individuato al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Fg. 167, P.Illa 2712, sub. 4, zona censuaria 1, categoria C/2a), classe 8, consistenza 53 m2, rendita euro 410,58.**

L'immobile confina ad EST con strada pubblica (via XX Settembre), ad OVEST con P.Illa 5185, a NORD con P.Illa 2713, a SUD con la P.Illa 2712 e con cortile condominiale.

Le coordinate GPS - GD (gradi decimali) dell'unità immobiliare sono: Latitudine 37.0631268, Longitudine 15.2912977. La distribuzione spaziale dello stato di fatto dell'immobile è visibile nelle planimetrie all'uopo prodotte (Allegato 5), la planimetria catastale all'Allegato 6.



Localizzazione dell'isolato su cui insiste l'immobile all'interno del tessuto urbano di Ortigia



Isolato su cui insiste l'immobile ad angolo tra la via Duca degli Abruzzi e la via XX Settembre; sotto il prospetto dell'isolato su via xx settembre su cui insiste l'immobile e la freccia rossa indica l'accesso al locale individuato al civico 11



2.2 PROPRIETÀ, DATI ED INFORMAZIONI CATASTALI

[REDACTED]

di compravendita del 31.07.1995, Pubblico ufficiale NOT. GRASSO Sede SIRACUSA (SR) Repertorio n. 71302 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6271.1/1995 in atti dal 07/06/1996, Si allega al riguardo copia dell'atto di compravendita (Allegato 01).

Dal punto di vista catastale è bene fare alcune precisazioni che riguardano l'individuazione della p.lla negli atti del procedimento così come nella perizia del Dott. Giovanni Bruno richiamata dal Commissario liquidatore. In atti infatti l'immobile, oggi individuato catastalmente al Fg. 167, P.lla 2712, sub. 4 risultava ancora individuato catastalmente al Fg. 171, circostanza che fu variata dalla stessa Agenzia delle Entrate nel 2006 e fino al 2014 per allineamento mappe; ancora in precedenza, ovvero dalla data dell'impianto meccanografico del Catasto (1987) e fino al 2006 l'unità immobiliare era invece individuata al Fg. 171, P.lla 115, sub.4. Oggi tutte le superiori precedenti individuazioni catastali risultano soppresse dando origine all'attuale identificativo catastale come sopra indicato; di tali variazioni si vedano la visura storica all'Allegato 2 e la visura aggiornata all'attualità all'allegato 6.

Ancora si evidenzia, come già accennato in premessa, che alla data dell'incarico alla scrivente la planimetria catastale risultava mancante agli atti dell'Agenzia delle Entrate; di tale circostanza si veda il paragrafo seguente.

2.3 PROCEDIMENTO DOCFA PER PLANIMETRIA CATASTALE MANCANTE

Dall'esame della documentazione catastale, dagli accertamenti eseguiti e dal sopralluogo effettuato presso l'immobile, **non emergono irregolarità che compromettono l'esatta identificazione del bene, piuttosto invece è emerso ed è stato accertato, anche a seguito di specifica istanza all'Agenzia delle Entrate, che non risulta presente in atti dell'Agenzia delle Entrate la relativa planimetria catastale;** ciò ha pertanto determinato la necessità, ai fini della vendita e come richiesto nell'istanza del Curatore, di

produrre e depositare in atti la planimetria catastale mancante dell'immobile mediante la procedura DOCFA. La sottoscritta, su incarico del Giudice e vista l'istanza del Curatore, ha quindi proceduto a redigere la planimetria dell'immobile, sulla base del rilievo metrico eseguito, predisporre la denuncia di variazione sul c.d. modello DOCFA e trasmettere telematicamente la pratica di variazione mediante piattaforma Sister all'Agenzia delle Entrate di Siracusa: tale variazione è servita inoltre ad aggiornare i dati dell'immobile relativamente alla sua effettiva consistenza. La nuova planimetria si allega alla presente Perizia insieme alla denuncia di variazione e la visura catastale aggiornata a seguito della variazione (Allegato 06).

Dalla variazione del 17/01/2025 a firma della scrivente n.q. di tecnica incaricata - Pratica n. SR0003303 in atti dal 21/01/2025, Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.179617.17/01/2025 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 3303.1/2025) - ne risulta quindi che l'immobile oggetto della procedura è censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 167, particella 2712, sub.4, in testa [REDACTED] Cat. C/2, Classe 8, consistenza 53 mq, rendita catastale € 410,58, superficie catastale 83 mq. Da quanto sopra ne risulta che l'immobile oggetto della procedura nello stato di fatto in cui si trova è oggi pienamente conforme alla documentazione catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa – Ufficio Catasto.

2.4 DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto della presente è costituita da un **locale terraneo destinato a deposito insistente all'interno di un edificio condominiale** in posizione angolare tra la via XX Settembre e la via Duca degli Abruzzi. L'edificio condominiale è un tipico esempio dell'edilizia di fine Ottocento inizi Novecento con due livelli fuori terra con residenze al piano primo ed attività commerciali, prevalentemente per la ristorazione, ai piani terra. L'edificio presenta struttura, in elevazione, in muratura portante, solai di interpiano solai misti in acciaio e laterizio, coperture prevalentemente a falde inclinate con tegole tipo coppi; all'interno della cortina muraria su strada è presente una corte interna. I prospetti sono caratterizzati da elementi architettonici di pregio in pietra da taglio. Ad un'analisi visiva, lo stato di conservazione generale dell'edificio, per quanto attiene i prospetti esterni è buono.

Da evidenziare la particolare appetibilità della zona di riferimento sia per la localizzazione all'interno del centro storico di Siracusa che per la presenza di parcheggi sia pubblici che privati e anche su strada, di vestigia antiche, il Tempio di Apollo a poche centinaia di metri e la Porta Ubica proprio sulla via XX Settembre, sempre nelle immediate vicinanze il Foro Vittorio Emanuele (la marina). La zona è ben servita da attività commerciali di vario genere, attività ricettive miste a residenze. Il contesto sociale in cui si inserisce il bene in oggetto è ottimo.

L'unità immobiliare di riferimento, così come si presenta all'attualità, è costituita da un unico grande ambiente, di superficie netta calpestabile pari a 60,00 mq e da un piccolo vano accessorio di mq 2,60 posto ad una quota pavimento elevata tre gradini rispetto al locale principale; la superficie lorda complessiva è pari a circa 74.00 mq (escluso il piano soppalcato). Il locale ha forma rettangolare con lato maggiore in direzione est-ovest con sviluppo planimetrico regolare e non presenta tramezzature interne. L'altezza interna al pavimento-soffitto è pari a 4,68 nella prima parte del vano principale, prospiciente l'ingresso su strada, 5,00 metri nella parte più interna oltre l'arco in pietra, di 3,57 m nel piccolo locale accessorio. La struttura muraria è costituita da muratura portante in pietrame e conci di pietra calcarea, i solai con voltine in ferro.

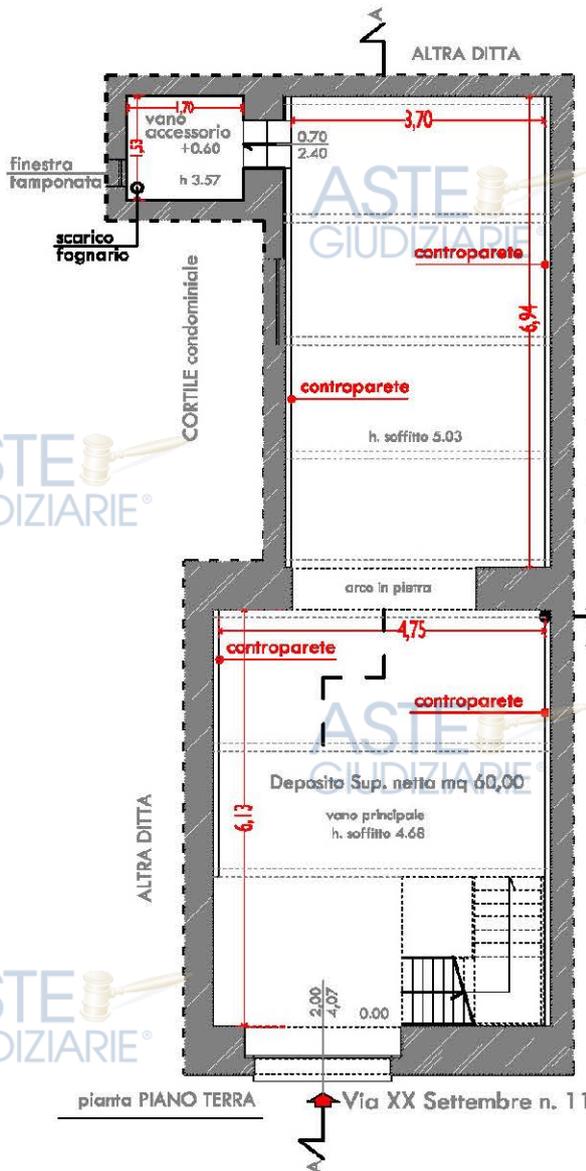
È presente, inoltre, un ampio soppalco che occupa quasi interamente la superficie del locale principale e che ne divide l'altezza. Il soppalco presenta una struttura in acciaio, costituita da pilastri e travi HEA e IPE 120, e tubolari rettangolari con sovrapposto pavimento in pannelli di legno. Le zone sopra e sotto il soppalco hanno rispettivamente altezza di circa 2,04 m nella prima parte del vano e 2,40 m nella seconda parte, oltre l'arco, e di 2,60 m. Al soppalco si accede da una scala, posta a destra dell'ingresso, anch'essa in ferro con pedate in legno. L'accesso al locale avviene unicamente da un'ampia ed alta apertura ad arco con elementi in pietra sulla via XX Settembre, attualmente il locale presenta all'ingresso un infisso in ferro costituito unicamente da una saracinesca oramai vetusta. All'interno del locale si evidenziano: un arco in pietra con altezza massima di circa 4,30 metri ma la cui verticalità risulta oggi interrotta dal piano del soal soppalco; una piccola apertura alta posta all'interno del locale accessorio collegato all'ambiente

principale che prospetta sul cortile interno condominiale e che oggi risulta tamponata; una finestra posta a 2,65 metri dalla quota pavimento (oggi visibile dal soppalco) con infisso in legno, anch'essa prospiciente il cortile condominiale. Si evidenzia inoltre la presenza, all'interno del locale principale, di una colonna fognaria discendente condominiale e di un ulteriore scarico fognario di altra ditta visibile invece sul soffitto del piccolo locale accessorio, entrambi costituenti servitù di passaggio. Le pareti d'ambito, in muratura, sono per lo più rivestite da contropareti in cartongesso e pitturate con idropittura, la pavimentazione del locale è in graniglia di marmo. Da evidenziare inoltre che ad oggi non è presente alcun servizio igienico all'interno dell'unità immobiliare; solo all'ingresso del locale è presente una pilozza di servizio.

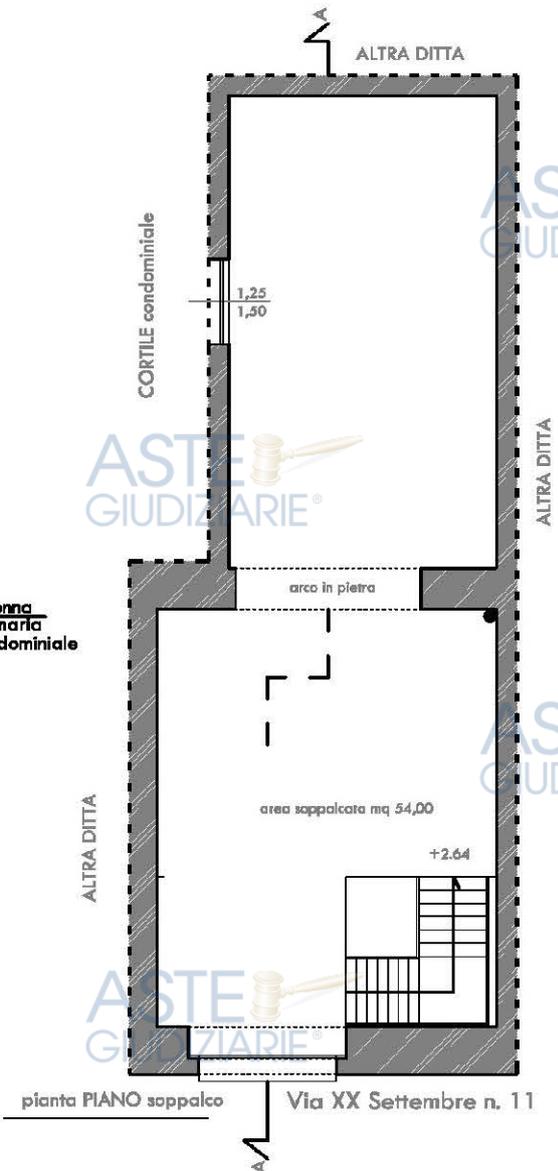
Gli impianti, elettrico e idrico, sono del tipo "a vista" e ridotti a qualche interruttore per punto luce e prese di servizio oltre al punto acqua e scarico della pilozza. Non sono presenti altri impianti. L'immobile risulta munito di contatore ENEL, di contatore per l'approvvigionamento di acqua pubblica ed è allacciato alla pubblica fognatura.

In merito allo stato di conservazione si rilevano alcune forme di degrado derivanti da una diffusa umidità di risalita, tipica delle costruzioni in muratura in centro storico prive di adeguato recupero, e segni di vetustà su tutte le finiture dovute al mancato utilizzo nel tempo ed assenza di interventi di manutenzione, necessitando quindi di interventi di manutenzione per quanto attiene impianti e finiture, oltre che generali interventi volti al recupero edilizio dell'unità immobiliare.

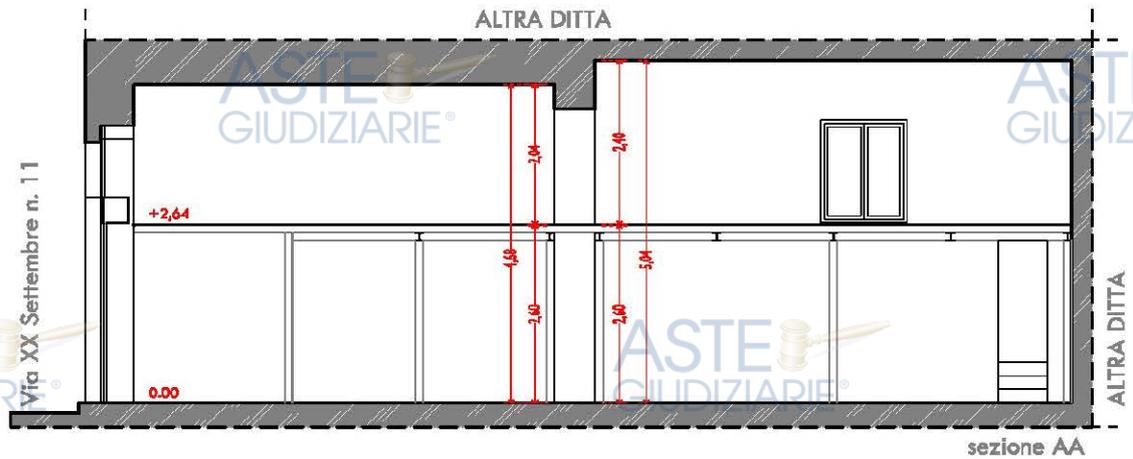
Seguono le planimetrie e la sezione dell'immobile, incluso il piano soppalcato, ed alcune riprese fotografiche dello stato di fatto dell'immobile eseguite in occasione dei sopralluoghi.



pianta PIANO TERRA Via XX Settembre n. 11



pianta PIANO soppalco Via XX Settembre n. 11



sezione AA



Via XX Settembre, edificio condominiale su cui insiste l'unità immobiliare in oggetto ed ingresso



Porta di accesso all'unità immobiliare



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vano principale con vista della scala di accesso al soppalco



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vano principale, a destra e sinistra i piedritti in muratura dell'arco in pietra visibile al piano soppalcato



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vano principale, contatore ENEL ed impianti installati

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Locale accessorio con accesso dal vano principale, sul muro sud traccia di una finestra esistente sul cortile interno condominiale



vano principale con vista dell'arco in pietra a tutt'altezza ed attualmente "tagliato" dal piano soppalco



scala di accesso che conduce dal piano terra al piano soppalco



area soppalcata con particolari dell'arco in pietra interno e della saracinesca all'ingresso su via XX Settembre



area sottopalcata con particolare della finestra in legno esistente con affaccio sul cortile interno condominiale



Servitù di passaggio di colonne e scarichi fognari condominiali; la prima all'interno del vano principale e la seconda all'interno del vano accessorio



2.5 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE



Al momento dell'accesso l'immobile **risulta libero** e nel possesso del Commissario Liquidatore, del procedimento, Avv. Paolo Munafò.

2.6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI



2.5.1 Vincoli gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali

Non risultano trascrizioni di **domande giudiziali gravanti sul bene in esame.**



Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Da quanto emerso dalle indagini e con opportuno riferimento all'atto di compravendita (Allegato 01), **non si evidenziano atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura gravanti sul bene in esame.**



Vincoli conformativi, altri pesi e limitazioni d'uso

L'immobile in oggetto è sito nel Centro Storico Ortigia di Siracusa, zona A del P.R.G. del Comune di Siracusa (D.Dir. ARTA 669/2007) normato dall'art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e come tale, pertanto, **risulta gravato dai vincoli conformativi del P.R.G.C. esplicitati dalle norme urbanistiche che ne disciplinano le modalità di esercizio dello ius aedificandi contenute nel vigente Piano Particolareggiato Operativo di Ortigia (P.P.O.)** e di cui si dirà nel paragrafo relativo.



Inoltre, l'intera isola di Ortigia, su cui ricade l'immobile è soggetta al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., art. 134, lett. a): immobili ed aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico "Isola di Ortigia" istituito con Decreto del Presidente della Regione Siciliana n.625 del 11/04/1968 come "complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale" ex art. 136 lett. c) del D. Lgs.42/2004 e s.m.i. con livello di tutela 1 che definisce la necessità



di acquisizione di Autorizzazione Paesaggistica nel caso di taluni interventi sulle parti esterne, prospetti, dell'immobile.

Ancora, è da evidenziare la **presenza di servitù di passaggio, all'interno dell'immobile, di scarichi fognari** ed in particolare di una colonna discende condominiale all'interno del vano principale e una porzione della tubazione di scarico proveniente da un appartamento soprastante il locale accessorio. Tali scarichi sono evidenziati e localizzati nelle riprese fotografiche e nella tavola di rilievo dello stato di fatto redatta a tale scopo.

2.5.2 Vincoli gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è accertato che risultano, a tutt'oggi, formalità riguardanti il cespite in esame con riferimento alle differenti individuazioni catastali che si sono succedute nel tempo e pertanto al fine di verificare pesi e gravami sul bene si è prudenzialmente proceduto ad eseguire ispezione (Allegato 03) sui tre identificativi catastali risultanti dalla visura catastale storica riportata all'Allegato 2; quanto sopra ha prodotto che il bene risulta gravato dalle seguenti formalità elencate in ordine cronologico:

Sul bene catastalmente individuato al **Fg.171, P.lla 115, sub.4:**

- TRASCRIZIONE del 03/08/1995 - Registro Particolare 8420 Registro Generale 11361

Pubblico ufficiale GRASSO FRANCESCO Repertorio 71302 del 31/07/1995

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato immagine

- ISCRIZIONE del 01/03/2011 - Registro Particolare 735 Registro Generale 4180

Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 3451/2011 del 17/02/2011

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R.602/73

Nota disponibile in formato elettronico

Sul bene catastalmente individuato al Fg.171, P.IIa 2762, sub.4:

- ISCRIZIONE del 01/03/2011 - Registro Particolare 735 Registro Generale 4180

Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 3451/2011 del
17/02/2011

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R.602/73

Nota disponibile in formato elettronico

Sul bene catastalmente individuato al Fg.167, P.IIa 2762, sub.4:

- ISCRIZIONE del 14/04/2016 - Registro Particolare 789 Registro Generale 6175

Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 21287/2015 del 11/04/2016

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R.602/73

Nota disponibile in formato elettronico

- ISCRIZIONE del 02/07/2019 - Registro Particolare 1427 Registro Generale 11933

Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 634/2019 del 24/06/2019

IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART 77 DPR602/73

Nota disponibile in formato elettronico

2.5.3 Altre informazioni per l'acquirente

Spese condominiali e simili, altre spese

Per la quantificazione di eventuali quote condominiali ordinarie, spese o quote pregresse insolute si rimanda al Curatore del procedimento.

In generale, ad eccezione di quanto sopra espresso, non si prefigurano ulteriori spese per l'acquirente se non quelle riferite alla presente procedura ed alle ulteriori spese che verranno quantificate nel prosieguo della presente relazione in merito al ripristino della regolarità edilizia dell'immobile.

Precedenti proprietari e atti di compravendita nel ventennio

pag.20 di 33

Studio DAGG(architettura & interiors

Dott. Arch. Giusy Genovesi - P.zza Pancali, 9 - Siracusa mobile +39 339 5076752

Mail: arch.giusygenovesi@gmail.com - PEC: arch.giusygenovesi@archiworldpec.it

Da quanto emerso dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa – Territorio, Servizio Catasto attraverso la Visura Storica dell'immobile (Allegato 02) e dalla lettura dell'Atto di provenienza dell'immobile (Allegato 01), la scrivente riporta in ordine cronologico quanto segue:

- [REDACTED]

[REDACTED] giusta ATTO DI COMPRAVENDITA Rogante NOTAIO DOTT. FRANCESCO GRASSO, Rep. N. 71302, Racc. n. 24644, trascritto in data 03/08/1995 ai nn. 11361/8420 da

[REDACTED]

2.7 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA, PRATICHE EDILIZIE, CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ

Come sopra esplicitato, l'immobile oggetto della presente è sito all'interno di Ortigia, centro storico monumentale di Siracusa, Ortigia, all'interno di un edificio storicamente databile ai primi decenni del 1900; in relazione alla legittimità urbanistica edilizia dell'edifici condominiale, pertanto, lo stesso risulta legittimamente realizzato perché anteriore al 1942.

Per quanto attiene la conformità urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare in esame invece, confrontata la planimetria dell'immobile contenuta nelle tavole del Piano Particolareggiato di Ortigia .P.O. e risalente quindi a rilevazioni d'ufficio effettuate negli '80 del 1900, lo stato di fatto attuale e verificata l'assenza di procedimenti amministrativi e pratiche edilizie autorizzative presenti per l'immobile all'archivio dell'Ufficio Tecnico Speciale Ortigia, si può affermare che **l'immobile non risulta conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti**, ed in particolare **per quanto attiene al soppalco presente all'interno dell'unità immobiliare, che è da intendersi quindi abusivamente realizzato.**

In aggiunta si determina che **il soppalco così come realizzato non risulta sanabile** non rispettando né la normativa del Piano Particolareggiato né le norme edilizie contenute nel relativo regolamento. Per meglio esplicitare infatti il soppalco si sviluppa interamente su tutta la superficie del locale, mentre il regolamento edilizio prescrive che la proiezione del soppalco non ecceda la metà della superficie del locale ed inoltre lo stesso copre una “zona bianca” che nel Piano Particolareggiato prescrive il vincolo di conservazione della forma dello spazio interno e delle strutture orizzontali (vedasi estratto della tavola d1 normativa di Piano riportata in calce al presente paragrafo), che nel nostro caso di fatto implica il divieto assoluto di realizzazione di soppalchi; **ancora l'altezza interna della porzione sottostante il soppalco non risponde alle altezze minime (2,70m) previste per i locali destinati a deposito.**

Da quanto sopra espresso, **determinata la non assentibilità in sanatoria del soppalco e della scala di accesso, se ne dovrà prevedere la rimozione con un costo attendibilmente stimato** (incluso il trasporto ed eventuale conferimento in discarica dei materiali non riutilizzabili) **in € 2.000,00.** La superficie del soppalco non considerata ai fini del computo della superficie commerciale dell'immobile la stima dell'immobile. Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, **il costo di demolizione così come sopra stimato sarà detratto dal valore di mercato finale stimato dell'immobile.**

Si precisa che l'unità immobiliare non risulta dotata di Certificazione di Agibilità né ovviamente allo stato attuale è possibile certificarla per la presenza dell'opera abusivamente realizzata e la mancanza di requisiti edilizi in merito alle altezze interne.

È bene evidenziare inoltre, ai fini della procedura, **alcune considerazioni in merito alla destinazione urbanistica**, diversa da quella catastale, **attuale dell'unità immobiliare in esame.** Il Piano Particolareggiato di Ortigia, infatti, individua, nella tavola b1 di Piano, per la singola unità immobiliare le destinazioni d'uso ed i servizi rilevati alla data della formazione del Piano; nel caso in esame, come molti immobili terranei, **la destinazione urbanistica assegnata dal Piano è quella di “Locale abbandonato e non utilizzato”.** Tale particolare determinerà, anche nell'ambito di una pratica edilizia per interventi di recupero e alla manutenzione dell'immobile, a **richiedere all'Ufficio Tecnico**

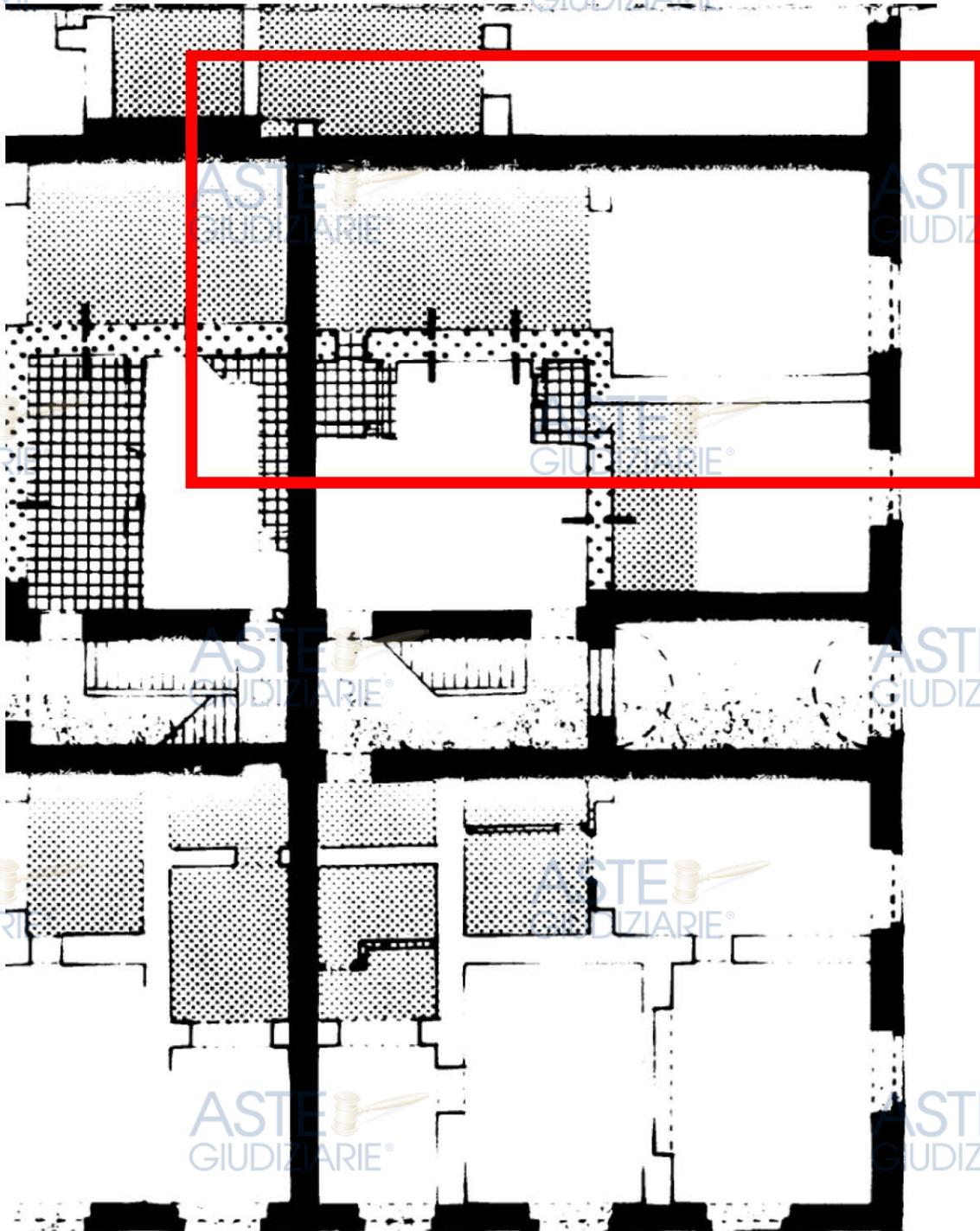
Speciale Ortigia il cambio di destinazione d'uso, da locale abbandonato e non utilizzato ad una destinazione urbanistica specifica purché compatibile rispetto alle norme edilizie ed allo stesso Piano Particolareggiato in considerazione della tipologia, morfologia e caratteristiche proprie del bene. In merito, si può affermare che **l'immobile potrà essere destinato tanto a deposito, qual è l'attuale destinazione catastale, quanto a locale artigianale o commerciale.**

Questa caratteristica, oltre che alle ulteriori caratteristiche intrinseche ed alle potenzialità del bene offerte dalle previsioni di Piano riscontrabili dalle tavole, come la possibilità di aprire aperture sul cortile interno condominiale, inciderà senz'altro positivamente tanto nella valutazione economica quanto nella migliore commerciabilità del bene. Ancora, dall'analisi della tavola d1 si nota la prescrizione dell'obbligo di demolizione del vano accessorio prospiciente il cortile interno, prescrizione che verosimilmente potrà essere realizzata in occasione di un'eventuale ristrutturazione che coinvolga l'intero edificio condominiale.

Per completezza si riportano nelle pagine che seguono estratto della Tavola d1 (Tavola normativa d'intervento) e della Tavola b1) (destinazioni d'uso) del Piano Particolareggiato di Ortigia del Comune di Siracusa con le relative legende in cui è possibile individuare l'unità immobiliare in esame evidenziata in rosso.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



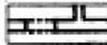
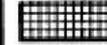
ASTE
GIUDIZIARIE®

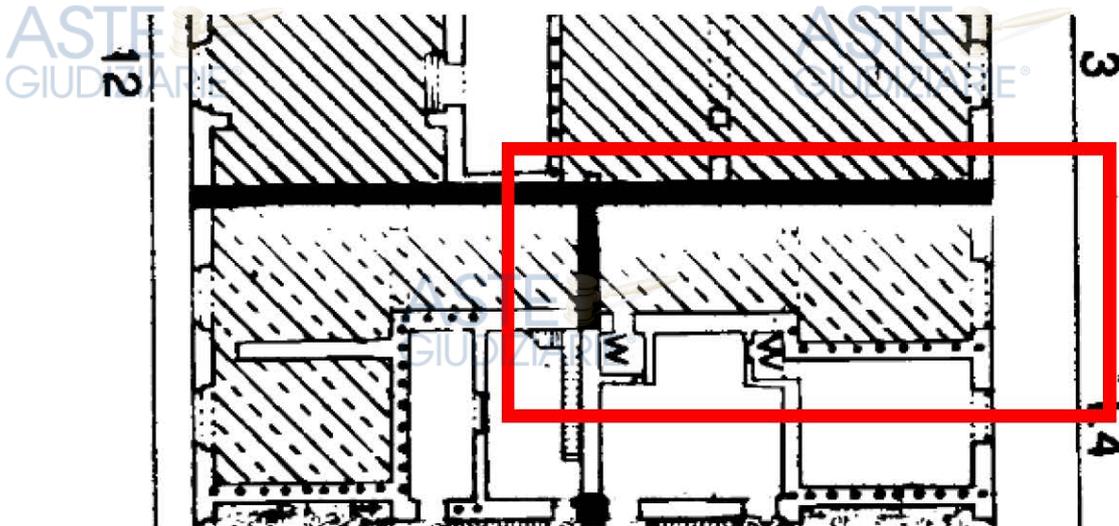
Estratto della Tavola d1 (Tavola normativa d'intervento) del Piano Particolareggiato di Ortigia del Comune di

ASTE
Siracusa
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LEGENDA	
SISTEMA DELLA CONSERVAZIONE	
	VINCOLO ASSOLUTO DI CONSERVAZIONE IN POSIZIONE, STRUTTURA, FORMA E MATERIA ORIGINARIA DI: - MURI DI PROSPETTO ESTERNI E INTERNI - MURI SEPARATORI DELLE UNITA' EDILIZIE DEFINITE DAL PIANO - MURI DI DEFINIZIONE LATERALE DEGLI ELEMENTI DI COLLEGAMENTO (SCALE, ANDRONI, PASSAGGI PUBBLICI)
	VINCOLO ASSOLUTO DI CONSERVAZIONE IN POSIZIONE, STRUTTURA, FORMA E MATERIA ORIGINARIA DI: - ELEMENTI DI COMUNICAZIONE CON L'ESTERNO (PORTE, FINESTRE, BALCONI, BALLATOI, SUI MANSOLE) - ELEMENTI DI COLLEGAMENTO (SCALE, ANDRONI, PASSAGGI PUBBLICI...) - FINITURE DEGLI ELEMENTI DI DEFINIZIONE DELLO SPAZIO INTERNO
	VINCOLO ASSOLUTO DI CONSERVAZIONE IN POSIZIONE E STRUTTURA DEI MURI INTERNI LIBERTA' DI TAGLIARE NUOVE APERTURE
	VINCOLO DI CONSERVAZIONE DELLA FORMA DELLO SPAZIO INTERNO E DELLE STRUTTURE ORIZZONTALI (PIANE E VOLTATE) CHE LO DEFINISCONO LIBERTA' DI MODIFICARE LE FINITURE DEGRADATE DEGLI ELEMENTI DI DEFINIZIONE DELLO SPAZIO INTERNO
SISTEMA DELLA RISTRUTTURAZIONE	
	LIBERTA' DI MODIFICARE LA FORMA E I MATERIALI LE FINITURE DEI MURI DI PROSPETTO ESTERNI E INTERNI
	LIBERTA' DI ELIMINARE, AGGIUNGERE O MODIFICARE LA POSIZIONE DEI TRAMZZI PER ADEGUARE LA DISTRIBUZIONE INTERNA
	LIBERTA' DI APRIRE NUOVE PORTE INTERNE O ESTERNE
	LIBERTA' DI APRIRE NUOVE FINESTRE
	POSIZIONE DI NUOVA Scala
SISTEMA DELLA NUOVA COSTRUZIONE	
	OBBLIGO DI TAMPONARE LE APERTURE SOPPRESSE LIBERTA' DI COSTRUZIONE IN FORMA STRUTTURALE E MATERIA, DEI MURI DI PROSPETTO ESTERNI E INTERNI DI EDIFICI DI NUOVO IMPIANTO
	LIBERTA' DI COSTRUZIONE IN STRUTTURA E MATERIA, DEI MURI DI PROSPETTO ESTERNI E INTERNI DI EDIFICI DA RICOSTRUIRE
	VINCOLO DI POSIZIONE DEI NUOVI MURI IN AREA DI DEMOLIZIONE
	LIBERTA' DI PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE DELLE AREE INTERNE DEGLI EDIFICI DI NUOVO IMPIANTO O DI RICOSTRUZIONE
	OBBLIGO DI COSTRUZIONE DI VOLTE SU PASSAGGI PUBBLICI IN AREA DI DEMOLIZIONE
	OBBLIGO DI SALVAGUARDIA DI TUTTE LE STRUTTURE ESTERNE E INTERNE RECUPERABILI NEGLI EDIFICI DA RICOSTRUIRE
	OBBLIGO DI REALIZZARE TERRAZZE SU CORPI LIMITATI A P T
SISTEMA DELLA DEMOLIZIONE	
	OBBLIGO DI DEMOLIZIONE DI ELEMENTI DELL'EDILIZIA CONSERVATA - BALLATOI, TOMPAGNATURE ESTERNE O INTERNE, SUPERFETAZIONI, MIRATURE, INTERNE, SCALE
	OBBLIGO DI DEMOLIZIONE DELL'INTERA UNITA' EDILIZIA NELLE AREE ESPROPRIATE



PARTE TERZA | ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI PRODUZIONE

Ai fini della vendita dell'unità immobiliare, si precisa che non sarà necessario produrre l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto la destinazione catastale dell'immobile risulta essere a deposito, C/2 e di fatto lo stesso *privo di impianti il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici*; ciò in ottemperanza a quanto previsto al p.to d) dell'Appendice A del DM Linee Guida APE (Decreto interministeriale 26 giugno 2015 - Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici) di cui per completezza se ne riporta stralcio di seguito.

Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE

Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

- a) *i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati (art. 3, c. 3, lett. d) del decreto legislativo);*
- b) *edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del decreto legislativo) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;*
- c) *gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo);*
- d) *gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo). L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del decreto legislativo);*
- e) *gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, (art. 3, c. 3, lett. f) del decreto legislativo);*

PARTE QUARTA | Valutazione attuale del bene

4.1 METODI E CRITERI DI STIMA

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame si è proceduto applicando i seguenti metodi di stima:

- **Metodo comparativo diretto, cd. sintetico comparativo;**
- **Metodo per capitalizzazione dei redditi.**

I metodi estimativi adottati rispondono a quanto contenuto nelle “Linee guida per la valutazione degli immobili” dell’ABI nonché alla comune prassi estimativa.

Per la corretta applicazione dei metodi di stima adottati è stato necessario acquisire:

- dati metrici relativi agli immobili per il **calcolo della superficie commerciale;**
- dati economici e finanziari (prezzi di vendita/locazione di beni simili nel medesimo mercato immobiliare, andamento del mercato immobiliare, imposizione fiscale, spese di manutenzione...) per la scelta del **valore medio di mercato al mq** e degli altri dati necessari alla stima;
- dati relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto (posizione degli immobili, stato di manutenzione e conservazione, presenza di parcheggi, lo stato di possesso...) al fine di individuare i necessari **coefficienti correttivi da applicare al valore medio di mercato** per la valutazione specifica del bene in esame.

4.1.1 Calcolo della Superficie Commerciale

La superficie commerciale del bene è calcolata in conformità a quanto contenuto nelle “Linee guida per la valutazione degli immobili” dell’ABI ed in riferimento alla destinazione catastale a locale deposito del bene in esame. L’ABI fa riferimento all’individuazione di “rapporti mercantili superficiali”, ossia di rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale degli immobili; ciononostante, pur indicandone il metodo di calcolo della superficie commerciale, non fornisce specifiche indicazioni su quali rapporti utilizzare ai fini del calcolo specifico, rimettendo al

perito esperto, anche sulla base della prassi in uso nel mercato di riferimento in cui si inserisce l'immobile da stimare, ogni determinazione in merito.

In particolare, ai fini della presente, la scrivente **per l'individuazione dei "rapporti mercantili"** ha quindi tenuto conto di quanto indicato nelle **"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"** (allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dalla Agenzia delle Entrate) redatte ai sensi del **D.P.R. 138/98**, che in merito riportano testualmente:

Superficie commerciale: *"Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale. La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25".*

Superficie delle pertinenze accessorie: *"Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1); ovvero nel caso in esame: per locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna, la superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale".*

Si precisa che **nel calcolo della superficie commerciale non verrà considerata la superficie occupata dal soppalco, essendo lo stesso dichiaratamente abusivo.**

Considerato quanto sopra descritto in merito ai metodi e i criteri utilizzati ai fini del calcolo della superficie commerciale, effettuate le relative misurazioni sulla base del rilievo metrico eseguito successivamente riportato in CAD, e scelti i rapporti mercantili tra la superficie dei vani principali e quella dei vani accessori ne deriva il seguente calcolo:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie utile locale principale (100%) + Superficie utile vano accessorio comunicante (50%)
+ Superficie muri* (muri interni 100% + muri in comunione sp. 25 cm + muri esterni sp. 50 cm)

Da cui:

Superficie utile locale principale = mq 60,00

Superficie utile vano accessorio = 2,60 mq * 50% = mq 1,30

Superficie muri* =mq 12,14

SUPERFICIE COMMERCIALE deposito = mq (60,00+1,30+12,14) = 73,44 mq

che si arrotonda a mq 73,00

4.1.2 Indagini relative al mercato immobiliare riferito al bene da stimare

Le indagini di mercato svolte sono state finalizzate alla ricerca di quotazioni immobiliari e prezzi di offerta di beni commerciali immessi sul mercato locale di Ortigia con caratteristiche simili e situati nelle vicinanze del bene oggetto di stima.

Le fonti informative utilizzate sono riconducibili alle seguenti tipologie:

- Fonti indirette, costituite dai dati sintetici elaborati con cadenza periodica da Osservatori nazionali ed Istituti di ricerca o pubblicati su riviste di settore;
- Fonti dirette, costituite da interviste ad operatori del mercato immobiliare locale e da rilevazioni puntuali riferite ad immobili con caratteristiche assimilabili a quelle del bene oggetto di stima.

Le fonti indirette consultate per i valori immobiliari sono state:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio (OMI);
- Riviste e siti specializzati quali “Consulente Immobiliare” del Sole 24 ORE;
- Osservatorio Immobiliare del Gruppo Tecnocasa;

- Il borsino immobiliare.

Le fonti dirette consultate per i valori immobiliari sono state:

- Agenzie immobiliari, anche a mezzo di annunci su siti web specializzati;
- Bollettino aste giudiziarie.

Le indagini hanno inoltre riguardato l'analisi dell'andamento generale del mercato immobiliare attraverso pubblicazioni specializzate quali: il Sole 24 ORE, Finanza e Investimenti, I Rapporti trimestrali e il Rapporto Immobiliare pubblicati dall'OMI.

4.1.3 Caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene

Le caratteristiche estrinseche fanno riferimento alla posizione del bene rispetto al centro città e alle caratteristiche proprie della zona in cui è situato.

In particolare, il bene oggetto di stima esame è situato in centro storico ed in posizione centrale rispetto allo stesso, in zona di elevato interesse commerciale, nelle immediate vicinanze del Porto Grande, di eleganti strutture ricettive, edifici pubblici, banche ed attività commerciali; a poche centinaia di metri dal bene in esame la presenza di importanti vestigia archeologiche e beni monumentali: la Porta Urbica proprio su via XX Settembre, il Tempio di Apollo, la Porta Marina solo per citarne alcune; da considerare inoltre la presenza di un parcheggio privato a meno di 200 metri; il contesto sociale di riferimento è senz'altro ottimo.

In merito alle caratteristiche intrinseche dell'immobile, si è già ampiamente espresso nei paragrafi precedenti.

4.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO MEDIANTE CRITERIO SINTETICO COMPARATIVO

Il valore medio unitario stabilisce il più probabile valore di mercato delle superfici oggetto di stima. A tale fine è stata eseguita un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare imessi sul mercato immobiliare e principalmente riferiti alla medesima zona di riferimento, zona Ortigia Via Savoia-Via XX Settembre – Piazza Pancali, Marina; con simili caratteristiche dimensionali e destinazioni d'uso sia a deposito che commerciali, tenuto conto della potenzialità di trasformazione del bene in esame. Si è adottato quindi quale parametro tecnico di riferimento il valore unitario per mq di superficie

commerciale come calcolata al paragrafo 4.1.1, e si sono rapportati i metri quadrati commerciali ai valori medi di mercato per unità immobiliare, nell'individuazione poi del valore medio si è tenuto conto dello stato di manutenzione dei beni presi a riferimento, così come delle caratteristiche specifiche di ciascuno di essi rapportandoli e confrontandoli con quelli del bene oggetto di stima, applicando così i necessari correttivi con detrazioni e/o incrementi e pervenendo così al giudizio di valore. Considerato tutto quanto sopra espresso si ritiene di poter assumere un valore di vendita sul mercato di riferimento pari a circa €/mq 1.800,00.

Il valore commerciale è pertanto il seguente: mq 73.00 x €/mq 1.800,00 = € 131.400,00

Per completezza si riportano di seguito alcuni dei valori di mercato di locali (depositi/commerciali o potenzialmente tali) desunti dal mercato attuale di Ortigia:

Locale via Savoia	35 mq	€/mq 2.571,00	€ 90.000,00
Locale via De Benedictis	200 mq	€/mq 1.667,00	€ 200.000,00
Locale via Trieste*	45 mq	€/mq 3.111,00	€ 140.000,00
Locale via Savoia*	90 mq	€/mq 2.667,00	€ 240.000,00

**Locale commerciale ristrutturato*

4.3 STIMA DEL VALORE DI MERCATO MEDIANTE CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

La stima per capitalizzazione dei redditi è un'operazione matematico finanziaria finalizzata a determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito annuo di locazione, reale o potenziale, per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia e caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione" e fonda il suo principio sull'ipotesi che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono". Ritenendo congruo un reddito lordo annuo prodotto dal bene € 14.000,00, è possibile ottenere il reddito netto annuo detraendo da quello lordo gli importi per imposte e altre detrazioni d'uso, determinati complessivamente nella misura del 40%;

da cui il reddito netto è: € 14.000,00 x 0,60 = € 8.400,00

Il valore venale del bene è così ottenuto capitalizzando il reddito annuo netto al tasso del 6%; tale tasso è stato prescelto con procedimento sintetico basato sulla determinazione di tassi vigenti di beni non residenziali; **il valore per capitalizzazione è pertanto pari a: € 8.400,00/0,06 = € 140.000,00**

4.4 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è stimato mediando i due valori ottenuti dalla stima con criterio sintetico comparativo ed il valore ottenuto con metodologia analitica mediante il criterio per capitalizzazione dei redditi prodotti dall'immobile, pertanto avremo:

€ (131.400,00 + 140.000,00)/2 = € 135.700,00

Al suddetto importo andrà detratto il costo per la rimozione del soppalco precedentemente stimata in € 2.000,00; da cui:

IL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE RISULTA ESSERE STIMATO IN € 133.700,00

La scrivente, avendo espletato il mandato conferitole, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, rassegna la presente relazione di stima rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Si allegano:

- ALLEGATO 01 – Atto di proprietà;
- ALLEGATO 02 – Accertamenti catastali e visure storiche;
- ALLEGATO 03 – Ispezioni ipotecarie
- ALLEGATO 04 – Accertamenti urbanistici ed edilizi
- ALLEGATO 05 – Elaborato grafico: Planimetrie dello stato di fatto e sezione;
- ALLEGATO 06 – Nuova Planimetria catastale e documentazione del procedimento DOGFA

Siracusa, gennaio 2025


Arch. Giusy Genovesi


pag.33 di 33

Studio DAGG(architettura & interiors

Dott. Arch. Giusy Genovesi - P.zza Pancali, 9 - Siracusa mobile +39 339 5076752
Mail: arch.giusygenovesi@gmail.com - PEC: arch.giusygenovesi@archiworldpec.it