

**STUDIO DI PROGETTAZIONE**

**ARCH. MARIA AZZOLINI**

V.LE TERACATI N. 106, SIRACUSA - CELL. 347.0573151

---

## **RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA**

**PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 224/2020**

PROMOSSO DA

**...omissis...**

NEI CONFRONTI DI

**...omissis...**

**IL CTU**

**Arch. Maria AZZOLINI**



## 1. PREMESSA

Con Decreto di nomina del 19/12/2020 (All. A), la S.V.I. nominava me sottoscritta, Arch. Maria Azzolini, con studio in Siracusa, V.le Teracati n°106, Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'Esecuzione Immobiliare n°224/2020, promossa da ...omissis..., rappresentata e difesa dall'Avv. ...omissis..., contro ...omissis... e ...omissis..., quest'ultima rappresentata e difesa dall'Avv. ...omissis....

Nella circostanza, mi conferì il seguente

### MANDATO:

**QUESITO 1** *Controlli, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);*

**QUESITO 2** *Comunichi alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;*

**QUESITO 3** *Provveda: I) all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali; II) all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione; III) alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l.122/1989 e alla l.1150/1942;*

**QUESITO 4** *Rediga quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione: I) l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate GPS dei beni medesimi; II) una descrizione complessiva e sintetica dei beni; III) l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio; IV) l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico*



dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche); **V)** l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare: i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: ● domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni; ● atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; ● altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali; ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.: ● iscrizioni di ipoteche; trascrizioni di pignoramenti; iii. Altre informazioni per l'acquirente concernenti: ● l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; ● importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); ● eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute; ● eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; ● pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; **VI)** la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; **VII)** in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; **VIII)** l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui all'articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d.lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte



*seconda e dell'art.136, comma 1, lettere b) e c) del d.lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione ; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art.3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose; **IX)** la valutazione dei beni, indicando distintamente: - il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale; - i criteri di stima utilizzati; - le fonti di informazioni utilizzate per la stima; - il valore per metro quadro e il valore complessivo; - l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; - il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni; - nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni; - il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso; **X)** nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota; **XI)** nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.*

La sottoscritta, esperto incaricato, sulla scorta dei quesiti posti, esaminata la documentazione allegata e quella depositata all'ufficio tecnico del Comune di Siracusa, effettuate le visure presso il NCEU, effettuata la ricognizione sul posto ed esperite le opportune indagini di mercato, è in grado di riferire quanto segue.

#### **QUESITO 1 - COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI INDICATI ALL'ART.567 cpc**

Dalla verifica effettuata della documentazione ipotecaria in atti e relativa alla presente procedura, si è riscontrata l'effettiva presenza e completezza in atti della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c.,



inerente la documentazione ipotecaria e catastale, costituita dal certificato storico catastale, dalle visure ipocatastali presso l' Agenzia Del Territorio di Siracusa, riportante gli aggravii e le annotazioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Ritenendo completa ed idonea la documentazione prodotta, per quanto disposto con il conferito mandato, si è proceduto con i successivi punti. I documenti indicati all'art. 567 co.II c.p.c. risultano completi, giusto Certificato Notarile ventennale, redatto dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, in data 24/11/2020 (All. B).

### **QUESITO 2 - COMUNICAZIONE DELL'INCARICO RICEVUTO E INIZIO OPERAZIONI PERITALI**

E' stata data comunicazione agli esecutati delle operazioni peritali (All. C), a mezzo PEC al legale difensore della Sig.ra ...omissis..., Avv. ...omissis..., a mezzo posta A/R al Sig. ...omissis... e, contestualmente, a parte ricorrente, Avv. ...omissis..., inizialmente fissate per il giorno 25/02/2021 per poi, di fatto, essere esperite posticipatamente in data 21/09/2021, a seguito della sospensione di esecuzione vs gli immobili che costituivano l'abitazione principale dell' esecutato, a decorrere dal 1° gennaio 2021 sino al 30 giugno 2021. Il sopralluogo è stato eseguito congiuntamente con il custode nominato, Avv. ...omissis... (All. D).

### **QUESITO 3 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Dalla planimetria e visura catastale, il bene pignorato risulta chiaramente identificato. L'immobile si trova in Siracusa, via Pasquale Sgandurra n°8, piano terzo, int.11, con i seguenti dati catastali: Foglio 33, p.lla 1270, sub 11, cat. A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani (All. E e F).

Confini: l'appartamento confina a nord con la via Pasquale Sgandurra; a sud con altra ditta e con vano scala; a est e ad ovest con area esterna di proprietà della Regione Siciliana.

I dati risultanti dalle risultanze catastali sono conformi all'Atto di pignoramento, a differenza dello stato attuale dei luoghi, difforme dalla planimetria depositata in Catasto, recante la data del 10/02/1972. Altresì, tali difformità si riscontrano anche rispetto al progetto del 22/09/1958, ultimo in Atti presso l'Ufficio Urbanistica di Siracusa.

Pertanto, al momento della predisposizione del decreto di trasferimento dei beni, sarebbe opportuno rettificare tali incongruenze catastali con gli aggiornamenti necessari. Si stima, pertanto, un costo di € 500,00 per la redazione di DOCFA (DOcumento Catasto FAbbricati). Ciò premesso, viene costituito un unico lotto di vendita così definito:

**LOTTO 1-** APPARTAMENTO SITO A SIRACUSA, IN VIA PASQUALE SGANDURRA N.8- PIANO TERZO, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI SIRACUSA AL FOGLIO 33, PARTICELLA 1270, SUB 11,CAT. A/4, cl. 2, 5,5 VANI. **Confini:** A SUD CON ALTRA DITTA E VANO SCALA, A NORD CON LA VIA PASQUALE SGANDURRA, A EST E AD OVEST CON AREA ESTERNA DI PROPRIETA' DELLA REGIONE SICILIANA.



## **LOTTO 1 - APPARTAMENTO**

I) Appartamento, posto al terzo piano di un fabbricato ubicato nel comune di Siracusa, nella via Pasquale Sgandurra, al civico 8 e distinto al N.C.E.U. al foglio 33 particella 1270 sub 11 - piano terzo - int. 11, cat. A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 95 mq, rendita catastale € 218,72.

Per ulteriori indicazioni della localizzazione del bene, si forniscono le coordinate GPS, registrate in base al punto di accesso allo stabile (N 37.091609 - E 15.283754).

II) L'appartamento, in questione, si trova nella periferia nord-est di Siracusa, in Via Pasquale Sgandurra. Si tratta di una strada in un insediamento di edilizia di tipo popolare. Nelle immediate vicinanze si trovano supermercati, mentre non vi sono negozi, distanti circa un chilometro. Altre attrezzature, comunque, sono facilmente raggiungibili. Il fabbricato nel quale è inserito l'immobile oggetto della presente stima, fa parte di un complesso di Edilizia Residenziale Pubblica e rappresenta un esempio tipico dell'edilizia popolare degli anni '60. Negli anni non ha subito opere di ammodernamento o risanamento, pertanto si evince la vetustà della struttura in varie parti dell'edificio, infatti le finiture risultano ancora quelle originali, se si trascurano piccoli interventi tra cui chiusure di verande e manutenzioni varie anche agli impianti. Il fabbricato, costituito da tre livelli fuori terra, presenta le seguenti caratteristiche: la muratura portante perimetrale e i setti trasversali interni sono in muratura, i solai intermedi sono in latero-cemento, la copertura è a falde inclinate e in parte piana, le murature esterne e interne sono intonacate al civile ed in vari punti risultano degradate. Lo stabile è sprovvisto di ascensore; il vano scala posto a servizio degli appartamenti è costituito da due rampe a "L" con pianerottolo posto a servizio delle unità abitative.

La superficie netta dell'appartamento è risultata, dal rilievo effettuato dalla sottoscritta, di mq 83,00 e mq 8,40 di balconi. L'altezza interna è di ml 3,00. L'appartamento consiste in un ingresso-soggiorno, una cucina, una camera da letto, un disimpegno che dà accesso ad un'altra camera da letto e al bagno.

Per quanto riguarda le finiture, all'interno dell'appartamento si trovano:

- Porte interne in legno MDF;
- Infissi monoblocco in ferro zincato con avvolgibili in PVC;
- Pareti rifinite con pittura;
- Pavimenti in gres porcellanato e rivestimenti in ceramica nei servizi ed in cucina.

Gli impianti sono funzionanti (idrico ed elettrico) ma non dotati delle necessarie certificazioni di conformità. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldacqua a gas, posto all'esterno, in balcone.

III) Il bene oggetto di perizia, allo stato attuale, risulta catastalmente identificato con la seguente intestazione:



- ...omissis... – proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni con ...omissis...;
- ...omissis... -proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni con ...omissis... .

L' immobile è pervenuto ai debitori, sigg. ...omissis... e ...omissis..., giusto Atto di Compravendita autenticato dal Notaio ...omissis... (All. G) di Siracusa del 05/06/2007 rep. N.28313/19235, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 11/06/2007 ai nn. 14334/9154 da potere della sig.ra. ...omissis... che vendeva la proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

Attualmente, l'immobile è occupato dai Sigg. ...omissis... e ...omissis..., debitori eseguiti ivi residenti.

Non sono emersi Atti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Siracusa, da parte dei debitori eseguiti.

IV) Formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, risultano assenti, in base a quanto riferito alla sottoscritta. Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.

V) Dall'esame della documentazione allegata dal creditore precedente e da quella rintracciata dalla sottoscritta C.T.U., non sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene se non quelli riportati di seguito:

- **Iscrizione Ipoteca Volontaria** nn. 14335/3250 del 11/6/2007 a garanzia di mutuo fondiario del 05/06/2007 n. di repertorio 28314/19236 Notaio ...omissis... sede Siracusa a favore di BANCA ...omissis... , codice fiscale ...omissis... contro ...omissis..., nata a ...omissis... il ...omissis..., CF ...omissis... e ...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis..., CF ...omissis... - capitale € 95.000,00 Totale € 190.000,00 durata 20 anni;
- **Trascrizione verbale di Pignoramento**, n. 17662/12819 del 23/11/2020 a favore di ...omissis... con sede in ...omissis... codice fiscale ...omissis... contro ...omissis..., nata a ...omissis... il ...omissis..., CF ...omissis... e ...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis..., CF ...omissis..., in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Siracusa del 02/10/2020 repertorio n. 2329. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare di cui i signori risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno (All. H).

In particolare, rispondendo alla specifica richiesta del Giudice di esprimersi in ogni caso, in maniera esplicita, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli, si riporta di seguito per ogni punto la risposta.

*i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:*  
non vi sono allo stato attuale, per quanto a conoscenza, altre domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate;
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:*



trattandosi di fabbricato urbano e quindi non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura;

- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc...)* anche derivanti da regolamenti condominiali;

da quanto a conoscenza della scrivente C.T.U. e confermato dagli esecutati in sede di sopralluogo, non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso che gravano sul bene.

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- *Iscrizioni di ipoteche:*

non vi sono iscrizioni, a carico della parte debitrice se non quella sopra elencata a favore del creditore precedente che sarà cancellata dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile;

- *Trascrizioni di pignoramenti:*

non vi sono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli se non quella sopra elencata a favore del creditore precedente che sarà cancellata dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile.

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:*

nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censi, livelli ed usi civici;

- *importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):*

Il Condominio "Sgandurra 8", di cui fa parte l'immobile pignorato, è amministrato dal Sig. ...omissis..., amministratore pro-tempore *de quo*, che nella pec inviata alla sottoscritta CTU, in data 18/11/2021, ha dichiarato che : *"la quota ordinaria del condominio in questione è di € 25,00 mensili"*, pari quindi a € 300,00 annue (All. I) .

- *eventuali spese straordinarie già deliberate anche se non ancora scadute:*

L'amministratore ha inoltre comunicato che: *"alla data odierna del 18/11/2021 non ci sono delibere di ristrutturazione dell'edificio"*.



● *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:*

L'amministratore ha inoltre comunicato che: *"alla data odierna del 18/11/2021 è regolare con i pagamenti delle quote ordinarie del condominio".*

● *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:*

da quanto indicato dagli esecutati, non esistono cause in corso.

VI) La scrivente, al fine di accertare la regolarità edilizia dell'entità immobiliare pignorata, preliminarmente, ha effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Siracusa (All.L), riscontrando che l'immobile è stato legittimato da quanto segue:

- **Progetto del 22/09/1958**, per la *"costruzione di n. 192 alloggi popolari in n. 16 fabbricati in località Cozzo Romito"* (All. M).

E' doveroso sottolineare che, sulla base di questo ultimo titolo autorizzativo, ultimo menzionato e in Atti presso l' Ufficio Tecnico comunale, **non sussiste la piena conformità edilizia** dell'immobile alla data del sopralluogo, effettuato in data 21/09/2021. Le difformità si evincono come di seguito:

1. in corrispondenza dell'ingresso- soggiorno, viene eliminata la parete che disimpegna l'ingresso dal vano soggiorno, dando luogo ad un unico "vano giorno";
2. la porta di comunicazione tra il vano soggiorno e il vano cucina, viene chiusa;
3. i tramezzi del vano adibito a ripostiglio vengono eliminati, aumentando così, di fatto, la superficie residenziale del vano denominato "camera 2" e viene murata dall'interno la finestrella;
4. in corrispondenza del vecchio disimpegno, viene chiusa porta di accesso al vano denominato "camera 1" creandone una nuova in comunicazione col vano soggiorno;
5. in corrispondenza del vano cucina viene eliminato il muro di confine esterno, determinando così, di fatto, un aumento di superficie e di volume del vano invadendo la superficie scoperta del balcone e viene creata nuova finestra sul muro di nuova costruzione.

Dagli atti consultati presso l'Archivio Urbanistico del Comune di Siracusa, **emerge Dichiarazione di Agibilità** del 30/10/1969 Prot. n. 7736/Ig., a seguito del Progetto sopra citato e quindi relativa all'intero complesso di alloggi (All.N).

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, l'area in cui ricade l'immobile pignorato appartiene alla Zona B2.1, definita dall'art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di Siracusa, approvato con D.Dir. Arta 3 n°669 del 3 agosto 2007, *"Aree sature di edilizia economica e popolare da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici.*

VII) In ordine alle difformità, specificate al punto VI)-5, di cui sopra, si precisa che:



- a seguito di verifica presso gli uffici tecnici comunali non risulta presentata domanda di sanatoria;
- la data di nascita delle ragioni del credito è del 26/06/2018.

Pertanto non risulta possibile il ricorso alla richiesta in sanatoria ai sensi dell'art.40 comma VI della legge n.47 del 28/02/1985 ovvero dell'art.46 comma V del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001.

Ne consegue che sarebbero da detrarre, in ordine alla valutazione economica dell'immobile, il costo per la demolizione e trasporto a rifiuto dei volumi e delle parti abusive che, nel caso specifico, riguardano l'ampliamento di superficie e di volume realizzati nel vano cucina e successivo ripristino secondo progetto autorizzato.

Per le opere abusive relative alla chiusura con struttura precaria di porzione di balcone collocato ad ovest e alla diversa distribuzione interna, sarà possibile sanare tramite C.I.L.A. all'Amministrazione Comunale, rispettivamente ai sensi dell'art.20 comma 3 L.R. 4/2003 e art. 3 comma 5 -L.R. 16/2016.

I relativi costi per la regolarizzazione edilizia, contemplano:

- oneri e sanzioni pecuniarie amministrative;
- spese tecniche per redazione C.I.L.A. e aggiornamento catastale;
- Certificazione impianti;
- richiesta, agli uffici competenti, della S.C.A. (Certificato di Agibilità).

Gli stessi, sono stimati in € 9.000,00.

VIII) Da verifica, così come riscontrato durante il sopralluogo, l'unità immobiliare di cui trattasi è risultata mancante di attestato di qualificazione energetica, ovvero, di certificazione energetica; pertanto, in mancanza, si è provveduto alla redazione di certificazione energetica dell'immobile medesimo che, così come previsto dagli indici di prestazione energetica di cui in forza alla legislazione attuale, è risultato essere classificato globalmente come: **Edificio di classe F**.

IX) Facendo riferimento alle convenzioni fornite dall'Agenzia del Territorio, la superficie commerciale dell'appartamento, comprensiva delle pertinenze esclusive, risulta pari a: **102,00 mq**.

Nella tabella seguente, vengono riportati i parametri dell'immobile ed i coefficienti utilizzati per il calcolo della sopradetta superficie commerciale.

**Tabella 1 - Calcolo delle superfici**

AMBIENTI	SUP. NETTA	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUP. RAGGUAGLIATA	ESPOSIZIONE
Cucina	13,95 mq	1,00	13,95 mq	Nord-Ovest
Ingresso-Soggiorno	19,20 mq	1,00	19,20 mq	Ovest



Camera 1	19,20 mq	1,00	19,20 mq	Est
Camera 2	15,20 mq	1,00	15,20 mq	Nord-Est
Bagno	4,75 mq	1,00	4,75 mq	Nord
Corridoio	2,30 mq	1,00	2,30 mq	//
Balcone 1	6,90 mq	0,30	2,07 mq	Ovest
Balcone 2	1,50 mq	0,30	0,45 mq	Est
<b>TOTALE</b>	<b>83,00 mq</b>		<b>77,12 mq</b>	//

Utilizzando opportuni coefficienti di ragguaglio per la sup. non residenziale, si ottiene la superficie netta complessiva ragguagliata che ammonta a circa 77,12 mq.

La superficie lorda totale (ovvero somma della sup. residenziale e non residenziale, inclusa la superficie dei muri perimetrali e tramezzi interni), invece, è di circa 101,95 mq, di cui 93,55 mq l'appartamento e 8,40 mq i balconi.

Utilizzando per la sup. non residenziale i medesimi coefficienti di ragguaglio, si ottiene la superficie lorda ragguagliata, pari a 101,95 mq - arrotondati a **102,00 mq** - che rappresenta la superficie commerciale a base della stima del valore di mercato.

Il criterio di stima adottato è quello "diretto-comparativo monoparametrico", utilizzando quale parametro tecnico il metro quadrato (mq). Il modello di stima "diretto-comparativo monoparametrico" si fonda sull'assunto che il valore unitario medio di mercato (€/mq) del bene da stimare coincida, o sia il più prossimo possibile, con il prezzo unitario al quale sono stati scambiati, o potrebbero verosimilmente essere scambiati, altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe.

Nel caso di specie, al fine di allestire il cosiddetto "quadro mercantile di valutazione", da cui scaturisce in definitiva la stima del più probabile valore unitario medio di mercato del bene da stimare, sono stati presi in considerazione i seguenti dati:

**A.** i valori unitari minimi e massimi che scaturiscono dalla stima indiretta (o per capitalizzazione dei redditi) di immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo;

**B.** i valori minimi e massimi che emergono dalle proposte mediate dalle agenzie immobiliari che operano in zona;

**C.** i valori unitari minimi e massimi risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari messa a disposizione on-line dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare) (All. O).

La superficie commerciale considerata è quella lorda ragguagliata e arrotondata, ovvero 102,00 mq.



**Punto A** - specifica dei dati acquisiti

Stima "analitica o per capitalizzazione dei redditi", effettuata adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo. Questo criterio di stima si fonda sul presupposto che un bene vale per ciò che rende e quindi il più probabile valore di mercato del bene da stimare tende a coincidere con la somma attuale di tutti i redditi futuri che il bene è in grado di fornire o, per meglio dire, con il valore che si ottiene dalla capitalizzazione, effettuata ad un opportuno saggio, del reddito netto annuo ricavabile dal bene, dato dalla differenza tra il canone annuo di affitto e le spese di parte padronale.

In realtà, tale metodo, se obiettivamente applicato, fornisce di per sé una stima già esaustiva del bene da valutare, tuttavia, poiché può essere facilmente viziato da elementi di soggettività, si è ritenuto più opportuno utilizzarne il risultato solo come ulteriore ed attendibile dato di confronto da impiegare nell'allestimento del quadro mercantile di valutazione.

Le indagini volte a stabilire l'entità dell'ipotetico canone annuo lordo, per la zona in esame e per fabbricati di analoghe caratteristiche, tenendo anche conto dei dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare, hanno evidenziato la seguente forbice di valori:

min 285,60 €/mese, equivalenti a 3.427,20 €/anno;

max 428,40 €/mese, equivalenti a 5.140,80 €/anno.

Assumendo verosimilmente che le spese e gli oneri di parte padronale siano mediamente del 35% annuo, si ottiene il seguente reddito netto annuo:

min €/anno 2.227,68;

max €/anno 3.341,52.

Assimilando il canone netto di un appartamento ad un investimento in titoli a medio termine ed a basso rischio, è ragionevole e verosimile adottare un saggio di capitalizzazione dell'ordine del 3,0%; pertanto il valore di mercato del bene in esame, secondo questo criterio di stima, potrebbe variare tra min € 74.256,00 e max € 111.384,00, corrispondenti a valori unitari di min. 728,00 €/mq e max 1.092,00 €/mq, considerando una superficie commerciale di mq 102,00.

**Punto B** - specifica dei dati acquisiti

Tenendo presente le offerte mediate dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio, il valore unitario di riferimento per immobili dalle caratteristiche simili a quello in esame oscilla da min. 785,00 €/mq a max 1.000,00 €/mq.

**Punto C** - specifica dei dati acquisiti

La banca dati delle quotazioni immobiliari messa a disposizione on-line dall'Agenzia del Territorio, Osservatorio Immobiliare, riporta i seguenti valori unitari:

min 680,00 €/mq e max 1.000,00 €/mq.



L'insieme dei valori unitari di mercato, minimi e massimi, ottenuti così come illustrato, ha consentito di allestire il seguente quadro mercantile dove, in corrispondenza di ciascuna fonte di informazioni, sono stati indicati oltre ai relativi valori minimi e massimi anche le rispettive medie aritmetiche, che costituiscono i valori di base della stima.

Quindi, previa attribuzione per ciascuna tipologia di fonte di informazioni di un peso (frequenza) relativo, a seconda della maggiore/minore attendibilità suggerita dall'esperienza, sono stati ottenuti prima i prezzi unitari ponderati e poi, mediante rapporto tra la somma dei prezzi unitari ponderati e la somma delle relative frequenze, è stata ottenuta la media aritmetica ponderata che, in definitiva ed in base alla descritta procedura di stima, rappresenta il più probabile valore unitario medio di mercato dell'immobile in esame.

**Tabella 2 - Criteri di stima**

FONTE	PREZZO/mq			PESO (frequenza) (d)	PREZZO PONDERATO €/mq (e) = (c) x (d)
	min (a)	max (b)	media (c)		
CAPITAL. DEL REDDITO	728,00	1.092,00	910,00	0,90	819,00
AGENZIE IMMOBILIARI	800,00	1.000,00	900,00	0,90	810,00
OSSERVATORIO IMMOB.	680,00	1.000,00	840,00	0,95	798,00
Totale					2.427,00

Prezzo medio ponderato =  $e / 3 = € 2.427,00 / 3 = € /mq 809,00$

Arrotondato a **€/mq 800,00**

Trattandosi nella fattispecie di un immobile a destinazione residenziale, si è ritenuto opportuno calibrare il valore medio di mercato individuato del bene immobile.

Pertanto, per la calibrazione del valore medio attestato su 800,00 euro/mq, si ritiene opportuno applicare dei coefficienti di merito, in funzione di:

- caratteristiche estrinseche: la localizzazione, la posizione, l'ambiente, l'esposizione, l'accessibilità ai servizi, la viabilità, il livello di urbanizzazione della zona, ecc.;
- caratteristiche intrinseche: la tipologia edilizia, la tecnologia costruttiva, la destinazione d'uso, l'età e lo stato di conservazione, ecc..

Nel caso in esame la ricognizione dei luoghi, hanno indirizzato lo scrivente verso l'attribuzione di un coefficiente pari a 0,92 per le caratteristiche estrinseche e di un coefficiente pari 0,93 per le caratteristiche intrinseche, ottenendo in definitiva:

Valore unitario di mercato =  $800,00 \times 0,92 \times 0,93 = 684,48$  arrotondato a **680,00 euro/mq.**



Da tutte le valutazioni di ordine tecnico-economico riportate ed argomentate, si determina quanto riportato nella seguente tabella:

**Tabella 3 - Stima dell'immobile**

<b>Appartamento Foglio 33 P.lla 1270</b>	<b>VALORE UNITARIO</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>VALORE PARZIALE</b>
Sub 11	680,00 euro/mq	102,00 mq	69.360,00 euro

Tale valore parziale va rettificato per tenere conto di:

- detrazione costi per ripristino opere abusive	€ 3.500,00
- detrazione adeguamento catastale (DocFa)	€ 500,00
- detrazione C.I.L.A. e S.C.A. (onorario, diritti e sanzioni)	€ 4.000,00
- detrazione costi di certificazione elettrica	€ 500,00
- detrazione costi di certificazione idrica	€ <u>500,00</u>
che sommano	€ 9.000,00

Si desume dunque il seguente valore finale dell'immobile:

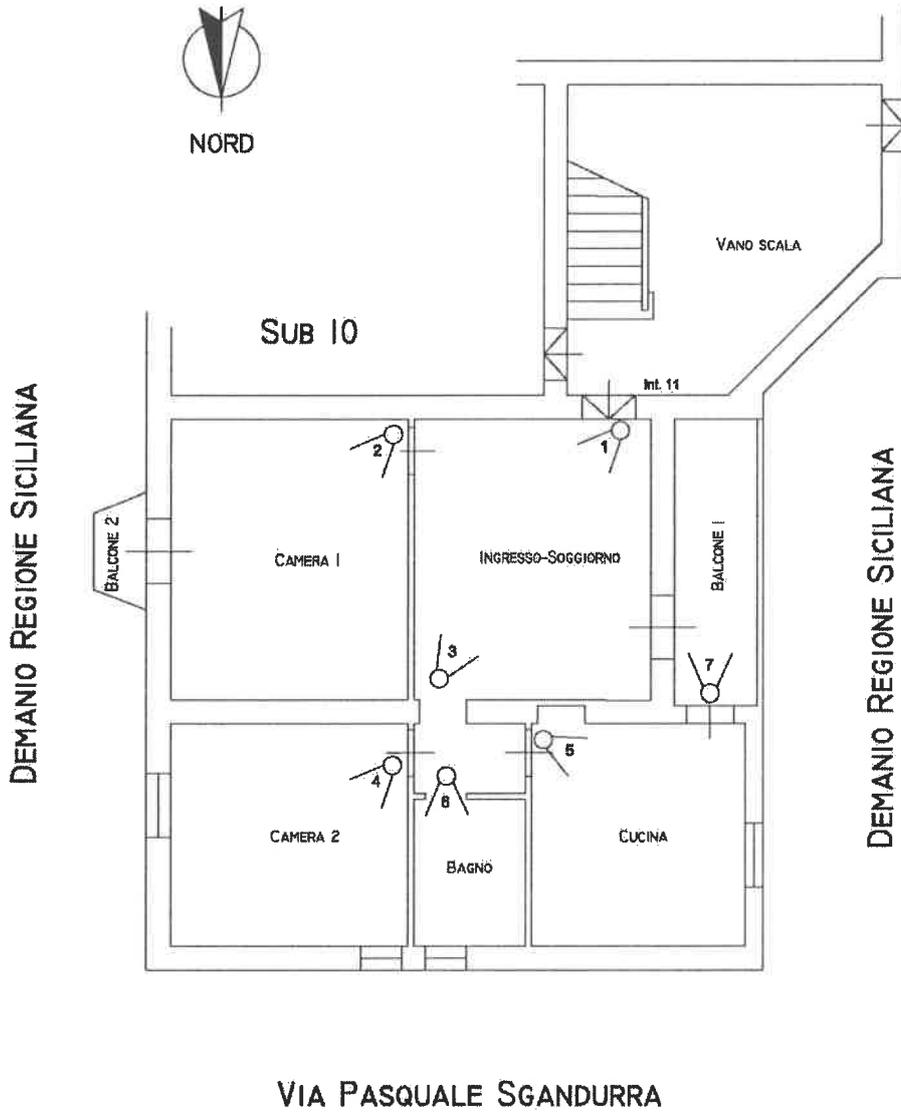
$$69.360,00 \text{ €} - 9.000,00 \text{ €} = \text{€ } 60.360,00$$

Pertanto la sottoscritta C.T.U. stima il più probabile valore commerciale dell'immobile, nel suo insieme alle condizioni attuali, in cifra tonda di **€ 60.000,00** (euro Sessantamila/00).

X) Trattandosi di pignoramento di  $\frac{1}{2}$  ciascuno della piena proprietà, e quindi dell'intero, si rende necessaria l'alienazione dell'intero del bene che, peraltro, non è comodamente divisibile.



**LOTTO 1 – APPARTAMENTO**  
VIA PASQUALE SGANDURRA n°8, PIANO Terzo – INT. 11



## ELABORATO FOTOGRAFICO



**FOTO Prospetto Principale – Ingresso edificio, lato Ovest, quartiere “Bosco Minniti”.**



**FOTO ESTERNI - Vista d’insieme , lato Nord-Ovest.**



**FOTO ESTERNI - Vista d’insieme , lato Nord-Ovest.**



**FOTO ESTERNI - Vista d’insieme , lato Nord-Est.**





**FOTO** –Vista dell’accesso all’appartamento e vano scala.



**FOTO 1-** Vista interna dell’appartamento: Ingresso-Soggiorno.





**FOTO 2** -Vista interna dell'appartamento: Camera 1



**FOTO 3** - Soggiorno.



**FOTO 4** -Vista interna dell'appartamento: Camera 2.



**FOTO 5** – Cucina.





**FOTO 6** -Vista interna dell'appartamento: Bagno.



**FOTO 7** -Vista del Balcone, lato Cucina.



## CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U., tanto doveva riferire per l'espletamento dell'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siracusa, per qualsiasi eventuale chiarimento.

Siracusa, 07/03/2022

Il CTU  
Arch. Azzolini Maria



*(seguono allegati con distinta).*

### **DISTINTA DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA**

- All. *A* – Decreto di nomina;
- All. *B* – Certificato notarile ventennale;
- All. *C* – Comunicazione di Inizio operazioni peritali;
- All. *D* – Verbale di sopralluogo;
- All. *E* – Planimetria catastale dell' immobile;
- All. *F* – Visura catastale storica, relativa all' immobile;
- All. *G* – Atto di Compravendita;
- All. *H* – Pignoramento;
- All. *I* – Documentazione condominiale;
- All. *L* – Istanza di accesso ai documenti amministrativi;
- All. *M* – Progetto del 22/09/1958 "costruzione di n. 192 alloggi popolari in n. 16 fabbricati in località Cozzo Romito"
- All. *N* – Autorizzazione di Abitabilità Prot. n. 7736/Ig del 30/10/1969;
- All. *O* – Banca dati delle quotazioni immobiliari.



R.G. Es.2020/ 224



**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**Seconda sezione civile**

***Esecuzioni immobiliari***

**DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO STIMATORE E DI FISSAZIONE  
DELL'UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI VENDITA  
(artt. 568 e 569 c.p.c., mod. dal d.l. 29.06.2015 n. 83, conv. con mod. dalla l. 132/2015, e dal d.l.  
135/2018, conv. con mod. dalla l. 3/2019)  
- AGGIORNAMENTO 2019 -**

Il Giudice dell'esecuzione,

esaminati gli atti;

NOMINA esperto per la stima dei beni pignorati,

arch. MARIA AZZOLINI;

INVITA l'esperto nominato ad accettare l'incarico entro giorni quindici dalla comunicazione del presente decreto, depositando telematicamente la seguente dichiarazione:

*"Io sottoscritto \_\_\_\_\_ dichiaro di accettare l'incarico conferito nella procedura R.G. Es. n. \_\_\_\_\_, dichiaro ex art. 63 c.p.c. di non trovarmi in situazioni di obbligo di astensione ai sensi dell'art. 51 comma I c.p.c. e che non sussistono gravi ragioni di convenienza per l'astensione ai sensi dell'art. 51 comma II c.p.c. Giuro di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità";*

SOTTOPONE all'esperto i quesiti indicati di seguito;

FISSA per la determinazione delle modalità della vendita, l'udienza del 1.07.2021 ore 9:00;

ONERA il creditore procedente a notificare gli avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c. agli eventuali creditori iscritti e comproprietari;

ONERA i creditori - ai sensi dell'art. 569 comma I c.p.c., quale modificato dal d.l. 135/2018, convertito con modificazioni con l. 12/2019 - non oltre trenta giorni prima dell'udienza, a depositare un atto, sottoscritto personalmente dal creditore e previamente notificato al debitore esecutato, nel quale è indicato l'ammontare del residuo credito per cui si procede, comprensivo degli interessi maturati, del criterio di calcolo di quelli in corso di maturazione e delle spese sostenute fino all'udienza (in difetto, agli effetti della liquidazione della somma di cui al primo



comma dell'articolo 495, il credito resta definitivamente fissato nell'importo indicato nell'atto di precetto o di intervento, maggiorato dei soli interessi al tasso legale e delle spese successive);  
ONERA la Cancelleria ad i prescritti adempimenti ed alle comunicazioni.

### QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

(artt. 568 e 569 c.p.c., 161 e 173bis disp. att. c.p.c., novellati dal d.l.  
29.06.2015 n. 83, convertiti con mod. dalla l. 27.06.2015 n. 132)

Il Giudice dispone che l'esperto:

1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;
3. **PROVEDA**:
  - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
  - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
  - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;
4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
  - I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
  - II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
  - III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data



di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

*i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

*ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*

- *iscrizioni di ipoteche;*
- *trascrizioni di pignoramenti;*

*iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28



febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già



- previsti da eventuali contratti in corso;
- X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;
- XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;
5. **ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:
- verbale di sopralluogo;
  - almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
  - planimetria del bene;
  - visure catastali relative al bene;
  - copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
  - copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
  - copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
  - copia dell'atto di provenienza del bene;
  - copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
  - visure catastali storiche;
6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16 *bis* del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura *omissis* - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;
7. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;
8. **RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;
9. **RIFERISCA** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel



rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'esecuzione altresì:

1. autorizza l'esperto ad **accedere agli uffici pubblici** per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di **collaboratore**, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;
2. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;
3. dispone a suo favore **acconto** di euro 500,00 per spese e compensi a carico del creditore procedente, da corrisondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali; onera l'esperto a **relazionare tempestivamente** per iscritto al giudice qualora i creditori, appositamente diffidati, non abbiano corrisposto l'acconto entro trenta giorni dalla richiesta (da trasmettersi via pec);
4. autorizza il ritiro dei fascicoli di parte;
5. ricorda all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse **proroghe** soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate;
6. rammenta all'esperto che **le operazioni peritali devono essere iniziate senza dilazione** subito dopo l'accettazione dell'incarico (previa richiesta e corresponsione di acconto secondo le modalità sopra stabilite);
7. ricorda all'esperto che la **segnalazione di urgenza** deve essere apposta alle istanze soltanto nel caso in cui vi sia effettiva necessità di provvedimenti non dilazionabili (ad esempio, in caso di pericolo per persone e cose), mentre non deve essere apposta, a titolo esemplificativo, alle relazioni relative al mancato accesso ai luoghi, alle note riguardati la mancata corresponsione di acconto o alle istanze di proroga.

Il Giudice, infine, dispone che l'**istanza di liquidazione** venga disposta nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- i. istanza *ex art.* 13 d.m. 30.05.2002 per l'attività di stima, con indicazione del parametro medio, salvo la sussistenza di motivate ragioni per l'applicazione di diversa quantificazione; si precisa che ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c., quale novellato dalla l. 132/2015, prima della vendita verrà liquidato un compenso *ex art.* 13 dimezzato; dopo la vendita (del cui esito verrà data notizia da parte del professionista delegato) l'esperto depositerà eventuale istanza di liquidazione integrativa per il compenso residuo, qualora l'aggiudicazione sia avvenuta per un prezzo superiore alla metà del valore di stima;
- ii. istanza *ex art.* 11 d.m. 30.05.2002 per le verifiche urbanistico-edilizie;
- iii. istanza *ex art.* 12 comma I d.m. 30.05.2002 per le verifiche di rispondenza tecnica;
- iv. istanza *ex art.* 12 comma II d.m. 30.05.2002 per i rilievi



- topografici, planimetrici e altimetrici;
- v. istanza *ex art.* 16 d.m. 30.05.2002 per la verifica di congruità del canone di locazione;
  - vi. istanza *ex art.* 1 d.m. 30.05.2002 per le attività atipiche non comprese nelle precedenti, tra cui:
    - a. ricerca ed esame della documentazione ipotecaria e catastale;
    - b. redazione di A.P.E. (specificandosi che verrà di regola corrisposto un compenso di euro 150,00 per ciascun A.P.E.);
  - vii. specificazione della sussistenza di eventuali ragioni per l'aumento dell'onorario sino al doppio, atteso che trattasi di prestazione di eccezionale importanza, complessità e difficoltà (art. 52 co. I d.P.R. 115/2002);
  - viii. specificazione della sussistenza del presupposto per la riduzione dell'onorario un terzo, atteso che la prestazione non è stata completata nel termine originariamente stabilito o entro quello prorogato per fatti sopravvenuti e non imputabili all'ausiliario (art. 52 co. II d.P.R. 115/2002);
  - ix. indicazione analitica delle spese vive sostenute, con allegazione dei relativi giustificativi debitamente indicizzati e numerati;
  - x. indicazione dell'indennità di trasferta dovuta, determinata, ai sensi dell'art. 55 t.u.s.g., nella misura di un quinto del prezzo di un litro di benzina super vigente al momento della missione, spettante per chilometro percorso, nonché il rimborso della spesa eventualmente sostenuta per pedaggio autostradale.

Siracusa, 19/12/2020

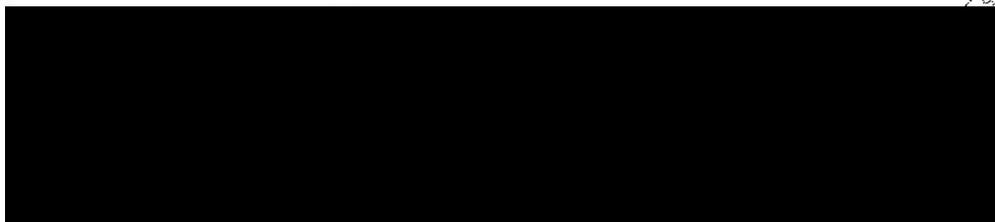
Il Giudice dell'esecuzione

Alessia Romeo



CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO  
IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESENZIONE  
AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN  
PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR  
115/2002).

Procedura esecutiva a carico di:



Oggetto: pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario tribunale di Siracusa, in data 02/10/2020 Numero di repertorio 2329 trascritto il 23/11/2020 ai nn. 17662/12819, a favore di [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] sul seguente immobile:

\* Quota 1/1 in SIRACUSA (SR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 33 Particella 1270 Subalterno 11 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Indirizzo VIA PASQUALE SGANDURRA N. civico 8 Interno 11 Piano 3

La sottoscritta Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 24/11/2020, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

\* Agli esecutati [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale



l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del  
05/06/2007 Numero di repertorio 28313/19235 Notaio COSTANZA  
LUISA Sede SIRACUSA trascritto il 11/06/2007 ai nn.  
14334/9154 da potere di [REDACTED]

\* A [REDACTED] per la quota di 1/1 l'immobile era  
pervenuto per atto di cessione del 28/09/1983 Notaio Saro Di  
Trapani di Siracusa trascritto il 17/10/1983 ai nn.  
15463/13338 da potere della Regione Siciliana con sede in  
Palermo

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto  
delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE nn. 14335/3250 del 11/06/2007 ipoteca volontaria  
a garanzia di mutuo fondiario del 05/06/2007 Numero di  
repertorio 28314/19236 Notaio COSTANZA LUISA Sede SIRACUSA

A FAVORE di [REDACTED]

Sede [REDACTED]

[REDACTED]

capitale € 95.000,00 Totale € 190.000,00 Durata 20 anni

TRASCRIZIONE N. 17662/12819 del 23/11/2020 nascente da  
verbale di pignoramento notificato dall'ufficiale  
giudiziario tribunale di Siracusa, in data 02/10/2020 Numero  
di repertorio 2329



[REDACTED]

La sottoscritta Giulia Messina Vitrano

CERTIFICA

altresi che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 24/11/2020, risulta essere censito:

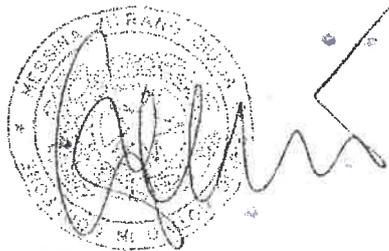
[REDACTED]

ciascuno in regime di comunione dei beni

\* Catasto fabbricati di Siracusa, fg. 33 part.11a 1270 sub 11, zona cens 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup cat tot 95 mq, escluse aree scoperte 91 mq, rendita euro 218,72 - indirizzo: VIA PASQUALE SGANDURRA n. 8 piano: 3 interno: 11;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Corleone 24 novembre 2020



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text 'MESSINA GIULIA VITRANO' and 'CATASTO FABBRICATI DI SIRACUSA' around the perimeter. The signature is written in a cursive style.

**Allegato "C"**



**STUDIO di PROGETTAZIONE  
ARCH. MARIA AZZOLINI**

V.le Teracati n.106/B, Siracusa  
Cell. 347 0573151  
Pec: maria.azzolini@archiworldpec.it

**Spett.le**

**c/o Avv.**

**Sebastiano DI BETTA**  
Via F.P. De Calboli n°60  
00195 - ROMA (RM)  
avvdibetta@legalmail.it

**Egr.i Sigg.**

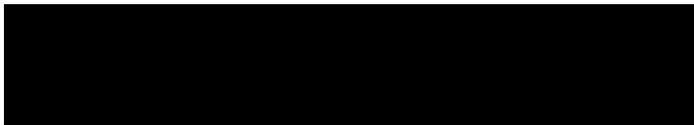
Via Pasquale Sgandurra n°8  
96100 - Siracusa (SR)

**Egr. Avv.**

**Alessandra CERBINO**  
V.le Ionio n°65  
95129 - Catania (CT)  
alessandra.cerbino@pec.ordineavvocaticatania.it

**OGGETTO:** Inizio operazioni peritali

La sottoscritta Arch. Maria AZZOLINI, C.T.U. nominato dal Giudice dell'Esecuzioni del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa ROMEO Alessia, Sezione Esecuzioni Immobiliari, nel procedimento iscritto al R.G. Es. 2020/224, promosso da:



**COMUNICA**

che l'**inizio delle operazioni peritali** avverrà giorno **25 Febbraio 2021**, alle ore 09:30, presso gli immobili oggetti di stima dei beni pignorati, siti in Siracusa (SR), Via Pasquale Sgandurra n°8.

Siracusa 05/02/2021

Distinti saluti

N.764  
Arch.  
Maria  
AZZOLINI  
7007



**Proc. R.G. Es. 224-20**

---

**Da** maria.azzolini@archiworldpec.it <maria.azzolini@archiworldpec.it>

**A** alessandra.cerbino@pec.ordineavvocaticatania.it  
<alessandra.cerbino@pec.ordineavvocaticatania.it>, **Sebastiano Di Betta**  
<avvdibetta@legalmail.it>

**Data** venerdì 5 febbraio 2021 - 10:44

---

Buongiorno,  
in allegato, comunicazione di inizio operazioni peritali  
relativa alla procedura in oggetto.

Cordialmente

---

Inizio operazioni peritali.pdf



# Esito erogazione servizi Postaonline

09/02/2021 16:48:32 SERVIZI POSTALI

Gentile Cliente,

ti confermiamo che la tua richiesta di invio dei servizi Postaonline di seguito elencati ha avuto esito positivo.

Poste Italiane

Importo: euro 7,40

Data Accettazione: 09/02/2021

Numero servizi erogati: 1

\*\*\*\*\* Servizio [1/1] \*\*\*\*\*

Identificativo Spedizione [1/1]: 'ROL202102000082103 - Postaonline'

Data Accettazione [1/1]: 09/02/2021

Dati relativi al servizio Raccomandata online:

Identificativo: ROL202102000082103

Destinatari: 2

- Destinatario



Via Pasquale Sgandurra 8

96100

Siracusa (sr)

Italia

Codice Raccomandata: 617864482403

- Destinatario



Via Pasquale Sgandurra 8

96100

Siracusa (sr)

Italia

Codice Raccomandata: 617864482399

\*\*\*\*\*





**STUDIO di PROGETTAZIONE  
ARCH. MARIA AZZOLINI**

V.le Teracati n.106/B, Siracusa  
Cell. 347 0573151  
Pec: maria.azzolini@archiworldpec.it

**Spett.le** [REDACTED]  
**c/o Avv. Sebastiano DI BETTA**  
Via F.P. De Calboli n°60  
00195 – ROMA (RM)  
*avvdibetta@legalmail.it*

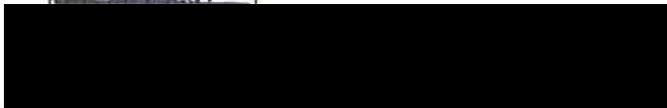
**Egr. Sig.** [REDACTED]  
Via Pasquale Sgandurra n°8  
96100 – Siracusa (SR)

**Egr. Sig.ra** [REDACTED]  
**c/o Avv. Dario GIULIANO**  
Via Vincenzo Bellini n°62  
96014 – Floridia (SR)  
*dario.giuliano@legalmail.it*

**Egr. Avv. Alessandra CERBINO**  
V.le Ionio n°65  
95129 – Catania (CT)  
*alessandra.cerbino@pec.ordineavvocaticatania.it*

**OGGETTO:** Inizio operazioni peritali

La sottoscritta Arch. Maria AZZOLINI, C.T.U. nominato dal Giudice dell'Esecuzioni del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa ROMEO Alessia, Sezione Esecuzioni Immobiliari, nel procedimento iscritto al R.G. Es. 2020/224, promosso da:



**COMUNICA**

che l'inizio delle operazioni peritali avverrà giorno 21 Settembre 2021, alle ore 09:30, presso gli immobili oggetti di stima dei beni pignorati, siti in Siracusa (SR), Via Pasquale Sgandurra n°8.

Siracusa 05/02/2021

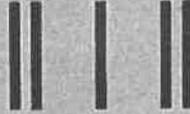
Distinti saluti

N.764  
Arch.  
Maria  
AZZOLINI  
2007



Posteitaliane

Avviso di ricevimento



Mod. 2290 - Mod. 07/15 - EPD15A/27/00A - GI 1/17

Da restituire



Avviso di ricevimento

compilazione a cura del mittente

Raccomandata  Pacco

Assicurata Euro \_\_\_\_\_

CATANIA CMP  
Poste

09 09 21-21

459648689615-3

Numero

Data di spedizione 01/09/2021 11:22 Dall'ufficio di Fraz. 60073 Sez. 04 SIRACUSA 3

Destinatario SIG. [REDACTED]

Via PASQUALE SGANBURRA, 8

C.A.P. 96100 Località SIRACUSA



Consegna effettuata ai sensi dell'art. 21 della Delibera AGCom 385/12/CONS del 20 giugno 2013:

- Invi multipli a un unico destinatario
- Sottoscrizione rifiutata



**R.G. Es. 224/2020**

---

**Da** maria.azzolini@archiworldpec.it <maria.azzolini@archiworldpec.it>  
**A** **Sebastiano Di Betta** <avvdibetta@legalmail.it>, **dario.giuliano@legalmail.it**  
<dario.giuliano@legalmail.it>, **alessandro.cerbino@pec.ordineavvocaticatania.it**  
<alessandro.cerbino@pec.ordineavvocaticatania.it>  
**Data** lunedì 30 agosto 2021 - 11:03

---

Salve,  
in allegato, comunicazione inizio operazioni peritali.

Arch. Maria Azzolini

---

Inizio operazioni peritali-2.pdf



**R.G.Es. 224/2020**

---

**Da** maria.azzolini@archiworldpec.it <maria.azzolini@archiworldpec.it>

**A** alessandra.cerbino@pec.ordineavvocaticatania.it  
<alessandra.cerbino@pec.ordineavvocaticatania.it>

**Data** lunedì 30 agosto 2021 - 13:15

---

Salve,  
in allegato, comunicazione inizio operazioni peritali.

Arch. Maria Azzolini

---

Inizio operazioni peritali-2.pdf



Verbale di sopralluogo  
Procedimento n° 224/2020

Il giorno 21 del mese di Settembre, anno 2021, la sottoscritta Arch. Maria Ortolini, nominata dal Giudice delle Proc. Esecutive immobiliare pendente presso il Tribunale di Siracusa nell'instaurata procedura, si è recata in Siracusa, in Via Rosale Spandora n.8, alle ore 9.30, presso l'immobile oggetto di pignoramento, effettuando i rilievi in esecuzione del mandato ricevuto. Sono presenti al sopralluogo, la Sig.ra

[redacted] e l'Avv. Alessandro Corbisio, in qualità di curatore giudiziale dell'immobile. Nessuno è presente per il creditore procedente. Alle ore 10.05, la sottoscritta dichiara chiuso il presente verbale e, dopo aver letto, lo stesso viene sottoscritto dalle parti presenti.

L.C.S.

[redacted]



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Siracusa**

Dichiarazione protocollo n. SR0007051 del 17/02/2022

Comune di Siracusa

Via Pasquale Sgandurra

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 33

Particella: 1270

Subalterno: 11

Compilata da:  
Azzolini Maria

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Siracusa

N. 764

Planimetria

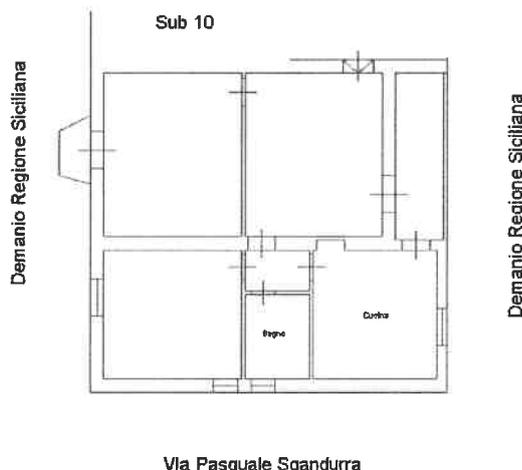
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERZO

H=3,00 mt

int. 11



accesso del civ. 8 di  
Via Pasquale Sgandurra



Ultima planimetria in atti

Data: 04/03/2022 - n. T263626 - Richiedente: ZZLMRA79E66I754L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/03/2022 - Comune di SIRACUSA(I754) - < Foglio 33 - Particella 1270 - Subalterno 11 >  
VIA PASQUALE SGANDURRA n. 8 Interno 11 Piano 3

Direzione Provinciale di Siracusa  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 04/03/2022  
Ora: 15:31:53  
Numero Pratica: T260243/2022  
Pag: 1 - Segue

## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/03/2022

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

Foglio **33** Particella **1270** Subalterno **11**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

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

Foglio **33** Particella **1270**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 178,95**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/4<sup>91</sup>**, Classe **2**, Consistenza **4,5 vani**

Foglio **33** Particella **1270** Subalterno **11**

**Indirizzo:** VIA PASQUALE SGANDURRA n. 8 Interno 11 Piano 3

**Dati di superficie:** Totale: **95 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **92 m<sup>2</sup>**

### > Intestati catastali

[REDACTED]  
nata a SIRACUSA (SR) il 14/09/1965

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]  
nato a FLORIDIA (SR) il 10/03/1959

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

### > Dati identificativi

 **dall'impianto**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile attuale**

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

Foglio **33** Particella **1270** Subalterno **11**



> **Indirizzo**

📅 dal 28/09/1983 al 28/09/1983 antecedente  
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile attuale**

Comune di **SIRACUSA (I754) (SR)**  
Foglio **33** Particella **1270** Subalterno **11**  
(INTERNO) 11 n. 8; VIA PASQUALE SCANDURRA  
n. 8 Piano 3  
Partita: **17793**

📅 dal 28/09/1983 al 28/08/2014

Voltura del 28/09/1983 in atti dal 26/08/1987 (n.  
6048/1983)

**Immobile attuale**

Comune di **SIRACUSA (I754) (SR)**  
Foglio **33** Particella **1270** Subalterno **11**  
(INTERNO) 11 n. 8 Interno 11; VIA PASQUALE  
SCANDURRA n. 8 Interno 11 Piano 3  
Partita: **1010023**

📅 dal 28/08/2014 al 15/01/2015

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/08/2014  
Pratica n. SR0098238 in atti dal 28/08/2014  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA  
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 42294.1/2014)

**Immobile attuale**

Comune di **SIRACUSA (I754) (SR)**  
Foglio **33** Particella **1270** Subalterno **11**  
(INTERNO) 11 n. 8 Interno 11; VIA PASQUALE  
SGANDURRA n. 8 Interno 11 Piano 3

📅 dal 15/01/2015

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/01/2015  
Pratica n. SR0006284 in atti dal 15/01/2015  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 4209.1/2015)

**Immobile attuale**

Comune di **SIRACUSA (I754) (SR)**  
Foglio **33** Particella **1270** Subalterno **11**  
VIA PASQUALE SGANDURRA n. 8 Interno 11  
Piano 3

> **Dati di classamento**

📅 dal 28/09/1983 al 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile attuale**

Comune di **SIRACUSA (I754) (SR)**  
Foglio **33** Particella **1270** Subalterno **11**  
Rendita: **Lire 1.320**  
Zona censuaria **1**  
Categoria **A/4<sup>0</sup>**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**  
Partita: **17793**



📅 dal 01/01/1992 al 21/02/2022

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

**Immobile attuale**

Comune di **SIRACUSA (I754) (SR)**  
Foglio **33** Particella **1270** Subalterno **11**  
Rendita: **Euro 218,72**  
Rendita: **Lire 423.500**  
Zona censuaria **1**  
Categoria **A/4<sup>o</sup>**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**  
Partita: **1010023**

📅 dal 21/02/2022

**Immobile attuale**

Comune di **SIRACUSA (I754) (SR)**  
Foglio **33** Particella **1270** Subalterno **11**  
Rendita: **Euro 178,95**  
Zona censuaria **1**  
Categoria **A/4<sup>o</sup>**, Classe **2**, Consistenza **4,5 vani**

VARIAZIONE del 17/02/2022 Pratica n. SR0007051 in atti dal 21/02/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1787882.17/02/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 7051.1/2022)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

---

> **Dati di superficie**

📅 dal 21/02/2022

**Immobile attuale**

Comune di **SIRACUSA (I754) (SR)**  
Foglio **33** Particella **1270** Subalterno **11**  
Totale: **95 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte : **92 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE del 17/02/2022 Pratica n. SR0007051 in atti dal 21/02/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1787882.17/02/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 7051.1/2022) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 17/02/2022, prot. n. SR0007051

---

> **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SIRACUSA (I754)(SR) Foglio 33 Particella 1270 Sub. 11**

> **1. DEMANIO DELLA REGIONE SICILIANA - RAMO LAVORI PUBBLICI**

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto al 28/09/1983 antecedente l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

2. Documento del 28/09/1983 Voltura in atti dal 26/08/1987 Repertorio n.: 15496 Rogante DI TRAPANI Sede SIRACUSA (SR) Registrazione UR Sede SIRACUSA (SR) n. 634 del 07/10/1983 (n. 6048/1983)

📅 dal 28/09/1983 al 05/06/2007  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

3. Atto del 05/06/2007 Pubblico ufficiale COSTANZA LUISA Sede SIRACUSA (SR) Repertorio n. 28313 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9154.1/2007 Reparto PI di SIRACUSA in atti dal





dal 05/06/2007  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione  
dei beni con DI GUARDO SALVATORE (deriva  
dall'atto 3)

11/06/2007



dal 05/06/2007  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione  
dei beni con (deriva  
dall'atto 3)

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

**Legenda**

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
  - b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



1945

28343 Repertorio N. 19235 Barcolla

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette il giorno cinque del mese di giugno  
In Siracusa, nel mio studio notarile sito in via Eschilo n. 11  
innanzi a me dott. Luisa COSTANZA, Notaio in Siracusa, iscritta  
nel Rollo del Distretto Notarile di detta città.

compresero

Da una parte la signora [redacted] il  
[redacted] residente

la quale dichiara di essere vedova.  
Dall'altra parte i coniugi [redacted] nato a

[redacted]

SIRACUSA via Corso u. 61/2

Il notaio dichiara di essere in regola con le obbligazioni  
legale dei beni.  
I dati comparati della identità personale e potestà sono  
certi, ed i richiedenti di ricevere il presente atto mediante il  
quale convergono e stipulano quanto segue:

La signora Lucrezia Sabatana vende e trasferisce al coniuge  
[redacted] in comune

Registro Euro	750,00
Ipo e che	168,00
Catasto	168,00
T. E.	1
Totale	1085,00

Registrato a Siracusa il 26/07/2007  
di N. 2967 - Serie AT  
a richiesta del Notaio LUISA COSTANZA  
In [redacted] [redacted] [redacted]



LAZIUM  
11/1/2001  
Inverdi e Inverdi

il 11/6/2001  
n. 1244/9154

accreditano il seguente immobile e precisamento:  
-Appartamento sito in Siracusa nella via Pasquale Spadaro  
n.8, posto al terzo piano, delimitato con il numero interno 11,  
composto di tre vani e accessori, confinante con detta via,  
proprietà di [redacted]

[redacted]

Riportato in catasto urbano al foglio 33, particella 129  
sub.11, categoria A/9, classe 2°, vani 5,5 rendita euro  
98,77,  
ervenuto per atto in Notaio Sergio Trovati di Siracusa del  
08/9/1993

[redacted]

la vendita avvenuta a soprascritto stato in cui al bene di  
prova, con tutti i diritti, ed accessori, le pertinenze e le  
eventuali servitù attive e passive  
di sensi e per gli effetti di quanto previsto dalla l. 248 del  
1/8/2006 e previa assunzione di tutti e per gli effetti del  
D.P.R. 347/1993 resa alle parti da un Notaio sulle conseguenze  
della stessa, false dichiarazioni, dichiarando le parti che il  
prezzo della vendita è stato d'accordo convenuto nella  
somma di euro 80.000,00 (ottantamila e 00/100) e  
che il prezzo complessivo in parte suddiviso dichiara  
euro 60,00 mila di cui di euro 50,00 mila  
il 4 luglio 2006  
il presente atto è stato pagato dalla parte



acquistate con il ricavato del mutuo che la stessa contatta  
in data odierna con la Banca Popolare Italiana società  
cooperativa filiale di Siracusa di Viale Torricelli n. 63 e

precisamente *cheguo circolare in data*  
*oberna emens nelle banche stamp*  
*uen Transfer b. l. e interlets e*

*u. 64-00230580-05*

che la Banca emetterà non appena sarà erogata la somma  
richiesta a titolo di mutuo a discrezione irrevocabile della  
parte acquirente in data odierna.

Di detto prezzo complessivo la parte venditrice rilascia  
per allora l'ipoteca volontaria di saldo rinunciando  
all'ipoteca legale.

Dichiara la parte venditrice che l'immobile venduto è di sua  
proprietà e disponibilità, libero da oneri, servitù,  
iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi in  
genere e come tale lo trasferisce e lo garantisce, anche per i  
caso di evizione e molestia.

Dichiara la parte venditrice che l'immobile del quale fanno  
parte le unità immobiliari vendute è stato realizzato su area  
concessa in diritto di superficie. Pertanto il trasferimento è  
regolato anche dalle norme dell'art. 552 e segg. c.c.

1  
L'ASISTENTE DELEGATO  
[Circular stamp with illegible text]



il possesso ed l'usufrutto del bene venduto  
trasferiti da oggi in avanti alla parte acquirente con tutti  
gli effetti utili ed onerosi.  
Al sensi e per gli effetti del D.P.R. n.445/2000, e comunque  
sotto la sua personale responsabilità, da ora resa consapevole  
delle conseguenze penali delle false dichiarazioni, la parte  
venditrice, dichiara con riferimento alla legge 47/95 e D.P.R.  
45/02 T.P. sull'attività che l'immobile venduto è stato  
costruito entro l'anno 15 settembre 1977.  
Le parti dichiarano che la vendita avviene tra  
stranieri e la parte acquirente in base alla disciplina  
di cui all'art.43 del D.P.R. 131/86 e comunque tutti i  
dati oggettivi e soggettivi previsti dal comma 497 della  
legge 248 del 23/12/2005, in merito alla base imponibile  
della presente compravendita, sono stati dichiarati  
esattamente e veritieri.  
L'immobile venduto è stato acquistato in base all'art.52 comma 4 e 5  
del citato D.P.R. 131/86 che si indica in euro 25.300,00  
Al sensi della L. n.248 del 8/8/2005 e prota n. 1442/05  
Le parti si sono conformate ai sensi e per gli effetti del D.P.R.  
45/02 T.P. sulle conseguenze penali delle false  
dichiarazioni non in merito alla vendita del bene  
venduto in esecuzione della compravendita.



Spetta di quest'atto e dipendenti a carico degli acquirenti i quali dichiarano di essere residenti in Siracusa, di non essere titolari, assieme al coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa acquistata con le agevolazioni di cui all'art. 10, comma 1, lett. a) del D.L. n. 30 del 28/2/1974 e successive modificazioni.

1) del il per le de: "nel" e: "n. 11" e  
 alle: "nei locali della Banca Popolare  
 Siciliana viale Tercati, n. 63/A";

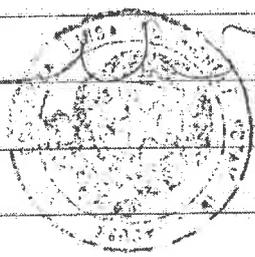
2) del il per le de: "che" e: "di via";

3) del "ora per allora";

Tre portelli con Tamburino per le e un numero  
 esultati.

Devo richiederlo ho ricevuto ho ricevuto  
 quest'atto dal quale ho detto l'attorno ai  
 componenti che l'approvare. Scritto  
 e macchina da scrivere da una  
 persona, e messo da me personal-  
 mente in due fogli in foglio  
 e per far più. Una retinetta  
 alle ore tredici e venti circa.

6  
L'ASSISTENTE INDELEGATO  
(Dr. G. ...)





# ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI SIRACUSA

La presente copia fotostatica, composta di N. 6 (sei) facciate  
è conforme all'originale esistente presso questo Archivio.

Si rilascia a richiesta di [REDACTED]  
in carta libera per uso personale

Siracusa 25 Ottobre 2021

IL CAPO DELL'ARCHIVIO

L'ASSISTENTE ARCHIVIO DELEGATO

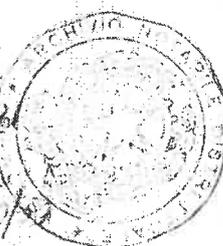
(Dr. Giacomo Pina)

BOLLETTA N. 1465

DEL 20 Ottobre 2021

TOTALE € 34,50

Euro Trasparente



L'ASSISTENTE ARCHIVIO DELEGATO

(Dr. Giorgio Pina)

Avv. VITTORIA FIUME  
Via Olivieri, 33/37 - 96100 SIRACUSA  
Tel. / Fax 0931 417027  
Partita IVA 01147110992  
pec: avv.vittoriafiume@pecsr.it

STUDIO LEGALE  
RINNOVAMENTO LICENZE E PARTNER  
AVV. VITTORIA FIUME  
VIA OLIVIERI, 33/37 - 96100 SIRACUSA  
TEL. / FAX 0931 417027  
PEC: AVV.VITTORIAFIUME@PECSR.IT

ORIGINALE

TRIBUNALE DI SIRACUSA

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

EX ART. 555 C.P.C.

PER

[redacted] società a responsabilità limitata - costituita ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130, capitale sociale € 10.000,00 i.v., con sede legale in [redacted] - Via Vittorio Alfieri 1, iscritta al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno, C.F. e partita IVA [redacted], e all'Elenco delle SPV al n. 35461.3 - e per essa [redacted], con sede a Milano - Via Valtellina 15/17, capitale sociale di € 4.510.568,00 i.v., iscritta al Registro delle Imprese di Milano, C.F. e Partita IVA [redacted] iscritta al R.E.A. di Milano al numero 1217580, giusta procura speciale del 05/06/2018 a rogito Notaio Anita Varsallona di Milano, rep. 61382/racc. 11769, in persona del avv. Giuliana Bano, giusta procura del Dott. Stefano Montuschi nella sua qualità di Consigliere della [redacted] in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione del 24/07/2019, con firma autenticata il 31/07/2019 dal Notaio Pasquale Matarrese in Milano, rep. 141139/racc. 35696, registrata in data 05/08/2019 in Milano 2 alla serie 1T 22856, rappresentata, assistita e difesa, giusta procura allegata all'atto di precetto, DALL'AVV. SEBASTIANO DI BETTA, C.F.: DBTSST72H15089V, N. DI FAX 0637410560 E INDIRIZZO PEC AVVDIBETTA@LEGALMAIL.IT INDICATI A TUTTI I FINI DI LEGGE, ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO LO STUDIO SITO IN ROMA, VIA F. P. DE CALBOLI N. 60,

TITOLO IN ORIGINALE  
26 SET. 2020



PREMESSO

1. - che la [redacted] quale cessionario del credito di [redacted] è creditore nei confronti di:  
[redacted] residente in 96100 - Siracusa, Via Sgandurra Pasquale, 8;

Stampa manoscritta: Cronologia, 26 SET 2020, € 30,00, 9329

Studio legale  
Avv. Sebastiano Di Betta

[REDACTED], residente in residente in 96100 -  
Siracusa, Via Sgandurra Pasquale, 8

dell'importo di euro 101.945,44 al 26/06/2018, oltre interessi maturandi e detratti  
eventuali versamenti in conto, in forza di:

Mutuo ipotecario a rogito del dott. Luisa Costanza, Notaio in Siracusa, del  
5.06.2007 Rep. n. 28314, racc. 19236 registrato a Siracusa l'8.07.2007 al n. 2968 e  
munito di formula esecutiva in data 22.06.2007;

2. - che in data 30.07.2020 la [REDACTED] ha notificato ai predetti

[REDACTED], residente in 96100 - Siracusa, Via  
Sgandurra Pasquale, 8;

[REDACTED] residente in 96100 - Siracusa, Via  
Sgandurra Pasquale, 8

l'atto di precetto di pagamento dell'importo di euro 102.665,44;

3. - che a norma dell'articolo 599 e segg. c.p.c., in caso di beni in proprietà in  
regime di comunione dei beni, gli stessi possono essere pignorati per l'intero,  
salvo il successivo avviso ai comproprietari non debitori;

Atteso che la superiore intimazione di pagamento è rimasta senza esito, la [REDACTED]

[REDACTED] istante intende sottoporre a pignoramento i beni immobili di seguito  
descritti, di proprietà dei predetti intimati per ½ ciascuno in regime di comunione  
legale:

immobile in Comune di Siracusa, Via Pasquale Sgandurra n. 8, appartamento posto al  
terzo piano distinto al numero interno 11, riportato al NCEU foglio 33, particella 1270  
sub 11, categoria A/4.

Roma, li 02/09/2020

Avv. Sebastiano Di Betta

Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'intestato Tribunale;  
vista la richiesta che precede;



Studio legale  
Avv. Sebastiano Di Betta

visto l'art. 555 c.p.c.

### HO PIGNORATO

Ai danni dei Sigg.ri:

[REDACTED] residente in 96100 - Siracusa, Via  
Sgandurra Pasquale, 8;

[REDACTED] residente in 96100 - Siracusa, Via  
Sgandurra Pasquale, 8

coniugati in regime di comunione legale dei beni, la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di  
proprietà dei seguenti diritti immobiliari:

immobile in Comune di Siracusa, Via Pasquale Sgandurra n. 8, appartamento posto al  
terzo piano distinto al numero interno 11, riportato al NCEU foglio 33, particella 1270  
sub 11, categoria A/4.

E, per l'effetto

### HO INGIUNTO A

1) [REDACTED] residente in 96100 - Siracusa, Via  
Sgandurra Pasquale, 8;

2) [REDACTED] residente in 96100 - Siracusa, Via  
Sgandurra Pasquale, 8

di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre i beni stessi alla garanzia del  
credito per cui si procede, interessi maturati e maturandi e spese, sotto le  
comminatorie di legge.

### E HO INVITATO

Il/i debitore/i ad effettuare presso la Cancelleria del Giudice dell'esecuzione la  
dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del  
circondario in cui ha sede il Giudice competente per l'esecuzione con  
l'avvertimento che, in mancanza, ovvero in caso di irreperibilità presso la  
residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a  
lui/loro dirette saranno effettuate presso la Cancelleria dello stesso Giudice;



Studio legale  
Avv. Sebastiano Di Betta

### E HO AVVERTITO

Il/i debitore/i medesimo che, ai sensi dell'art. 495 c.p.c., può chiedere di sostituire alle cose (oppure) ai crediti pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo di capitale, degli interessi e delle spese oltre alle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, sia da lui depositata in Cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli artt. 530, 522, e 569 c.p.c., la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un quinto <sup>sempre</sup> dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale. (P)



RELATA DI NOTIFICA

Ad istanza della [redacted] come in atti domiciliata, rappresentata e difesa, **CHE RICHIEDE PROCEDERSI ALLA NOTIFICA DEL PRESENTE PIGNORAMENTO A MANI DEL DEBITORE**, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Notificazioni del TRIBUNALE DI SIRACUSA, ho notificato il su esteso atto di pignoramento immobiliare perché ne abbia piena e legale conoscenza per ogni effetto di legge.

K13

1) [redacted] residente in 96100 - Siracusa, Via Sgandurra Pasquale, 8;

del 30/10/10 per mandato  
cattolare  
delle figure, r.e.

6686332438P-P  
28/11/10

2) [redacted] residente in 96100 - Siracusa, Via Sgandurra Pasquale, 8;

per mandato  
cattolare  
delle figure, r.e.

6686332438P-1  
28/11/10

in tre copie come copie conformi all'originale  
Peri sporti, di cui di copie. Una trasmessa

due copie 30/11/10

Diritti € 6,11  
 Trasferita € 11,60  
 Totale € 17,71  
 10% € 1,77  
 Spese postali € 13,00  
 Totale € 32,48

L'Uff. Giud.

100% Versato  
 50% versato

Dollera  
 FUL  


**UNEP c/o TRIBUNALE  
 SIRACUSA**

Consegnato all'Ufficio FIUME VITTORIA

TIPO DI PROCEDIMENTO Cron: 2329  
 PRECEDENTE  
 PROCEDIMENTO VERBALE

Ai sensi dell'art. 518 cpc - 543 cpc - 553 cpc

Siracusa il \_\_\_\_\_ **10 OTT. 2020**

IL FUNZIONARIO UNEP/L'UFFICIALE GIUDIZIARIO



**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
 Ufficiale Giudiziario  
 Funzionario UNEP  
 Dott. Carmelo Sortino





**richiesta documenti condominiali**

---

**Da** maria.azzolini@archiworldpec.it <maria.azzolini@archiworldpec.it>

**A** [REDACTED]

**Data** giovedì 18 novembre 2021 - 10:56

---

Buongiorno, sono l'Arch. Maria Azzolini.

La contatto in merito ad un alloggio appartenente ad un condominio da Lei gestito.

In allegato, troverà ciò di cui ho bisogno per espletare il mandato assegnatomi dal Tribunale di Siracusa.

Per qualsiasi chiarimento, può contattarmi ai recapiti in calce alla lettera in allegato.

Cordialmente,

Arch. Maria Azzolini

3470573151

---

Comunicazione.pdf

15475496s.pdf



## dichiarazione DI GUARDO SALVATORE

---

**Da** [REDACTED]

**A** [maria.azzolini@archiworldpec.it](mailto:maria.azzolini@archiworldpec.it) <maria.azzolini@archiworldpec.it>

**Data** giovedì 18 novembre 2021 - 20:18

---

spettabile Architetto Maria Azzolini, lo scrivente [REDACTED] amministratore pro-tempore del condominio "SGANDURRA 8" VIA SGANDURRA 8 -96100 SR , ove risiede il signor [REDACTED] [REDACTED], **proprietario** dell'immobili sito al terzo piano e facendone parte dello stesso edificio.

dichiaro che:

alla data odierna del 18 novembre 2021 è regolare con i pagamenti delle quote ordinarie del condominio.

alla data odierna del 18 novembre 2021 non ci sono delibere di ristrutturazione dell'edificio.

la quota ordinaria del condominio in questione è di euro 25,00 mensili.

per qualsiasi delucidazione in merito, resto a sua completa disposizione.

colgo l'occasione per porgerle cordiali saluti.

Omar Tringali 3274276448



**Richiesta appuntamento**

---

**Da** maria.azzolini@archiworldpec.it <maria.azzolini@archiworldpec.it>  
**A** area3.territorio <area3.territorio@comune.siracusa.legalmail.it>  
**Cc** [REDACTED]@comune.siracusa.it>  
**Data** venerdì 3 dicembre 2021 - 12:13

---

Salve,  
la sottoscritta Arch. Maria Azzolini, nominata CTU,  
inoltra in allegato, richiesta di appuntamento.

---

15475496s.pdf  
Richiesta documentazione urbanistica.pdf



## Richiesta documentazione

---

**Da** maria.azzolini@archiworldpec.it <maria.azzolini@archiworldpec.it>

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

**Cc** [REDACTED]@comune.siracusa.it>

**Data** venerdì 3 dicembre 2021 - 12:11

---

Salve,  
la sottoscritta Arch. Maria Azzolini, nominata CTU,  
inoltra in allegato, richiesta di documentazione.

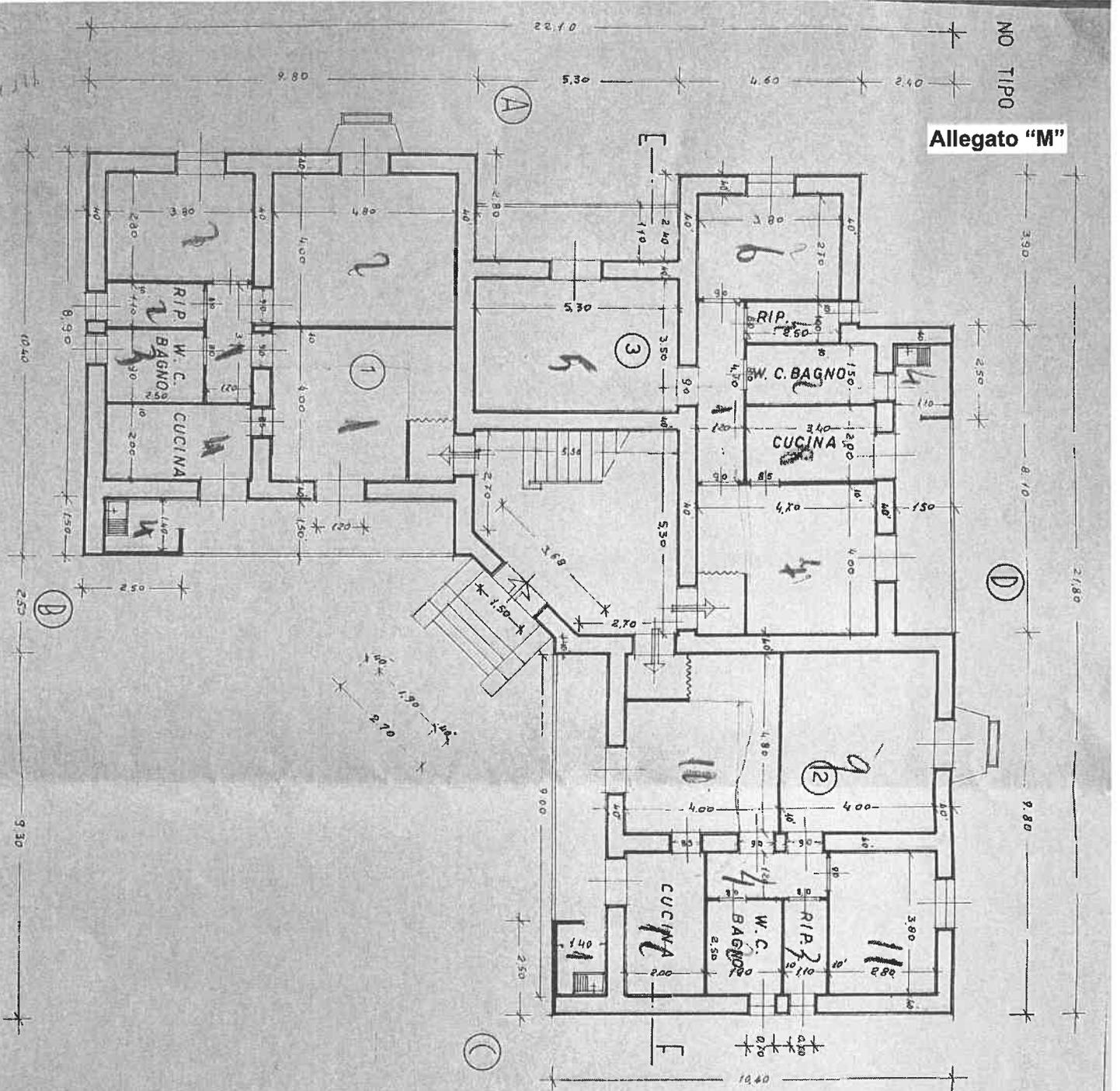
---

Richiesta documentazione Archivio.pdf  
15475496s.pdf



NO TIPO

Allegato "M"



03 FEB. 2022

PIANTA C

COMUNE DI SIRACUSA

UFFICIO TECNICO

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI N.192  
ALLOGGI POPOLARI IN N.16 FABBRICATI IN  
LOCALITÀ "COZZO ROMITO."

FABBRICATO TIPO (A)  
DI TRE VANI E ACCESSORI

RAPP. = 1:100

L'INGEGNERE CAPO

SIRACUSA

22 SET 1958



03 FEB. 2022



Allegato "N"



CITTA' DI SIRACUSA

Ufficio di Igiene e Sanità

Prot.n.7736/Ig.

03 FEB. 2022

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

I L S I N D A C O

Vista la nota dell'I.S.E.S. (Istituto per lo Sviluppo dell'Edilizia Sociale), Ufficio Regionale Sicilia - Catania, in persona del Direttore Regionale dott.ing. C.Reitano, con la quale chiede il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità di n.192 alloggi popolari di nuova costruzione siti in Siracusa, Contrada Cozzo Romito, Via Luciano Alì n. 1(int.1-12), n.3(int.1-12), n.5(int.1-12), n.7(int.1-12), Via Marco Costanzo n.1(int.1-12), n.3(int.1-12), n.5(int.1-12), n.7(int.1-12), n.2(int.1-12), n.4(int.1-12), n.6(int.1-12), n.8(int.1-12) e Via Pasquale Sgandurra n.2(int.1-12), n.4(int.1-12), n.6(int.1-12) e n.8(int.1-12), costituiti da complessive n.768 stanze(vani utili) e n.768 vani accessori suddivisi in n.16 palazzine ognuna delle quali comprende:

A PIANO TERRENO

N.3 appartamenti di complessive n.12 stanze (vani utili) e n.12 vani accessori;

A PIANO PRIMO

N.3 appartamenti di complessivo n.12 stanze (vani utili) e n.12 vani accessori;

A PIANO SECONDO

N.3 appartamenti di complessive n.12 stanze (vani utili) e n.12 vani accessori;

A PIANO TERZO

N.3 appartamenti di complessive n.12 stanze (vani utili) e n.12 accessori;

Visto il decreto dell'Assessore Regionale ai Lavori Pubblici n.2264/D del 20 aprile 1960, registrato alla Corte dei Conti l'1 luglio 1960, che approva il progetto redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa, relativo ai suddetti alloggi;

Vista la relazione dell'Ingegnere Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale prot.4456/U.T. del 3 maggio 1969, dalla quale risulta che non trattasi di costruzioni di lusso, che gli edifici sono stati costruiti in conformità al progetto di cui sopra, che l'Istituto richiedente, ai sensi dell'art.4 del R.D. 16 novembre 1939, n.2229, è esente dall'obbligo di presentare il decreto della Prefettura con il quale viene rilasciata la licenza d'uso della costruzione agli effetti dell'applicabilità delle norme per la esecuzione delle opere di conglomerato cementizio semplice o armato, e che, pertanto, nulla

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

Visto il verbale di ispezione dell'Ufficiale Sani-  
tario del 29 settembre 1969 dal quale risulta che  
i muri sono convenientemente prosciugati e che  
non sussistono altre cause di insalubrità;

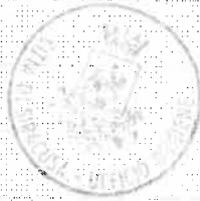
Ritenuto il predetto I.S.R.S. è esente da qualsin-  
si tributo verso lo Stato e gli Enti Locali per  
effetto degli artt.8 e 9 del D.P.R. 4.1.1946,n.5,  
richiamato dall'art.5 della Legge 15.2.1963,n.133;

A U T O R I Z Z A

l'ABITABILITA' degli edifici sopra descritti con  
decorrenza immediata e ciò a tutti gli effetti di  
legge.

Siracusa, li

30 OTT 1969



IL SINDACO

# Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Località/zona: Periferica/BOSCO MININITI-VIALE ZECCHINO-F.JUVARA-DIODORO SICULO-P.NOVELLI-A.SPECCHI-FILLIOLEJ-MONTELEONE-S.FERRERO-PRETI-VANVITELLI-DE CAPRIO

Indirizzo di zona: D2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	4,2	5,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	1000	L	2,8	4,2	L
Box	NORMALE	750	1000	L	3,2	4,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1500	L	4,4	6,6	L

