

TRIBUNALE di SIRACUSA
-Sezione esecuzioni immobiliari-

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

IBLA S.r.l.

CONTRO

[REDACTED] S.r.l.

N° 12/2021 R.E.I.

Il GIUDICE: *DOTT.SSA MARIA CRISTINA DI STAZIO*

Data udienza: 19 maggio 2023

C.T.U.: *ING. SILVIA CASSAR SCALIA*



TRIBUNALE DI SIRACUSA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa

da IBLA S.r.l. contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] N° 12/2021 R.E.I.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

1. PREMESSA.

Ill.ma dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, Giudice del Tribunale di Siracusa, sezione esecuzioni immobiliari.

Con ordinanza del 2 giugno 2021, la sottoscritta ing. Silvia Cassar Scalia, con studio in Noto in Via Ruggero Settimo n° 10, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1563, veniva nominata dalla S.V.Ill.ma Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 12/2021 R.E.I., al fine di identificare e valutare i beni pignorati col suddetto procedimento esecutivo, promossa da IBLA S.r.l. (C.F.: 04958940266), con sede in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n° 1, in persona della mandataria DOVALUE S.r.l. (C.F.: 00390840239; P.I.: 02659940239), con sede in Verona, viale Dell'Agricoltura n° 7, a sua volta rappresentata dalla Procuratrice FIRE S.p.A. (C.F. e P.I.: 01787570835), con sede in Messina, Via Antonio Bonsignore n° 1, in persona dell'Amministratore Delegato, dott. Sergio Bommarito, rappresentata e difesa, fino al 23/06/2021, dall'av.



Carmelo Zappulla del foro di Siracusa, quindi, fino al 09/02/2023, dagli avv.ti Alessandro Barbaro (avalessandrobarbaro@puntopec.it) e Andrea Aloï (av.andrea.aloi@pec.it), entrambi del foro di Messina, elettivamente domiciliati in Siracusa, via Dante n° 35 presso lo studio dell'avv. Emanuela Scorpo, contro:

▪ [redacted] via Romagnosi n° 106, in persona del legale rappresentante, [redacted] ed ivi residente in Via Franca Gianni n° 18/b, elettivamente domiciliata in Siracusa, viale Santa Panagia n° 136/e presso lo studio dell'avv. Marco Liistro (marco.liistro@avvocatisiracusa.legalmail.it) che la rappresenta e difende;

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

tutti quanti residenti in Siracusa Via Spagna n° 14 ed ivi elettivamente domiciliati in via Adda n° 9/F presso lo studio dell'avv. Giuseppe D'Agata che li rappresenta e difende (avvgiuseppedagata@pecsr.it).

Il giuramento veniva effettuato in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico in data 03/06/2021.

Dopo aver acquisito documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e



presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, la sottoscritta fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 12 luglio 2021, ore 9:30, sui luoghi per cui è causa e lo comunicava ai procuratori costituiti. Sopralluogo rinviato dapprima al 02/09/2021 stante l'indisponibilità del procuratore di parte debitrice, quindi al 07/09/2021 in quanto l'amministratore di parte debitrice risultava positiva al COVID-19, infine al 24/09/2021, ore 09:30 (cfr. doc. A_ lettere alle parti per sopralluogo con ricevute di avvenuta consegna).

Nel giorno ed all'ora stabiliti la sottoscritta si recava presso i luoghi oggetto della presente procedura e precisamente a Siracusa in via Spagna n° 14.

Ivi giunta, alla presenza dell'ing. [REDACTED] Direttore dei Lavori dello stabile condominiale, dei sigg. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] tutti quanti parte creditrice, la sottoscritta ispezionava gli immobili per cui è causa eseguendo riscontri geometrici, rilievi fotografici e prendendo appunti in separati fogli al fine di poter meglio espletare il mandato de quo.

Quindi, alle ore 11:45, stante l'impossibilità ad accedere all'immobile ubicato al piano terra, le operazioni peritali venivano rinviate a data da destinarsi successivamente (cfr. doc. A_ verbale di sopralluogo).

In data 06/10/2021, alle ore 15:15, dopo averne data comunicazione ai procuratori costituiti a mezzo lettera trasmessa tramite pec, la sottoscritta si recava nuovamente sui luoghi per cui è causa per il prosieguo delle operazioni peritali.

Ivi giunta, alla presenza dell'ing. [REDACTED] D.L. dello stabile condominiale, e del sig. [REDACTED] inquilino dell'immobile posto a piano terra, la sottoscritta



ispezionava l'immobile a piano terra eseguendo, anche in questo caso, riscontri geometrici, rilievi fotografici e prendendo appunti in separati fogli al fine di poter meglio espletare il mandato de quo.

Quindi, alle ore 15:40, venivano chiuse le operazioni peritali (cfr. doc. A_verbale di sopralluogo).

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte direttamente in sede di sopralluogo, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso la Conservatoria dei RR. II. e presso l'Ufficio Tecnico, sezione Urbanistica, del Comune di Siracusa; assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si procedeva alla stesura della presente relazione per rispondere a quanto richiesto dal Giudice nel verbale di conferimento di incarico:

- I. l'esatta INDIVIDUAZIONE dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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;
- 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 affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo 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 CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello



- stesso o i vincoli connessi con il 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 (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; in particolare,
- a) 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;
- b) quanto ai VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
- iscrizioni;
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- c) altre INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)
 - eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute
 - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
 - eventuali cause in corso.
- 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 prevista dalla vigente normativa;
- VII. in caso di IRREGOLARITÀ URBANISTICA O EDILIZIA, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di



urbanizzazione, costi di costruzione) overosia, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione 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;

- 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 ai sensi dell'art. 6 D.lgs. 192/2005, salvo in caso di opere interamente abusive e non sanabili e fatta eccezione per le ipotesi escluse dalla stessa norma;
- IX. LA VALUTAZIONE DEI BENI, indicando distintamente:
- il calcolo delle superfici per ciascun immobile;
 - i criteri di stima utilizzati;
 - le fonti di informazione utilizzate per la stima;
 - gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);
 - il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;
- 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 o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del



solo diritto pignorato.

2. RISPOSTE AI QUESITI.

risposta al quesito I: *esatta individuazione dei beni pignorati.*

Il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva consiste nella quota pari alla piena proprietà di un appezzamento di terreno con entrostante costruendo edificio condominiale in corso di costruzione che una volta ultimato sarà costituito da piano interrato, piano terra, primo, secondo, terzo e quarto con sottotetto non abitabile sito in Siracusa, via Spagna, censito al N.C.T. del Comune di Siracusa al FG. 32:

- P.LLA 2901, Ha 0.07.80, qualità seminativo, classe 3, reddito dominicale € 3,32, reddito agrario € 0,68;
- P.LLA 2968, Ha 0.01.38, ente urbano.

Su detti appezzamenti di terreno sono stati già costruiti e vi insistono le seguenti unità immobiliari:

LOTTO A: garage sito in Siracusa, via Spagna n° 14, piano S1, int. 1, riportato nel nuovo N.C.E.U. al fg. 32, p.lla 3193, sub 3, cat. C/6, classe 3, consistenza m² 24,00, superficie catastale m² 28,00, rendita € 123,95;

LOTTO B: garage sito in Siracusa, via Spagna n° 14, piano S1, int. 2, riportato nel nuovo N.C.E.U. al fg. 32, p.lla 3193, sub 4, cat. C/6, classe 3, consistenza m² 21, superficie catastale m² 25,00, rendita € 108,46;

LOTTO C: garage sito in Siracusa, via Spagna n° 14, piano S1, int. 3, riportato nel



nuovo N.C.E.U. al fg. 32, p.lla 3193, sub 5, cat. C/6, classe 3, consistenza m² 21, superficie catastale m² 25,00, rendita € 108,46;

LOTTO D: magazzino sito in Siracusa, via Spagna n° 14, piano S1, int. 5, riportato nel nuovo N.C.E.U. al fg. 32, p.lla 3193, sub 7, cat. C/2, classe 3, consistenza m² 11, superficie catastale m² 15,00, rendita € 38,63;

LOTTO E: garage sito in Siracusa, via Spagna n° 14, piano S1, int. 6, riportato nel nuovo N.C.E.U. al fg. 32, p.lla 3193, sub 8, cat. C/6, classe 3, consistenza m² 56, superficie catastale m² 64,00, rendita € 289,22;

LOTTO F: garage sito in Siracusa, via Spagna n° 14, piano T, int. 7, riportato nel nuovo N.C.E.U. al fg. 32, p.lla 3193, sub 9, cat. C/6, classe 4, consistenza m² 24, superficie catastale m² 28,00, rendita € 145,02;

LOTTO G: garage sito in Siracusa, via Spagna n° 14, piano T, int. 8, riportato nel nuovo N.C.E.U. al fg. 32, p.lla 3193, sub 10, cat. C/6, classe 4, consistenza m² 21, superficie catastale m² 25,00, rendita € 126,89;

LOTTO H: garage sito in Siracusa, via Spagna n° 14, piano T, int. 9, riportato nel nuovo N.C.E.U. al fg. 32, p.lla 3193, sub 11, cat. C/6, classe 4, consistenza m² 25, superficie catastale m² 29,00, rendita € 151,06;

LOTTO I: garage sito in Siracusa, via Spagna n° 14, piano T, int. 10, riportato nel nuovo N.C.E.U. al fg. 32, p.lla 3193, sub 12, cat. C/6, classe 4, consistenza m² 25, superficie catastale m² 29,00, rendita € 151,06;

LOTTO J: garage sito in Siracusa, via Spagna n° 14, piano T, int. 11, riportato nel nuovo N.C.E.U. al fg. 32, p.lla 3193, sub 13, cat. C/6, classe 4,



consistenza m² 17, superficie catastale m² 21,00, rendita € 102,72;

LOTTO K: appartamento sito in Siracusa, via Spagna n° 14, piano 1°, int. 13, riportato nel nuovo N.C.E.U. al fg. 32, p.lla 3193, sub 14, cat. A/2, classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale m² 63,00, rendita € 325,37;

LOTTO L: appartamento sito in Siracusa, via Spagna n° 14, piano 1°, int. 12, riportato nel nuovo N.C.E.U. al fg. 32, p.lla 3193, sub 15, cat. A/2, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie catastale m² 103,00, rendita € 488,05;

LOTTO M: appartamento sito in Siracusa, via Spagna n° 14, piano 2°, int. 14, riportato nel nuovo N.C.E.U. al fg. 32, p.lla 3193, sub 16, cat. A/2, classe 1, consistenza vani 9, superficie catastale m² 161,00, rendita € 976,10;

LOTTO N: appartamento sito in Siracusa, via Spagna n° 14, piano 3°, int. 17, riportato nel nuovo N.C.E.U. al fg. 32, p.lla 3193, sub 17, cat. A/2, classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale m² 64,00, rendita € 325,37;

LOTTO O: appartamento sito in Siracusa, via Spagna n° 14, piano 3°, int. 16, riportato nel nuovo N.C.E.U. al fg. 32, p.lla 3193, sub 18, cat. A/2, classe 1, consistenza vani 5, superficie catastale m² 64,00, rendita € 542,28;

LOTTO P: deposito sito in Siracusa, via Spagna n° 14, piano 4°, int. 19, riportato nel nuovo N.C.E.U. al fg. 32, p.lla 3193, sub 19, cat. C/2, classe 3, consistenza m² 53, superficie catastale m² 61,00, rendita € 186,13;

LOTTO Q: deposito sito in Siracusa, via Spagna n° 14, piano 4°, int. 18, riportato nel nuovo N.C.E.U. al fg. 32, p.lla 3193, sub 20, cat. C/2, classe 3, consistenza m² 55, superficie catastale m² 63,00, rendita € 193,16;



LOTTO R: lastrico solare sito in Siracusa, via Spagna n° 14, piano 4°, riportato nel nuovo N.C.E.U. al fg. 32, p.lla 3193, sub 21, cat. Lastrico solare, consistenza m² 30,00,

tutti i lotti risultano in testa a Floricostruzioni S.r.l. con sede in Floridaia.

Si fa presente che la p.lla terreni 3193 (oggi ente urbano) deriva dalla fusione delle p.lle 3193 di are 07.80 e 3194 di are 01.38.

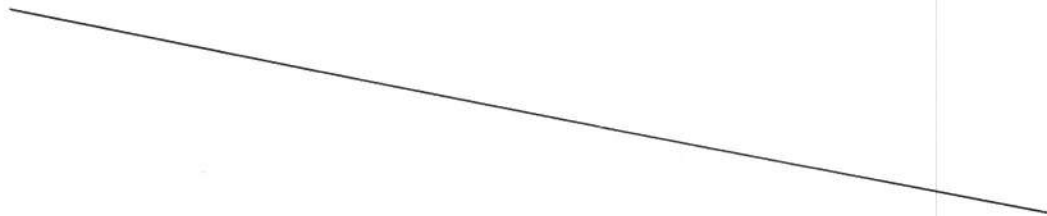
La p.lla 3193 di are 07.80 deriva dalla soppressione della p.lla 2901 di are 07.80 a sua volta derivata dal frazionamento della p.lla 464 di ha 1.03.17.

La p.lla 3194 di are 01.38 deriva dalla soppressione della p.lla 2968 di are 01.38 a sua volta derivata dal frazionamento della p.lla 2794 di are 13.38.

La p.lla 2794 di are 13.38 deriva dalla soppressione della p.lla 2267 di are 24.98 (cfr. allegato 1_ estratto di mappa, elaborato planimetrico, planimetrie catastali e visure storiche).

Le coordinate GPS del fabbricato condominiale con ingresso dal cancello pedonale della via Spagna (civico 14) sono: latitudine 37°08'82.66" - longitudine 15°28'11.09".

A seguire si riporta un'immagine estrapolata da Google Earth con evidenziata la palazzina condominiale.





risposta al quesito II: *descrizione complessiva e sintetica dei beni.*

La palazzina oggetto di pignoramento, denominata "Condominio Relax", confina ad ovest con via Spagna, a nord ed ovest con area condominiale adibita a parcheggio, a sud con altro stabile condominiale (esattamente in parte è in aderenza alla palazzina condominiale ed in parte confina con area pertinenziale a detta palazzina).

Complessivamente (palazzina + area condominiale), confina ad ovest con via Spagna, a nord ed ovest con terreno di proprietà di altra ditta, a sud è in aderenza ad altro



stabile condominiale.

Il suo organismo strutturale, databile al 2008, è a quattro elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato, presenta struttura portante in conglomerato cementizio armato, solai orizzontali in latero-cemento, tramezzature in mattoni forati, copertura piana accessibile dal torrino del vano scale.

Il piano seminterrato è adibito a garage pertinenziali; al piano terra sono ubicati altri garage pertinenziali accessibili esclusivamente dall'esterno (area condominiale), oltre che l'androne ed il vano scala; prima, seconda e terza elevazione ospitano gli appartamenti residenziali, esattamente al primo piano sono presenti due appartamenti, al secondo uno solo, al terzo altri due; la quarta elevazione è adibita a terrazza condominiale oltre che a torrino per accedervi.

I vari livelli sono collegati sia da un ascensore (mancante allo stato) che da una scala interna che presenta i gradini (alzata, pedata e battiscopa) completamente rivestiti con lastre di marmo e ringhiera in ferro verniciato di colore nero. Si fa presente che il piano seminterrato sarebbe accessibile solamente con l'ascensore, ma, poiché questo al momento non è stato ancora installato, vi si accede dalla palazzina confinante posta a sud.

L'area condominiale, adibita a parcheggi pertinenziali ed interamente pavimentata con mattoncini in cemento, è accessibile sia da un cancelletto pedonale che da due cancelli carrabili ad apertura telecomandata, entrambi realizzati con doghe in ferro verniciato di colore nero.

Il fabbricato, accessibile da un portoncino in PVC colore panna con interposte lastre



di vetro oscurato, non presenta caratteristiche di pregio, non mostra segni evidenti di dissesto o di degrado che ne potrebbero pregiudicare la staticità e si trova in discrete condizioni di manutenzione ad eccezione dell'ultimo piano ove è ubicata la terrazza, la quale non risulta ancora pavimentata. Infatti, in essa è presente solamente una guaina cementizia "liquida" senza apposizione di pavimentazione alcuna. Inoltre, si ribadisce che il fabbricato è mancante dell'ascensore, pur essendo presente il vano che dovrebbe ospitarlo.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico sottotraccia.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete idrica civica; lo smaltimento dei liquami avviene tramite allaccio alla rete fognaria comunale.

L'intonaco esterno è del tipo civile con tinteggiatura color mattone e si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

Tutti gli infissi esterni sono realizzati in PVC verniciato di colore panna e sono provvisti, quale dispositivo di oscuramento, di persiane anche esse in PVC verniciato color panna.

A seguire si riporta la descrizione interna di ogni singolo lotto.

LOTTE A, B, C, D, E.

La sottoscritta ha ritenuto opportuno accorpate nella loro descrizione i garage costituenti i lotti A, B, C, D, E in quanto tutti costituiti da garage pertinenziali, posti al piano seminterrato ed aventi le medesime caratteristiche costruttive, anche se con superfici differenti (queste saranno trattate in seno alla risposta di cui al quesito IX.a) e confini diversi.



Si fa presente che, allo stato attuale, il lotto D (sub 7) risulta unito al sub 6, bene comune non censibile, locale tecnico, in quanto manca il tramezzo divisorio tra i due subalterni. Naturalmente, la sottoscritta nella valutazione del lotto D considererà solamente la superficie di pertinenza del sub 7 in quanto in futuro dovrà essere necessariamente realizzato il muro di separazione tra i due subalterni risultando il sub 6 "bene comune non censibile".

Il lotto A (sub 3) confina a nord ed est con terrapieno, a sud con il lotto B (sub 4), ad ovest con corridoio di accesso individuato dal sub 7 (bene comune non censibile, spazio di manovra); il lotto B (sub 4) confina ad est con terrapieno, a nord e sud, rispettivamente, con il lotto A (sub 3) e con il lotto C (sub 5), ad ovest con corridoio di accesso (sub 2); il lotto C (sub 5) confina ad est con terrapieno, a nord con il lotto B (sub 4), a sud con altro garage ma facente parte della palazzina in aderenza, ad ovest con corridoio di accesso (sub 2); il lotto D (sub 7 + sub 6, bene comune non censibile, locale tecnico) confina ad est con corridoio di accesso (sub 2), a nord con terrapieno, a sud in parte con vano ascensore ed in parte con il lotto E (sub 8), ad ovest con il lotto E (sub 8); il lotto E (sub 8) confina ad est con corridoio di accesso (sub 2), a nord, ovest e sud con terrapieno.

Come detto nella descrizione generale del complesso condominiale, a tali garage si può accedere, attualmente, solamente dalla palazzina confinante a sud in quanto il piano seminterrato è raggiungibile solamente con l'ascensore che non risulta ancora installato.

Tutti i garage presentano altezza interna netta pari a ml 2,90, infisso in lamierino ad



apertura manuale verticale basculante, pavimentazione industriale in cemento, intonaco del tipo civile con tonachina senza apposizione di finitura alcuna.

Le condizioni di manutenzione dei garage visionati sono buone; si fa presente che non è stato possibile ispezionare internamente il lotto C (sub 5) ed il lotto E (sub 8) in quanto non erano presenti i detentori (cfr. allegato 1 _planimetrie catastali e allegato 2 _documentazione fotografica).

LOTTI F E J.

La sottoscritta ha ritenuto opportuno accorpare nella loro descrizione i due garage costituenti i lotti F e J in quanto costituiti entrambi da garage pertinenziali, posti al piano terra ed aventi le medesime caratteristiche costruttive, anche se con estensione differente (questa sarà trattata in seno alla risposta di cui al quesito IX.a) e confini diversi.

Il lotto F (sub 9) confina a nord ed ovest con area condominiale, a sud con il sub I (bene comune non censibile, androne e vano scala), ad est con il lotto G (sub 10); il lotto J (sub 13) confina a nord ed est con il sub I (bene comune non censibile, androne e vano scala), ad ovest con area condominiale, a sud è in aderenza ad altro stabile condominiale.

Come detto nella descrizione generale del complesso condominiale, a tali garage si accede esternamente dall'area condominiale.

Tutti i garage presentano altezza interna netta pari a ml 3,70, infisso in lamierino ad apertura manuale verticale, pavimentazione con mattonelle in ceramica, intonaco del tipo civile con tonachina senza apposizione di alcuna finitura.



Inoltre, il lotto J (sub 13) presenta una zona soppalcata realizzata con putrelle in ferro e soprastante pavimento in legno; l'altezza sottostante il soppalco è pari a ml 2,00, quella soprastante ml 1,65, quella libera, invece, come detto prima è di ml 3,70.

Le condizioni di manutenzione dei due garage sono buone (cfr. allegato 1_planimetrie catastali e allegato 2_documentazione fotografica).

LOTTI G, H E I.

La sottoscritta ha ritenuto opportuno accorpare nella loro descrizione i tre garage costituenti i lotti G, H e I in quanto, attualmente, formano un'unica unità immobiliare.

La loro destinazione d'uso è quella di civile abitazione con i seguenti ambienti: ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e camera da letto, aventi tutti altezza interna netta pari a ml 3,70.

Complessivamente, i tre lotti, aventi forma ad L, confinano a nord ed est con area condominiale, a sud con il sub I (bene comune non censibile, androne e vano scala), ad est con il lotto F (sub 9).

A tale "appartamento" si accede da un portoncino in legno prospiciente l'area condominiale. Tutti gli ambienti, ad eccezione del disimpegno, prendono luce ed aria tramite finestre provviste, come detto precedentemente nella descrizione generale della palazzina condominiale, di infissi in PVC con apposizione, quale sistema di oscuramento, di persiane anche esse in PVC color panna, presentano intonaco del tipo civile con tonachina senza apposizione di alcuna finitura pavimentazione con mattonelle in ceramica, così come il rivestimento alle pareti del servizio igienico, il quale si compone di n° 4 pezzi (lavandino incassato ad un mobile in melamina, vaso



con cassetta esterna, bidet e piatto doccia provvisto di porta in vetro) di ceramica bianca.

Le porte interne sono in legno laminato.

Non è presente alcun sistema di riscaldamento e/o raffrescamento.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento risultano discrete ad eccezione di una zona circoscritta della parete est della camera da letto che presenta il distacco dell'ultimo strato di intonaco dovuto ad umidità da risalita (cfr. allegato 1 _planimetrie catastali e allegato 2_ documentazione fotografica).

LOTTO K.

L'appartamento costituente il lotto K è ubicato al primo piano dello stabile condominiale.

Esso confina a nord ed est con sottostante area condominiale, a sud è in aderenza ad altro stabile condominiale, ad ovest in parte con vano scala e vano ascensore (attualmente mancante) ed in parte con il successivo lotto M (sub 15).

L'appartamento è suddiviso nei seguenti ambienti: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, servizio igienico, lavanderia e camera da letto, aventi tutti altezza interna netta di ml 2,90. Sono presenti inoltre due balconi orientati a nord ed est.

Tutti gli ambienti presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento delle pareti dei servizi igienici, della lavanderia e della porzione di parete della cucina (altezza pari a cm 70) che vi è tra i pensili ed il piano lavoro.

Tutti gli ambienti, ad eccezione del disimpegno, prendono luce ed aria tramite finestre e/o porte-finestre provviste, come detto precedentemente nella descrizione generale



della palazzina condominiale, di infissi in PVC verniciato con apposizione, quale sistema di oscuramento, di persiane anche esse in PVC color panna

Il servizio igienico si presenta composto da n° 4 pezzi (lavandino a colonna, vaso con cassetta interna, bidet e vasca provvista di paretina in plexiglass) di porcellana bianca.

La lavanderia presenta n° 3 pezzi (pilozza, vaso con cassetta interna e piatto doccia).

L'intonaco interno dell'appartamento è del tipo civile e presenta, nel soggiorno e nella camera da letto, apposizione di tinteggiatura color lavanda.

Le porte interne sono in legno laminato, quella d'ingresso in legno.

Quale sistema di riscaldamento e/o raffrescamento sono presenti nel soggiorno e nella camera da letto due condizionatori a split.

L'appartamento è provvisto di impianto per la luce d'emergenza. Tuttavia, al momento del sopralluogo, il corpo illuminante era mancante.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento risultano ottime (cfr. allegato 1 _planimetria catastale e allegato 2 _documentazione fotografica).

LOTTO L.

L'appartamento costituente il lotto L è ubicato al primo piano dello stabile condominiale.

Esso confina a nord ed ovest con sottostante area condominiale, a sud con sottostante area condominiale di altro stabile condominiale, ad est in parte con vano scala e vano ascensore (attualmente mancante) ed in parte con il precedente lotto L (sub 14).

L'appartamento è suddiviso nei seguenti ambienti: ingresso-soggiorno-cucina,



ripostiglio, disimpegno, servizio igienico, lavanderia e n° 2 camere da letto, aventi tutti altezza interna netta di ml 2,90. Sono presenti inoltre un balcone incassato posto a nord ed un ampio balcone angolare orientato a sud-ovest.

Tutti gli ambienti presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento delle pareti del servizio igienico, della lavanderia e della porzione di parete della cucina (altezza pari a cm 70) che vi è tra i pensili ed il piano lavoro.

Tutti gli ambienti, ad eccezione del ripostiglio e del disimpegno, prendono luce ed aria tramite finestre e/o porte-finestre provviste, come detto precedentemente nella descrizione generale della palazzina condominiale, di infissi in PVC con apposizione, quale sistema di oscuramento, di persiane anche esse in PVC color panna.

Il servizio igienico si presenta composto da n° 4 pezzi (lavandino a colonna, vaso con cassetta interna, bidet e vasca) di porcellana bianca.

La lavanderia presenta n° 3 pezzi (pilozza, vaso con cassetta interna e piatto doccia provvisto di porta in plexiglass) di porcellana bianca.

L'intonaco interno è del tipo civile e presenta, nel soggiorno e nelle due camere da letto, apposizione di tinteggiatura di colori differenti.

Le porte interne sono in legno laminato, quella d'ingresso è blindata rivestita da pannelli in legno.

Quale sistema di riscaldamento e/o raffrescamento sono presenti nel soggiorno nelle due camere da letto tre condizionatori a split.

L'appartamento è provvisto di luce d'emergenza.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento risultano discrete a parte una zona



della parete sud del soggiorno ed una della parete sud della cameretta che presentano l'esfoliazione dello strato di finitura dell'intonaco a causa di umidità proveniente da perdite di tubazioni dell'acqua (cfr. allegato 1 _planimetria catastale e allegato 2 _documentazione fotografica).

LOTTO M.

L'appartamento costituente il lotto M occupa l'intero piano secondo dello stabile condominiale ed è provvisto di due distinti ingressi.

Esso confina a nord, ovest ed est con sottostante area condominiale, a sud in parte con sottostante area condominiale di altro stabile condominiale ed in parte è in aderenza ad altra palazzina condominiale.

L'appartamento è suddiviso nei seguenti ambienti: ingresso-cucina, ingresso-pranzo, n° 2 disimpegni, n° 2 servizi igienici, n° 2 lavanderie, n° 4 camere, ripostiglio, aventi tutti altezza interna netta di ml 2,90. Sono presenti inoltre un balcone-verandina a nord, un balcone ad est ed un ampio balcone angolare orientato a sud-ovest.

Tutti gli ambienti presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento delle pareti dei servizi igienici e delle lavanderie.

Tutti gli ambienti, ad eccezione del ripostiglio e dei disimpegni, prendono luce ed aria tramite finestre e/o porte-finestre provviste, come detto precedentemente nella descrizione generale della palazzina condominiale, di infissi in PVC color panna con apposizione, quale sistema di oscuramento, di persiane anche esse in PVC color panna.

Uno dei due servizi igienici si presenta composto da n° 4 pezzi (lavandino incassato in



una lastra di marmo, a sua volta poggiante su un mobile in melamina, vaso con cassetta interna, bidet e vasca) di porcella bianca; l'altro servizio, anziché avere la vasca, presenta il piatto doccia con pareti in plexiglass ed il lavandino a colonna.

Le lavanderie presentano ciascuna n° 3 pezzi (pilozza, vaso con cassetta interna e piatto doccia provvisto di porta in plexiglass) di porcellana bianca.

L'intonaco interno è del tipo civile e presenta in tutti gli ambienti apposizione di tinteggiatura di colore differente.

Le porte interne sono in legno laminato, quella d'ingresso è blindata rivestita da pannelli in legno.

Quale sistema di riscaldamento sono presenti delle piastre radianti in alluminio alimentate da una caldaia autonoma a metano; quale sistema di raffrescamento sono presenti nella cucina ed in due camere da letto tre condizionatori a split.

L'appartamento è provvisto di luce d'emergenza.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento risultano discrete (cfr. allegato 1_planimetria catastale e allegato 2_documentazione fotografica).

LOTTO N.

L'appartamento costituente il lotto N è ubicato al terzo piano dello stabile condominiale.

Esso confina a nord ed est con sottostante area condominiale, a sud è in aderenza ad altro stabile condominiale, ad ovest in parte con vano scala e vano ascensore (attualmente mancante) ed in parte con il successivo lotto O (sub 18).

L'appartamento è suddiviso nei seguenti ambienti: ingresso-soggiorno-cucina,



disimpegno, servizio igienico, stanzetta e camera da letto, aventi tutti altezza interna netta di ml 2,90. Sono presenti inoltre due balconi orientati uno a nord ed un altro ad est.

Tutti gli ambienti presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento delle pareti dei servizi igienici, della lavanderia e della porzione di parete della cucina (altezza pari a cm 70) che vi è tra i pensili ed il piano lavoro.

Tutti gli ambienti, ad eccezione del disimpegno, prendono luce ed aria tramite finestre e/o porte-finestre provviste, come detto precedentemente nella descrizione generale della palazzina condominiale, di infissi in PVC color panna con apposizione, quale sistema di oscuramento, di persiane anche esse in PVC verniciato color panna.

Il servizio igienico si presenta composto da n° 4 pezzi (lavandino a colonna, vaso con cassetta interna, bidet e vasca) di porcellana bianca.

La lavanderia presenta n° 3 pezzi (pilozza, vaso con cassetta interna e piatto doccia).

L'intonaco interno è del tipo civile e presenta in tutti gli ambienti tinteggiatura di colori differenti.

Le porte interne sono in legno laminato, quella d'ingresso in legno.

Quale sistema di riscaldamento e/o raffrescamento è presente nella camera da letto un condizionatore a split.

L'appartamento è provvisto di luce d'emergenza.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento risultano ottime (cfr. allegato 1 _planimetria catastale e allegato 2 _documentazione fotografica).



LOTTO O.

L'appartamento costituente il lotto O è ubicato al terzo piano dello stabile condominiale.

Esso confina a nord ed ovest con sottostante area condominiale, a sud con sottostante area condominiale di altro stabile condominiale, ad est in parte con vano scala e vano ascensore (attualmente mancante) ed in parte con il precedente lotto L (sub 14).

L'appartamento è suddiviso nei seguenti ambienti: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, servizio igienico, lavanderia e n° 2 camere da letto, aventi tutti altezza interna netta di ml 2,90. Sono presenti inoltre una verandina posta a nord ed un ampio balcone angolare orientato a sud-ovest.

Tutti gli ambienti presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento delle pareti del servizio igienico, della lavanderia e della porzione di parete della cucina (altezza pari a cm 70) che vi è tra i pensili ed il piano lavoro.

Tutti gli ambienti, ad eccezione del disimpegno, prendono luce ed aria prendono tramite finestre e/o porte-finestre provviste, come detto precedentemente nella descrizione generale della palazzina condominiale, di infissi in PVC color panna con apposizione, quale sistema di oscuramento, di persiane anche esse in PVC color panna.

Il servizio igienico si presenta composto da n° 4 pezzi (lavandino appoggiato su un mobile in melamina, vaso con cassetta interna, bidet e grande piatto doccia provvisto di parete in vetro) di porcellana bianca.



La lavanderia presenta n° 3 pezzi (pilozza, vaso con cassetta interna e piatto doccia provvisto di porta in vetro) di porcellana bianca.

L'intonaco interno è del tipo civile e presenta in tutti gli ambienti apposizione di tinteggiatura di differenti colori.

Le porte interne sono in legno laminato, quella d'ingresso è in legno.

Quale sistema di riscaldamento e/o raffrescamento sono presenti nel soggiorno e nelle due camere da letto tre condizionatori a split; altresì nei servizi sono presenti piastre arredobagno alimentate da caldaia autonoma a metano.

L'appartamento è provvisto di luce d'emergenza.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento risultano discrete a parte una zona dei soffitti del soggiorno e della camera da letto che presentano macchie all'intonaco a causa di umidità da infiltrazione proveniente dalla soprastante terrazza (cfr. allegato 1 _planimetria catastale e allegato 2 _documentazione fotografica).

LOTTE P, Q E R.

La sottoscritta ha ritenuto opportuno accorpate nella loro descrizione i tre lotti P, Q e R in quanto, nonostante i lotti P e Q risultino catastalmente "deposito", allo stato attuale sono "lastrico solare", come il lotto R.

Essi ricoprono quasi tutto l'intero piano quarto ad eccezione del tornino del vano scale. Tale livello risulta ancora incompleto: manca la porta di accesso al terrazzo dal tornino, manca la pavimentazione del terrazzo (come detto precedentemente, è presente solamente una guaina cementizia liquida) e il battiscopa, l'intonaco interno del casotto è privo dell'ultimo strato di intonaco (cfr. allegato 2 _documentazione



fotografica).

risposta al quesito III: stato di possesso del bene.

LOTTI A, B, C E D: non sono occupati da nessuno.

LOTTO E: da quanto dichiarato in sede di sopralluogo da alcuni condomini-debitori, il garage in questione è occupato da tale signor [REDACTED] estraneo al condominio in oggetto.

LOTTO F: il garage in questione è occupato dalla signora [REDACTED] condomino-parte debitrice.

LOTTI G, H E I: i garage costituenti tali lotti, oggi trasformati in un unico appartamento, sono abitati, a titolo gratuito, dal signor [REDACTED] dipendente della [REDACTED] parte debitrice.

LOTTO J: il garage in questione è occupato da persona estranea al condominio in oggetto.

LOTTO K: l'appartamento posto a primo piano, lato est, è abitato dalla signora [REDACTED] [REDACTED] condomino-parte debitrice, anche se sembrerebbe che ultimamente venga affittato a terzi senza alcun contratto locativo.

LOTTO L: l'appartamento posto a primo piano, lato ovest, è abitato dal signor [REDACTED] [REDACTED] locatario della [REDACTED], parte debitrice, a mezzo di contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa il 17/01/2019 al n° 213 serie 3T per la durata di anni 4 + 4 e alla prima scadenza, 31/05/2022, il contratto è stato prorogato di diritto di due anni.



SCS

ingegnere Silvia Cassar Scalia

LOTTO M: l'appartamento occupante l'intero secondo piano è abitato dai signori [redacted] condomini- entrambi parte debitrice.

LOTTO N: l'appartamento posto a terzo piano, lato est, è abitato dalla signora [redacted] condomino-parte debitrice.

LOTTO O: l'appartamento posto a terzo piano, lato ovest, è abitato dai signori [redacted] condomini- entrambi parte debitrice.

LOTTI P, Q E R: la terrazza posta al quarto piano viene utilizzata da tutti i condomini.

risposta al quesito IV: *vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.*

Per l'appartamento costituente la seguente stima non esiste alcuno dei vincoli prospettati nel presente quesito.

risposta al quesito V: *vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.*

Provenienza:

L'immobile in oggetto appartiene alla [redacted], parte debitrice, alla quale pervenne:

P.LLA 3193

per atto di vendita del 13/03/2007, Notaio Nicola Guarino da Pachino, trascritto a Siracusa il 15/03/2007 ai nn° 6735/4268, P.LLA 2901, annotata da cancellazione condizione sospensiva del 22/06/2010, Notaio Nicola Guarino da Pachino, trascritto a Siracusa il 29/07/2010 ai nn° 17911/2089 ed in rettifica trascritta il 13/09/2007 ai nn° 22219/14147 da potere dei signori:

96017 Noto (SR) Via Ruggero Settimo, 10
tel: 0931.835418 fax: 0931.1846005 mph: 347.2660372
e-mail: ing.silviacassar Scalia@gmail.com
P.E.C.: silvia.cassar Scalia@ordineingegnerisiracusa.it

IBLA S.r.l. [redacted] + 6

N° 12/2021 R.E.I.
TRIBUNALE di SIRACUSA
- sezione esecuzioni immobiliari -



SCS

ingegnere Silvia Cassar Scalia

- [redacted] nato a Genova il 1/7/36, [redacted] per la quota di 1/6;

- [redacted] a Genova il [redacted] per la quota di 1/6;

- [redacted] Martino e Giovanni [redacted] 1/973 per la quota di 1/6;

- [redacted] nata a Genova il 11/01/1900 per la quota di 1/6,

ai quali pervenne, in maggiore estensione e per le quote ognuno spettanti, "per successione al rispettivo marito e padre [redacted] deceduto il 06/01/1969, Ufficio Registro di Siracusa den. n. 2 vol 288, ivi trascritta il 21/08/1980 ai nn° 12942/11260 P.LLA 464 e successiva accettazione tacita di eredità dal 13/03/2007, Notaio Nicola Guarino da Pachino, trascritto a Siracusa il 06/04/2021 ai nn° 5838/4657.

P.LLA 3194

per atto di vendita del 17/12/2008, Notaio Egidio Santangelo da Floridia, trascritto a Siracusa il 24/12/2008 ai nn° 33577/23184, P.LLA 2968, da potere del signor [redacted] al quale pervenne, in maggiore estensione e per la quota di 1/2, per atto di vendita del 28/12/2004, Notaio Giuseppe Minniti da Priolo Gargallo, trascritta a Siracusa il 25/01/2005 ai nn° 2116/1258 P.LLA 2794 ed in rettifica trascritta il 02/12/2011 ai nn° 23167/17208 da potere dei signori:

- [redacted]

- [redacted]

96017 Noto (SR) Via Ruggero Settimo, 10
tel: 0931.835418 fax: 0931.1846005 mph: 347.2660372
e-mail: ing.silviacassar Scalia@gmail.com
P.E.C.: silvia.cassar Scalia@ordineingegnerisiracusa.it

IBLA S.r.l. [redacted]

N° 12/2021 R.E.I.
TRIBUNALE di SIRACUSA
- sezione esecuzioni immobiliari -



Al signor [redacted] pervenne, in maggiore estensione e per l'altra quota pari a 1/2, per atto di permuta del 28/12/2004, Notaio Giuseppe Minniti da Priolo Gargallo, trascritto a Siracusa il 25/01/2005 ai nn° 2115/1257 P.LLA 2794 ed in rettifica trascritta il 02/12/2011 ai nn° 23168/17209 da potere dei signori:

[redacted]

[redacted]

Alla signora [redacted] pervenne, in maggiore estensione ed in regime di comunione legale dei beni con il signor [redacted] ed alla signora [redacted] in maggiore estensione ed in regime di comunione legale dei beni con il signor [redacted]

[redacted] per atto di vendita del 23/07/1991, Notaio Antonino Pantano da Siracusa, ivi trascritto il 02/08/1991 ai nn° 13035/10370 P.LLA 2267 (cfr. allegato 3_copia provenienza, Conservatoria dei RR.II.).

Iscrizioni e trascrizioni:

l'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione a seguito di concessione edilizia del 25/02/2008, Comune di Siracusa, ivi iscritta il 31/03/2008 ai nn° 7297/4894, sulla P.LLA 464, a favore del Comune di Siracusa, contro [redacted]
- Iscrizione a seguito di concessione edilizia del 29/12/2009, Comune di Siracusa, ivi iscritta il 29/01/2010 ai nn° 1625/1199, sulla P.LLA 464, a favore del Comune di Siracusa, contro [redacted] s.p.a. con sede in Florida;
- Iscrizione a seguito di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia



di mutuo del 21/01/2011, Notaio Sofio Rio da Florida, iscritta a Siracusa il 26/01/2011 al nn° 1444/240, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni con sede in Ragusa, contro [redacted] con sede in Florida;

- Trascrizione a seguito di domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica del 27/02/2017, Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 17/03/2017 al nn° 3601/2507 a favore di [redacted] contro [redacted] con sede in Florida;
- Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 19/01/2021, Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 12/02/2021 al nn° 2605/2084 a favore di Ibla S.r.l. con sede in Conegliano (TV), contro [redacted] con sede in Florida (cfr. allegato 4_copia iscrizioni e trascrizioni, Conservatoria dei RR.II.).

Spese di gestione e manutenzione:

Non sussistono spese di gestione e manutenzione condominiali, in quanto il condominio "Relax" legalmente non è stato mai costituito ma solamente denominato.

risposta al quesito VI: regolarità edilizia e urbanistica.

REGOLARITÀ URBANISTICA.

Il fabbricato ricade in zona B2.1 (aree sature di edilizia economica e popolare da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici) della Tav. normativa 3a del Piano Regolatore Generale del Comune di Siracusa.

In tale zona si applicano gli indici ed i parametri disposti dall'art. 17 delle N.T.A. del



Comune di Siracusa (cfr. allegato 5_art. 17 N.T.A. SR e Stralcio Tavola Normativa 3a del P.R.G. di Siracusa):

REGOLARITÀ EDILIZIA.

Il fabbricato è provvisto di Concessione Edilizia n° 41/2008 rilasciata il 25/02/2008 in testa a [redacted] e successiva voltura, a mezzo di Determina Dirigenziale n° 105 del 29/12/2009, a favore di [redacted] con sede in Florida (cfr. allegato 6_C.E. n° 41/2008).

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ.

Il fabbricato è sprovvisto di Autorizzazione di Abitabilità in quanto non risulta ancora completato (manca il certificato di ultimazione lavori).

risposta al quesito VII: *irregolarità urbanistiche.*

LOTTI A, B, C, E.

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, è emerso che le planimetrie catastali dei quattro garage sono conformi a quelle dello stato di fatto. Anche rispetto alle planimetrie allegata alla Concessione Edilizia, i garage costituenti i lotti A, b e C sono perfettamente conformi, mentre la planimetria dello stato di fatto del garage E è difforme da quella di cui alla C.E. in quanto, attualmente, è un unico grande garage, mentre nella C.E. risulta suddiviso in due.

LOTTO D.

Come esposto precedentemente a pag. 14, il garage costituente il lotto D (sub 7) risulta unito al sub 6, bene comune non censibile, locale tecnico, in quanto manca il



tramezzo divisorio tra i due subalterni.

Rispetto alla C.E., invece, l'estensione di detto garage coincide con lo stato attuale, tuttavia presenta un'apertura verso il lotto E che dovrebbe essere chiusa poiché non contemplata nella planimetria di cui al titolo edilizio.

LOTTO F.

La planimetria catastale del garage è perfettamente conforme a quella dello stato di fatto.

Rispetto a quella di cui alla C.E., invece, è difforme. Infatti, nel titolo edilizio l'apertura è posta ad ovest, attualmente, invece, è a nord.

LOTTI G, H, I.

Come esposto precedentemente a pag. 17, i tre garage costituenti i lotti G, H e I (sub 10, 11, 12) attualmente, formano un'unica unità abitativa. Infatti, la loro destinazione d'uso è quella di civile abitazione.

Pertanto, le loro planimetrie attuali sono completamente difformi sia da quelle catastali che da quelle allegate al titolo edilizio.

LOTTO J.

La planimetria catastale del garage è perfettamente conforme a quella dello stato di fatto.

Rispetto a quella di cui alla C.E., invece, è difforme. Infatti, nel titolo edilizio detto garage è collocato al posto del limitrofo androne e l'androne al posto dell'attuale garage J (praticamente sono stati invertiti, planimetricamente, il garage con l'androne).



LOTTO K.

La planimetria dello stato di fatto dell'appartamento a piano primo, lato est, è perfettamente conforme sia a quella catastale che a quella di cui alla C.E..

LOTTO L.

La planimetria dello stato di fatto dell'appartamento a piano primo, lato ovest, è conforme a quella catastale ad eccezione di un piccolo ripostiglio ricavato in corrispondenza dell'ingresso-soggiorno-cucina.

Detto ripostiglio, invece è presente in quella di cui alla C.E., tuttavia la planimetria è difforme in quanto è stato demolito il tramezzo divisorio, previsto in progetto, tra la camera da letto ed un altro ripostiglio a vantaggio della camera da letto.

LOTTO M.

La planimetria dello stato di fatto dell'appartamento a piano secondo è conforme a quella catastale ad eccezione della realizzazione di un piccolo tramezzo realizzato nel disimpegno per ricavare un piccolo ripostiglio.

Rispetto a quella di cui alla C.E. è perfettamente conforme ad eccezione dell'eliminazione di una piccolissima porzione di tramezzo tra il disimpegno lato est ed il ripostiglio.

LOTTO N.

La planimetria dello stato di fatto dell'appartamento a piano terzo, lato est, è perfettamente conforme sia a quella catastale che a quella di cui alla C.E..

LOTTO O.



La planimetria dello stato di fatto dell'appartamento a piano terzo, lato ovest, non è conforme a quella catastale in quanto sono stati demoliti alcuni tramezzi: quello tra la camera da letto e il ripostiglio a vantaggio della camera da letto, i due del ripostiglio in corrispondenza dell'ingresso ed uno della cucina a vantaggio del soggiorno.

Le stesse modifiche sono riscontrabili rispetto alla planimetria di cui alla C.E..

LOTTE P E Q.

Come esposto precedentemente a pag. 25, i due lotti risultano catastalmente "deposito", mentre allo stato attuale sono "lastrico solare", come il lotto R.

Pertanto, le loro planimetrie attuali sono completamente difformi sia da quelle catastali che da quelle di cui al titolo edilizio.

Per quanto sopra, si rappresenta che tutte le difformità rispetto alle planimetrie catastali possono essere "sanate" presentando, a cura di un tecnico abilitato, le nuove planimetrie catastali dei lotti D, G, H, I, L, M, O, P e Q, il cui costo è pari ad € 50,00 per ogni planimetria depositata.

Importo al quale bisognerà aggiungere naturalmente l'onorario del tecnico abilitato, pari a circa € 2.700,00 per tutte le nove planimetrie da presentare.

Per quanto riguarda, invece, le difformità rispetto alla Concessione Edilizia dei lotti D, F, J, L, M, O, P e Q per "sanare" le irregolarità rilevate, bisognerà presentare, presso l'ufficio competente, una variante alla Concessione Edilizia già rilasciata, il cui costo è pari all'onorario del tecnico incaricato che potrebbe essere, verosimilmente, pari ad € 2.400,00.



Relativamente ai garage costituenti i lotti G, H, I (oggi appartamento), essi dovranno essere ripristinati necessariamente a garage in quanto è necessario che la cubatura della superficie destinata a garage sia pari ad $2,5 \text{ m}^2$ ogni 30 m^3 della cubatura totale dell'edificio, ai sensi dell'art. 96 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Siracusa (legge Ponte e legge Tognoli).

Per quanto sopra, la sottoscritta, nella valutazione dell'appartamento costituito dai lotti G, H, I, applicherà una decurtazione di circa il 40% al valore attuale al fine della rimessa in pristino dei luoghi, conformemente alla loro originaria destinazione d'uso prevista nella Concessione Edilizia: locale autoclave e vano macchina ascensore il lotto G, garage pertinenziali i lotti H e I; pertanto, IL LOTTO G NON POTRÀ ESSERE TRASFERITO A TERZI IN QUANTO "BENE COMUNE".

risposta al quesito VIII: attestazione di prestazione energetica.

35

Dall'analisi della prestazione energetica effettuata sull'involucro edilizio e sui suoi componenti, si è evinto quanto segue:

LOTTO K: la planimetria dello stato dell'appartamento a piano primo, lato est, risulta appartenere alla classe energetica "C".

LOTTO L: la planimetria dello stato dell'appartamento a piano primo, lato ovest, risulta appartenere alla classe energetica "D".

LOTTO M: la planimetria dello stato dell'appartamento a piano secondo risulta appartenere alla classe energetica "D".

LOTTO N: la planimetria dello stato dell'appartamento a piano terzo, lato est, risulta appartenere alla classe energetica "C".



LOTTO O: la planimetria dello stato dell'appartamento a piano terzo, lato ovest, risulta appartenere alla classe energetica "D" (cfr. allegato 7_ Attestati di Prestazione Energetica).

risposta al quesito IX: *valutazione del lotto.*

risposta al quesito IX. a: *calcolo superfici.*

LOTTO A: la superficie commerciale complessiva (superficie lorda) è pari a m² 32,00.

LOTTO B: la superficie commerciale complessiva (superficie lorda) è pari a m² 28,00.

LOTTO C: la superficie commerciale complessiva (superficie lorda) è pari a m² 28,00.

LOTTO D: la superficie commerciale complessiva (superficie lorda) è pari a m² 15,00.

LOTTO E: la superficie commerciale complessiva (superficie lorda) è pari a m² 70,00.

LOTTO F: la superficie commerciale complessiva (superficie lorda) è pari a m² 30,00.

LOTTO G, H, I: la superficie commerciale complessiva (superficie lorda) è pari a m² 84,00.

36

LOTTO J: la superficie commerciale complessiva (superficie lorda) è pari a m² 24,00.

LOTTO K: la superficie commerciale complessiva dell'appartamento, comprendente la superficie equivalente¹ dei balconi è pari a m² 65,00. suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici:

¹ Ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali.



LOTTO K

	mq
INGRESSO-SOGGIORNO-CUCINA	22,84
DISIMPEGNO	3,20
CAMERA	15,47
SERVIZIO IGIENICO	5,31
LAVANDERIA	3,83
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	9,92
	<hr/>
BALCONE NORD	60,57
BALCONE EST	5,60
	<hr/>
	7,70
SUP. COMM. EQUIVALENTE (5,60+7,70)*30%	3,99
TOT. SUP. COMMERCIALE LOTTO K (60,57+3,99)	64,56

LOTTO L: la superficie commerciale complessiva dell'appartamento, comprendente la superficie equivalente dei balconi è pari a m² 106,00, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici:

LOTTO L

	mq
INGRESSO-SOGGIORNO-CUCINA	37,40
RIPOSTIGLIO	3,45
DISIMPEGNO	2,30
CAMERA 1	18,90
CAMERA 2	10,72
SERVIZIO IGIENICO	5,94
LAVANDERIA	3,96
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	15,71
	<hr/>
BALCONE NORD	98,38
BALCONE SUD-OVEST	7,30
	<hr/>
	20,70
SUP. COMM. EQUIVALENTE (25,00*30%+3,00*10%)	7,80
TOT. SUP. COMMERCIALE LOTTO L (98,38+7,80)	106,18

LOTTO M: la superficie commerciale complessiva dell'appartamento, comprendente la superficie equivalente dei balconi è pari a m² 167,00, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici:



LOTTO M

	mq
INGRESSO-CUCINA	22,84
INGRESSO-PRANZO	23,12
RIPOSTIGLIO	3,25
DISIMPEGNO EST	3,20
DISIMPEGNO OVEST	8,35
CAMERA NORD-EST	15,47
CAMERA NORD	15,47
CAMERA NORD-OVEST	10,72
CAMERA OVEST	11,22
SERVIZIO IGIENICO EST	5,31
LAVANDERIA EST	3,83
SERVIZIO IGIENICO OVEST	5,94
LAVANDERIA OVEST	3,96
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	25,21
	<hr/>
BALCONE EST	157,89
BALCONE NORD	7,70
BALCONE SUD-OVEST	13,00
	<hr/>
SUP. COMM. EQUIVALENTE (25,00*30%+16,40*10%)	9,14
TOT. SUP. COMMERCIALE LOTTO M (157,89+9,14)	167,03

LOTTO N: la superficie commerciale complessiva dell'appartamento, comprendente la superficie equivalente dei balconi è pari a m² 65,00, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici:

LOTTO N

	mq
INGRESSO-SOGGIORNO-CUCINA	22,84
DISIMPEGNO	3,20
CAMERA	15,47
SERVIZIO IGIENICO	5,31
STANZETTA	3,83
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	9,92
	<hr/>
BALCONE NORD	60,57
BALCONE EST	5,60
	<hr/>
SUP. COMM. EQUIVALENTE (5,60+7,70)*30%	3,99
TOT. SUP. COMMERCIALE LOTTO N (60,57+3,99)	64,56



LOTTO O: la superficie commerciale complessiva dell'appartamento, comprendente la superficie equivalente dei balconi è pari a m² 106,00, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici:

LOTTO O		mq
INGRESSO-SOGGIORNO-CUCINA		40,45
DISIMPEGNO		2,30
CAMERA 1		18,90
CAMERA 2		10,72
SERVIZIO IGIENICO		5,94
LAVANDERIA		3,96
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI		15,63
	SUPERFICIE LORDA LOTTO O	97,90
BALCONE NORD		7,30
BALCONE SUD-OVEST		20,70
	SUP. COMM. EQUIVALENTE (25,00*30%+3,00*10%)	7,80
	TOT. SUP. COMMERCIALE LOTTO O (97,90+7,80)	105,70

risposta al quesito IX. b: *criteri di stima adottati.*

Al fine di pervenire alla stima del valore venale dei lotti costituenti la seguente procedura esecutiva immobiliare si sono effettuati due tipi di stima: la prima (STIMA A REDDITO) fa riferimento alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto; la seconda (VALORE DI MERCATO) fa riferimento ai prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche e condizioni di manutenzione (indagini effettuate presso agenzie del settore, Osservatorio del Mercato Immobiliare ed il sito internet Immobiliare.it).

risposta al quesito IX. c: *stima dei lotti.*

PREMESSA.

Poiché ogni lotto costituisce un'unità a sé, SARÀ POSSIBILE DIVIDERE LA PROCEDURA,



ovvero procedere alla sua vendita in più aliquote.

Naturalmente, nella vendita, ad ogni lotto corrispondente ad un'unità abitativa deve essere associato un garage, per quanto esposto precedentemente a pag. 34 (garage pertinenziali).

Per quanto riguarda la valutazione dell'appartamento costituito dai lotti G, H, I, come detto precedentemente, esso sarà valutato come appartamento ma verrà applicata decurtazione pari a circa il 40% del valore attuale al fine della rimessa in pristino dei luoghi conformemente alla loro originaria destinazione d'uso. Pertanto, sarà possibile procedere alla vendita solamente dei lotti H e I, la cui destinazione d'uso è quella di garage, mentre il lotto G avrà la destinazione d'uso prevista in Concessione Edilizia, ovvero quella di locale autoclave e vano macchina ascensore.

Dal valore ottenuto per ogni singolo lotto verranno sottratte le spese per "sanare" le difformità catastali e/o urbanistiche, così come calcolate a pag. 34.

STIMA A REDDITO.

Con questo metodo analitico si intende calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante la attualizzazione della rendita posticipata, intendendo con rendita il reddito medio annuo dell'immobile, cioè il reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte e tributi vari. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e delle accurate indagini condotte sul mercato di Siracusa e dintorni per immobili simili, si fissa un canone anticipato mensile di € "X" al netto delle tasse.

Pertanto si avrà € "X" x 12 mesi = € "Y" (reddito lordo annuo = R).



Per cui $R = R_l - (Q + \text{Imp.})$, dove:

R = reddito netto medio annuo;

R_l = reddito lordo annuo;

Q = manutenzione ordinaria e straordinaria (6% di R_l) e quota di reintegrazione (4% di R_l);

Imp. = imposte e tributi vari (Irpef, Ici, ecc. = 11% di R_l);

Da ciò si ottiene:

$$R = "Y" - (Q + \text{Imp.}) = \text{€} "Z"$$

$$V' = R/r = "Z" \div 0,03$$

Dove r è il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il metodo sopra descritto, si fissano i canoni anticipati complessivi riportati nella tabella sotto riportata, tutti al netto delle tasse.

Pertanto si avrà "canone anticipato" (al netto delle tasse) x 12 mesi = "reddito netto annuo".

Decurtando quindi dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 35% (IRPEF e IMU), otterremo il "canone al netto delle imposte" che per i 12 mesi ci darà il "reddito annuo al netto delle imposte".

Capitalizzando al 3,5% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V' = \text{"reddito netto annuo"} \div \text{"tasso di capitalizzazione"} \times \text{"incidenza spese"}$$



SCS

ingegnere Silvia Cassar Scalia

canone anticipato	canone al netto delle imposte	Reddito annuo al netto delle imposte	Tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
€ 90,00	€ 58,50	€ 702,00	3,5%	10% Valore V' lotto A € 18.051,43
€ 85,00	€ 55,25	€ 663,00	3,5%	10% Valore V' lotto B € 17.048,57
€ 85,00	€ 55,25	€ 663,00	3,5%	10% Valore V' lotto C € 17.048,57
€ 45,00	€ 29,25	€ 540,00	3,5%	10% Valore V' lotto D € 13.885,71
€ 200,00	€ 130,00	€ 2.400,00	3,5%	10% Valore V' lotto E € 61.714,29
€ 100,00	€ 65,00	€ 1.200,00	3,5%	10% Valore V' lotto F € 30.857,14
€ 280,00	€ 182,00	€ 3.360,00	3,5%	10% Valore V' lotto G, H, I € 86.400,00
€ 80,00	€ 52,00	€ 960,00	3,5%	10% Valore V' lotto J € 24.685,71
€ 250,00	€ 162,50	€ 3.000,00	3,5%	10% Valore V' lotto K € 77.142,86
€ 380,00	€ 247,00	€ 4.560,00	3,5%	10% Valore V' lotto L € 117.257,14
€ 600,00	€ 390,00	€ 7.200,00	3,5%	10% Valore V' lotto M € 185.142,86
€ 250,00	€ 162,50	€ 3.000,00	3,5%	10% Valore V' lotto N € 77.142,86
€ 380,00	€ 247,00	€ 4.560,00	3,5%	10% Valore V' lotto O € 117.257,14



VALORE DI MERCATO.

Questo metodo è basato oltre che sull'indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in esame per fabbricati con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ed analoghe condizioni di manutenzione, anche sull'esperienza e sulla preparazione tecnico-scientifica della sottoscritta, qualità queste ultime che costituiscono il presupposto senza il quale non sussisterebbe il perito capace di discernimento e giudizio obiettivo.

Utilizzando il metodo sopra descritto e tenendo conto di un'indagine di mercato effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (costruzioni di tipo civile), per ubicazione (zona periferica), per condizioni di stabilità, manutenzione ed epoca di costruzione, i valori di mercato complessivi al m² risultano essere i seguenti:

	Sup. comm. (mq)	Valore al mq	VALORE V*
LOTTO A	32,00	€ 600,00	€ 19.200,00
LOTTO B	28,00	€ 600,00	€ 16.800,00
LOTTO C	28,00	€ 600,00	€ 16.800,00
LOTTO D	15,00	€ 600,00	€ 9.000,00
LOTTO E	70,00	€ 600,00	€ 42.000,00
LOTTO F	30,00	€ 700,00	€ 21.000,00
LOTTO G, H, I	84,00	€ 750,00	€ 63.000,00
LOTTO J	24,00	€ 700,00	€ 16.800,00
LOTTO K	65,00	€ 900,00	€ 58.500,00
LOTTO L	106,00	€ 850,00	€ 90.100,00
LOTTO M	167,00	€ 850,00	€ 141.950,00
LOTTO N	65,00	€ 900,00	€ 58.500,00
LOTTO O	106,00	€ 850,00	€ 90.100,00



Dalla media aritmetica dei due valori V' e V'' , si ottengono i più probabili valori venali dei lotti:

	Valore V'		Valore V''	÷	VALORE
LOTTO A	€ 18.051,00	+	€ 19.200,00	2	€ 18.625,50
LOTTO B	€ 17.048,00	+	€ 16.800,00	2	€ 16.924,00
LOTTO C	€ 17.048,00	+	€ 16.800,00	2	€ 16.924,00
LOTTO D	€ 13.885,00	+	€ 9.000,00	2	€ 11.442,50
LOTTO E	€ 61.714,00	+	€ 42.000,00	2	€ 51.857,00
LOTTO F	€ 30.857,00	+	€ 21.000,00	2	€ 25.928,50
LOTTO G, H, I	€ 86.400,00	+	€ 63.000,00	2	€ 74.700,00
LOTTO J	€ 24.685,00	+	€ 16.800,00	2	€ 20.742,50
LOTTO K	€ 77.142,00	+	€ 58.500,00	2	€ 67.821,00
LOTTO L	€ 117.257,00	+	€ 90.100,00	2	€ 103.678,50
LOTTO M	€ 185.142,00	+	€ 141.950,00	2	€ 163.546,00
LOTTO N	€ 77.142,00	+	€ 58.500,00	2	€ 67.821,00
LOTTO O	€ 117.257,00	+	€ 90.100,00	2	€ 103.678,50

44

Da tali valori dobbiamo sottrarre le spese per "sanare" gli abusi, catastali e urbanistici, così come calcolati a pag. 34, che ammontano a circa € 3.150,00 per la conformità catastale da ripartirsi equamente solamente per i lotti D, G, H, I, L, M e O in quanto P e Q sono "beni comuni", esattamente "terrazza" (cifra, quindi, pari a € 450,00 cadauno) e € 2.400,00 per la conformità urbanistica da ripartirsi equamente per i lotti D, F, J, L, M e O in quanto, come detto prima, P e Q sono "beni comuni" (una somma, quindi, pari a € 400,00 cadauno).



	Valore	Spese conformità catastale	Spese conformità urbanistica	VALORE
LOTTO A	€ 18.650,00			€ 18.650,00
LOTTO B	€ 16.924,00			€ 16.924,00
LOTTO C	€ 16.924,00			€ 16.924,00
LOTTO D	€ 11.442,00	€ 450,00	€ 400,00	€ 10.592,00
LOTTO E	€ 51.857,00			€ 51.857,00
LOTTO F	€ 25.928,00		€ 400,00	€ 25.528,00
LOTTO G (non trasferibile)	€ 24.900,00			€ 24.900,00
LOTTO H	€ 24.900,00	€ 450,00		€ 24.450,00
LOTTO I	€ 24.900,00	€ 450,00		€ 24.450,00
LOTTO J	€ 20.740,00		€ 400,00	€ 20.340,00
LOTTO K	€ 67.821,00			€ 67.821,00
LOTTO L	€ 103.678,00	€ 450,00	€ 400,00	€ 102.828,00
LOTTO M	€ 163.546,00	€ 450,00	€ 400,00	€ 162.696,00
LOTTO N	€ 67.821,00			€ 67.821,00
LOTTO O	€ 103.678,00	€ 450,00	€ 400,00	€ 102.828,00

Valori che arrotondati diventano i seguenti:

LOTTO A: € 18.600,00 (euro diciottomilaseicento).

LOTTO B: € 16.900,00 (euro sedicimilanovecento).

LOTTO C: € 16.900,00 (euro sedicimilanovecento).

LOTTO D: € 10.600,00 (euro diecimilaseicento).

LOTTO E: € 51.900,00 (euro cinquantunomilanovecento).

LOTTO F: € 25.500,00 (euro venticinquemilacinquecento).



LOTTO G: NON VENDIBILE.

LOTTO H: € 24.500,00 (euro ventiquattromilacinquecento).

LOTTO I: € 24.500,00 (euro ventiquattromilacinquecento).

LOTTO J: € 20.300,00 (euro ventimilatrecento).

LOTTO K: € 67.800,00 (euro sessantasettemilaottocento).

LOTTO L: € 102.800,00 (euro centoduemilaottocento).

LOTTO M: € 162.700,00 (euro centosessantaduemilasettecento).

LOTTO N: € 67.800,00 (euro sessantasettemilaottocento).

LOTTO O: € 102.800,00 (euro centoduemilaottocento).

risposta al quesito X: *quota indivisa.*

Nel caso in esame non ci sono quote indivise, in quanto ciascun bene oggetto di stima è da valutare nell'interezza.

risposta al quesito XI: *usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie.*

Oggetto della presente relazione è la valutazione della piena proprietà di tutti i lotti costituenti la presente procedura esecutiva.

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza la sottoscritta ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente si allegano e ne fanno parte integrante:

- allegato I_ visure storiche, elaborato planimetrico, estratto di mappa e planimetrie catastali;



- allegato 2_documentazione fotografica;
- allegato 3_copia provenienza Conservatoria dei RR.II.;
- allegato 4_copia iscrizioni e trascrizioni Conservatoria dei RR.II.;
- allegato 5_art. 17 N.T.A. SR e stralcio Tavola Normativa 3a del P.R.G. di Siracusa;
- allegato 6_C.E. n° 41/2008;
- allegato 7_attestato di prestazione energetica (A.P.E.) lotti K, L, M, N, O.

Si allegano altresì:

- doc. A_verbale di sopralluogo;
- doc. B_lettera alle parti per trasmissione relazione tecnica con conferma di ricezione;
- parcella delle competenze e spese tecniche con fattura delle spese per le visure alla conservatoria dei RR.II..

Avendo la sottoscritta espletato l'incarico conferitole dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente, rimanendo a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Noto, 16 maggio 2023

IL C.T.U.

Ing. Silvia Cassar Scalia

