

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedimento n°73/1992 Registro Fallimenti

CTU:

Via Silvio Pellico, 63 - 96010 Solarino (SR)

Giudice Delegato: Dott.ssa Nicoletta RUSCONI

RELAZIONE DI STIMA, rielaborata in esecuzione al Provvedimento del GD del 08.11.2021,
e secondo l'articolazione in lotti di cui all'ordinanza di vendita del GD del 17.09.2021.



Indice

- 1) Premessa alla relazione
- 2) Descrizione delle operazioni peritali: sopralluogo presso gli uffici e/o enti del territorio, sopralluogo presso i luoghi ed eventuali richieste alle parti in causa
- 3) PUNTO 1.
Quesito **I)** IDENTIFICAZIONE DEI BENI ACQUISITI ALL'ATTIVO FALLIMENTARE
Quesito **II)** ACCERTAMENTO ESATTA RISPONDEZZA DATI FALLIMENTO E DATI CATASTALI
Quesito **III)** FORMAZIONE DI UNO O PIU' LOTTI DI VENDITA
- 4) PUNTO 2.

➤ **SEZIONE N. 1 – LOTTO 1**

➤ **fabbricato residenziale su tre elevazioni fuori terra**, sito in Palazzolo A., Via A. da Messina n. 16-18-20 (ex Largo Villa Rosa 11-12, ex Via A Costa), composto dalle seguenti unità immobiliari:

- **Immobile A**, magazzino a piano terra, censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.IIa 70 sub 1, quale categoria C/2 di 125mq;
- **Immobile B**, ufficio a piano terra, censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.IIa 70 sub 2, quale categoria A/10 di 32mq;
- **Immobile C**, appartamento a piano primo, censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.IIa 70 sub 3, quale categoria A/2 di 236mq;
- **Immobile D**, appartamento al rustico a piano secondo;

Gli immobili hanno in comune l'androne, il vano scala, il locale caldaia ed il terrazzo a piano terzo/**immobile E**, oltre che l'area di pertinenza esterna estesa circa 760,00mq.

L'area di sedime e di pertinenza, da stralciarsi per circa 960,00mq, è porzione del terreno riportato nel NCT del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.IIa 76.

➤ **fabbricato non residenziale a piano terra**, sito in Palazzolo A. (SR), Via Antonello da Messina n. 14, composto dalle seguenti unità immobiliari:

- **Immobile F**, magazzino/garage non censito, di circa 106,25mq con tettoia di servizio per 32,89mq.

L'area di sedime e di pertinenza, da stralciarsi per circa 141,00mq, è porzione del terreno riportato nel NCT del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.IIa 76.

➤ **terreno edificabile** di estensione pari a circa 780,00mq, sito in Palazzolo A.(SR), con accesso dalla Via A. da Messina n.ri 12 e 22, composto da una sola unità immobiliare:

- **Immobile G** - porzione del terreno censito nel NCT del Comune di Palazzolo al F. 32 P.IIa 76.

➤ **terreno agricolo**, in parte preordinato all'esproprio per pubblica utilità, di superficie catastale pari a 1.170,00mq, sito in Palazzolo A.(SR), C.da Costa, composto da una sola unità immobiliare:

- **Immobile H** - censita nel NCT al F. 32 P.IIa 208.

➤ **SEZIONE N. 2 – LOTTO 2**

➤ **abitazione ultrapopolare a piano terra**, di superficie lorda coperta catastale pari a 29mq, sita in Palazzolo A., Via Ronco Socrate n. 4, composta da una sola unità immobiliare:

- **Immobile I**, censita nel NCEU al F. 72/C P.IIa 825 oggi F. 72 P.IIa 6660.

➤ **SEZIONE N. 3 – LOTTO 3**

➤ **appartamento a piano secondo e garage a piano terra**, siti in Palazzolo A. (SR), Via A. Uccello n. 6, composto dalle seguenti unità immobiliari:

- **Immobile L**, appartamento censito nel NCEU al F. 14 P.IIa 503 sub 6 quale categoria C/6 di 63mq, con corte comune, censita al sub 5, con il sub 6;
- **Immobile M**, autorimessa censita nel NCEU al F. 14 P.IIa 503 sub 6 quale categoria A/3 di 128mq con corte comune censita al sub 5, con il sub 1.



-
- Quesito **I)** ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL /I BENE/I COMPONENTI IL LOTTO
 - Quesito **II)** DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL/I BENE/I
 - Quesito **III)** INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO
 - Quesiti **IV)** e **V)** INDICAZIONE DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE
 - Quesito **VI)** VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL/I BENE/I
 - Quesito **VII)** CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA
 - Quesito **VIII)** ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE E/O DI PRESTAZIONE ENERGETICA
 - Quesito **IX)** VALUTAZIONE DEL/I BENE/I
 - Quesito **X)** VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA
 - Quesito **XI)** INDICAZIONE DEL TERMINE DELL'USUFRUTTO E/O DEL DIRITTO DI SUPERFICIE NONCHE' INDICAZIONE DEL VALORE STIMATO DEL SOLO DIRITTO PIGNORATO
-

5) Conclusioni

6) Elenco Documenti Allegati



1) Premessa alla relazione

Silvio Pellico n°63, con studio in Solarino (SR) Via Silvio Pellico n.63, codice fiscale SGN MRK 73R48 I785J, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al n°516, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa al n. 160, veniva nominata ed incaricata CTU dal Giudice Delegato Dott. Sebastiano Cassaniti nel procedimento n°73/92 del Registro Fallimenti. del

acquisiti all'attivo fallimentare.

In particolare il Giudice disponeva che l'esperto dovrà:

PUNTO 1. PROVEDERE:

- I.** all' identificazione dei beni acquisiti all'attivo fallimentare, 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;

PUNTO 2. **PREDISPORRE** tante sezioni della relazioni 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 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, 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:*

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

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

- *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;

X. nel caso della 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;

PUNTO 3. **ALLEGARE** 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;

PUNTO 4. **DEPOSITARE** presso la cancelleria la perizia con modalità telematiche in modo che confluisca nel fascicolo informatico della procedura **non oltre 90 giorni** (salvo proroga che sarà concessa dal G.D.) dal conferimento dell'incarico;

PUNTO 5. **RIFERIRE** tempestivamente per iscritto al Giudice Delegato in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al fallito e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

PUNTO 6. **RIFERIRE** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice Delegato in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificatamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegare prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice Delegato, inoltre,

- **autorizzava** 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; nonché, ove strettamente necessario, di ausiliario, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e controllo della congruità degli importi richiesti;
- **dava atto** che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia;
- **disponeva** a suo favore acconto di euro 500,00 per spese vive e compensi, oltre IVA e C.P. (da corrispondere all'inizio delle operazioni peritali, con riserva di successiva liquidazione su istanza) purché la procedura abbia sufficiente liquidità; in mancanza sarà applicato il disposto dell'art. 146 del DPR n. 115/2002;
- **precisava** che il compenso dello stimatore sarà calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita e che prima della vendita non saranno liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima.



[REDAZIONE]

La sottoscritta depositava, a seguito delle chieste proroghe del 28.02.2017, 30.06.2017 del 30.01.2018 per necessità di ulteriori tempi, autorizzate dal GD il 03.03.2017, il 05.07.2017 ed il 06.02.2018, la relazione di stima in data 16.07.2018.

In data 20.10.2018 la sottoscritta depositava istanza di liquidazione ed il GD provvedeva con decreto di liquidazione del 26.02.2019.

In data 18.03.2019 la sottoscritta depositava istanza di integrazione del decreto di liquidazione con riferimento alle spese di viaggio con il proprio mezzo.

Con provvedimento del 08.11.2021,
premessi dal Curatore che

“- in esito alla redazione della perizia da parte dell'Arch. Signorino è stata formulata richiesta di vendita,

- il Giudice Delegato ha emesso ordinanza di vendita che non è stata eseguita per ragioni attinenti alla differente articolazione dei lotti.

Si impone pertanto, una integrazione e parziale modifica della relazione peritale in modo da rendere omogeneo i lotti indicati nella ordinanza di vendita, con quelli indicati nella CTU. “

il GD conferiva incarico per la rielaborazione della relazione di stima al fine di modificare la composizione dei lotti in modo da assicurare la maggiore appetibilità commerciale e funzionale dei beni, dando opportuna indicazione in tal senso.

2) Descrizione delle operazioni peritali: sopralluogo presso gli uffici e/o enti del territorio, sopralluogo presso i luoghi ed eventuali richieste alle parti in causa

Riguardo al mandato di stima del 29.11.2016

Le operazioni peritali sono state svolte seguendo un iter che si può ricondurre a tre fasi consecutive e consequenziali: fase conoscitiva, fase critica o di giudizio e fase documentale.

La fase conoscitiva è stata espletata svolgendo le operazioni nel prosieguo sinteticamente illustrate.

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

presenza agli atti del fascicolo di perizie di stima, chiedeva che *fossero indicati i beni oggetto dell'incarico, la trasmissione della relativa documentazione ipo-catastale, l'indicazione dell'indirizzo presso il quale comunicare l'inizio delle operazioni peritali o l'avvenuta immissione in possesso*. In risposta

[REDAZIONE]

pagamento e che relativamente all'incarico affidatomi chiariva che “*occorre individuare la consistenza immobiliare del fallito (tutta acquisita all'attivo fallimentare) effettuando le opportune verifiche.*” e che “*la perizia di stima in atti può costituire un valido punto di partenza, ma dovrà essere oggetto di Sue verifica.*”.



[REDACTED]

Successivamente la sottoscritta procedeva ad un esame approfondito della documentazione agli atti del fascicolo, specialmente con riferimento alle perizie in atti, chiedendo altresì alla cancelleria di procedere alla riesumazione dei fascicoli relativi ai procedimenti esecutivi riuniti estinti in capo al debitore (175/91,170/91 e 134/91) al fine di verificare la presenza di documentazione e/o di dati utili all'espletamento del proprio mandato.

[REDACTED]

fattura per il pagamento dell'acconto e chiedeva conferma sull'esclusione dal proprio mandato dei beni

[REDACTED]

Nelle date successive la sottoscritta si recava presso la cancelleria al fine di consultare i fascicoli inerenti le estinte procedure esecutive riunite (175/91,170/91 e 134/91), non potendo procedere perché non ancora rintracciati dall'ufficio.

Successivamente, poiché nonostante le reiterate richieste di riesumazione dei fascicoli relativi ai procedimenti esecutivi riuniti (175/91+170/91+ 134/91), in capo ai falliti, al fine di verificare la presenza di documentazione e/o di dati utili all'espletamento del proprio mandato, la cancelleria, rappresentando poi di essersi attivata nella sistemazione ed organizzazione dell'archivio, non rintracciava i fascicoli predetti; la sottoscritta ha proceduto effettuando le ispezioni ipo-catastali necessarie **ad individuare la consistenza immobiliare del fallito (tutta acquisita all'attivo fallimentare)**, nonché la loro identificazione e consistenza catastale.

La sottoscritta procedeva, pertanto, alla verifica ipo-catastale ventennale:

- acquisendo, per ciascun cespite e ciascuna unità immobiliare, presso i Servizi Catastali allo sportello e telematicamente, di estratti di mappa catastale, visure storico catastali fino all'impianto catastale (visure telematiche e microfilmature), elaborati planimetrici (laddove disponibili) e planimetrie catastali;
- effettuando le ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto, tenuto conto della proprietà succedutasi nel ventennio ed anche antecedentemente, qualora utile.

Le risultanze delle suddette ispezioni ipo-catastali consentivano:

[REDACTED]

[REDACTED]

identifica i seguenti fabbricati come terreni (T) anziché come correttamente urbano (U):

1. NCEU Palazzolo Acreide F. 32 P.IIa 70 sub 1,2 e 3 (unità negoziale 1, immobile 2) ;
2. NCEU Palazzolo Acreide F. 73 P.IIa 825 (unità negoziale 5, immobile 1);
3. NCEU Palazzolo Acreide F. 14 P.IIa 503 sub 5 (unità negoziale 5, immobile 2);
4. NCEU Palazzolo Acreide F. 14 P.IIa 503 sub 6 (unità negoziale 5, immobile 3);
5. NCEU Palazzolo Acreide F. 14 P.IIa 503 sub 1 (unità negoziale 5, immobile 4);

- di accertare che sugli immobili di cui ai superiori punti 2,3,4 e 5 grava la trascrizione di due
- [REDACTED]
- [REDACTED]



[REDACTED]

SALUSTRO VINCENZA (soggetto fallito)],

- di **rilevare che sul bene di cui al superiore punto 1**, i pignoramenti hanno ad oggetto l'area di sedime e di pertinenza censita nel NCT di Palazzolo Acreide F. 32 P.IIIa 76;

✓ di **verificare che**

✓il terreno censito nel NCT di Palazzolo A. al F. 32 P.IIIa 76 (area di sedime e di pertinenza dei fabbricati censiti nel NCEU di Palazzolo al F. 32 P.IIIa 70 sub 1,2 e 3) è pervenuto al Benvenuto

[REDACTED]

ai n.ri 16510/13651 (l'errore consisteva nella identificazione della p.IIIa 76 indicata invece come p.IIIa 70), e non risulta essere stato oggetto di trasferimento a terzi;

✓i terreni censiti nel NCT del comune di Palazzolo Acreide al F. 32 P.IIIe 82-83-89-90-91-92 sono

[REDACTED]

risultano essere stati oggetto di trasferimento a terzi, rilevando altresì che è indicata in capo alla Salustro Vincenza, nella trascrizione della dichiarazione di fallimento, una pari a 5/6 indivisi del diritto di proprietà mentre nella trascrizione del pignoramento a favore di BCI pari a 2/6 indivisi del diritto di piena proprietà;

[REDACTED]

✓il fabbricato censito nel NCEU Palazzolo Acreide al F. 72 P.IIIa 6660, ex F. 73 P.IIIa 825, è pervenuto

[REDACTED]

di trasferimento a terzi;

✓gli immobili censiti nel NCEU Palazzolo Acreide F. 14 P.IIIa 503 sub 1, 6 e 5 (corte comune ai sub 1

[REDACTED]

terzi.

Le suddette risultanze non apparivano coerenti con riguardo ai **terreni censiti nel NCT del comune di Palazzolo Acreide al F. 32 P.IIIe 82-83-89-90-91-92**, poiché per quanto dalla relazione agli atti del fascicolo (priva degli allegati) a firma del Geom. Aloisio Iuvara nei procedimenti esecutivi riuniti 175/91+170/91+ 134/91 (la procedura n. 175/91, alla quale sono state riunite le procedure 170/91 e

[REDACTED]

esproprio per pubblica utilità. Attesa la presenza agli atti del provvedimento di affidamento all'uopo



[REDACTED]

d'incarico all'Avv.to Vincenzo Tuccitto di Siracusa, per il *recupero coattivo delle somme dovute dal Comune di Palazzolo Acreide a titolo di indennità di esproprio*, la sottoscritta:

- contattava per le vie brevi il Comune di Palazzolo Acreide, che si riservava di rispondere;

- [REDACTED]

Il Comune di Palazzolo, in risposta, riferiva di **avere versato l'indennità spettante a favore del fallimento, a seguito di transazione, ma di non aver proceduto all'emissione del decreto di esproprio**, invitando la sottoscritta a consultare gli atti depositati al fine di verificare l'oggetto dell'indennità e quanto altro utile all'espletamento del mandato.

L'Avv.to Tuccitto non rispondeva alla pec.

[REDACTED]

catastale agli atti delle procedure esecutive riunite, considerato che, per quanto sopra relazionato risultavano necessari ulteriori tempi, al fine di approfondire le ispezioni già effettuate ed esperire tutte le altre opportune verifiche ed operazioni strumentali alla stima, nonché eseguire la stima medesima, la

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

specificatamente come di seguito sintetizzata.

Avuto riguardo ai terreni di cui al punto 2 (p.lle 82-83-89-90-91-92), chiedeva copia della seguente documentazione:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

possesso;

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

Decreto Ingiuntivo n. 648/2013;

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

Mandati e relative quietanze di pagamento dell'indennità.

Avuto riguardo ai beni di cui ai punti 1, 3 e 4, la sottoscritta, dato atto che nella relazione di stima agli atti del procedimento, sono indicati il PROGETTO APPROVATO e il PERMESSO DI ABITABILITA' del



fallimentare chiedeva, con riferimento alle ditte proprietarie e per tutti i beni così elencati:

- 1) **Fabbricato e terreno di pertinenza siti in Palazzolo A., Largo Villa Rosa 11-12, censito il fabbricato nel NCEU al F. 32 P.IIa 70 sub 1-2 e 3 ed il terreno al F. 32 P.IIa 76**

ditte proprietarie:

- 2) **Terreni siti in Palazzolo A., C.da Costa, censiti nel NCT al F. 32 P.IIe 82-83-89-90-91-92-208**

- 3) **Immobile sito in Palazzolo A., Via Socrate n. 4, censito nel NCEU al F. 73 P.IIa 825 oggi F. 72 P.IIa 6660**

ditte proprietarie:

- 4) **Immobili siti in Palazzolo A., Via A. Uccello, censito nel NCEU al F. 14 P.IIa 503 sub 5, 6 ed 1**

ditte proprietarie:

- di **verificare l'esistenza di titoli abilitativi edilizi** quali progetto approvato, licenza edilizia, concessione edilizia o sanatoria, nonché il rilascio di copia conforme all'originale in carta semplice dei documenti rintracciati;
- di **indicare eventuali pratiche edilizie in itinere**, anche in sanatoria , nonché rilascio di attestazione sullo stato delle medesime pratiche, specificando quanto necessario al fine dell'esitazione delle stesse o sull'eventuale improcedibilità;
- di **verificare l'esistenza o meno del certificato di agibilità** e/o di istanze per l'ottenimento dello stesso nonché copia della documentazione rintracciata o attestazione sull'inesistenza del detto certificato e/o dell'istanza;
- di **verificare ed indicare se esistono eventuali procedure amministrative o sanzionatorie** gravanti sui beni.

Avuto riguardo ai terreni di cui ai punti 1- 2 (solo p.IIa 208), 3 e 4, chiedeva:

- il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica con allegato stralcio del PRG e delle NTA avuto riguardo all'area di sedime e di pertinenza del bene.

Acquisita la documentazione propedeutica ai sopralluoghi e le informazioni utili, la sottoscritta, previa

sopralluoghi presso i beni all'attivo fallimentare, effettuando ispezione e ricognizione dei beni, esecuzione delle rilevazioni metriche e fotografiche interne ed esterne, con le seguenti scadenze.

- ✓ NCEU Palazzolo Acreide F. 14 P.IIa 503 sub 5 (unità negoziale 5, immobile 2);
- ✓ NCEU Palazzolo Acreide F. 14 P.IIa 503 sub 6 (unità negoziale 5, immobile 3);
- ✓ NCEU Palazzolo Acreide F. 14 P.IIa 503 sub 1 (unità negoziale 5, immobile 4);
- ✓ NCEU Palazzolo Acreide F. 73 P.IIa 825 (unità negoziale 5, immobile 1);
- ✓ NCEU Palazzolo Acreide F. 32 P.IIa 70 sub 3 (unità negoziale 1, immobile 2).



- [REDACTED]
- ✓ NCEU Palazzolo Acreide F. 32 P.IIa 70 sub 1, 2 e 3 (unità negoziale 1, immobile 2) ed area di pertinenza.

- [REDACTED]
- ✓ NCEU Palazzolo Acreide F. 32 P.IIa 70 sub 1, 2 e 3 (unità negoziale 1, immobile 2) ed area di pertinenza ;
 - ✓ terreno censito nel NCT di Palazzolo A. al F. 32 P.IIa 208;
 - ✓ terreni censiti nel NCT del comune di Palazzolo Acreide al F. 32 P.IIe 82-83-89-90-91-92 (non espropriati ma, per i quali, come verificato presso il comune di Palazzolo A. sono state versate le indennità di esproprio).

Si rimanda agli allegati verbali di sopralluogo per l'illustrazione delle operazioni peritali effettuate, consistenti in sintesi nell'individuazione ed identificazione dei beni, nella verifica dello stato di possesso, nella ispezione e ricognizione dei luoghi, nella rilevazione fotografica e metrica, nell'attenta osservazione dello stato dei luoghi.

[REDACTED]

previo versamento dei diritti dovuti.

[REDACTED]

urbanistica rintracciata:

- ✓ per il cespite 1

-

[REDACTED]

[REDACTED]

destinazione magazzino ed uffici, oltre che adrone e scala, in Via Costa, con allegato elaborato grafico unico del progetto approvato;

-

[REDACTED]

[REDACTED]

primo, secondo e terzo) per civile abitazione in Via Costa, oltre che cambio di destinazione d'uso del magazzino a piano terra in garage, con allegato elaborato grafico unico del progetto approvato;

-

[REDACTED]

[REDACTED]

magazzino ed uffici), di fabbricato in Via Villarosa 12, con allegato elaborato grafico unico del progetto approvato;

-

[REDACTED]

conseguenza delle dichiarazioni Prot. 342/82, 343/82 e 345/82;

-

[REDACTED]

piano primo (abitazione);

- ✓ per il cespite 4



- [REDACTED]
-
- [REDACTED]
abitazione sull'area distinta in catasto al f. 14 p.la 13 sita in C,da Pantano Via Adige, con allegate tavole del progetto approvate n.ri 1-2-3 e4;
 - [REDACTED]
concessione edilizia n. 69/87 inerente la costruzione di edificio per civile abitazione sull'area distinta in catasto al f. 14 p.la 13 sita in C,da Pantano Via Adige, con allegate tavole del progetto approvate [REDACTED]
 - [REDACTED]
concessione edilizia n. 74/88 inerente la costruzione di edificio per civile abitazione sull'area distinta in catasto al f. 14 p.la 13 sita in Via Antonino Uccello, con allegate tavole del progetto approvate n.ri [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - ✓ per tutti i cespiti
 - [REDACTED]
- [REDACTED]
- esproprio, potendo verificare quanto segue:
- ✓ oggetto della Occupazione temporanea e d'urgenza di cui all'Ordinanza Sindacale n. 63 del 18-08-1994 sono le p.lle 90-91-92 del F. 32, di cui alla voce 30 del piano particellare allegato;
 - ✓ oggetto della comunicazione della redazione dello stato di consistenza e dell'immissione in [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
provvisoria;
[REDACTED]
dell'indennità provvisoria delle p.lle **91-90-89-92-83 e 82 del F. 32** per l'intera superficie risultante in catasto, con riguardo alle voci 29 e 30 del piano particellare di esproprio;
[REDACTED]
definitiva di espropriazione e di occupazione (punto 7) con riferimento alle **p.lle 91-90-89-92-83 e 82 del F. 32**;
 - ✓ a seguito dell'intervento dell'Avv.to Tuccito, incaricato dal Tribunale di Siracusa (provvedimento del [REDACTED]
2013, proponeva accordo bonario, approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 25 del 25-02-[REDACTED]
[REDACTED]
proposta transattiva;
- [REDACTED]



Pertanto, dalla superiore documentazione, è possibile desumere che:

- oggetto dell'esproprio sono le p.lle 82-89-90-91 e 92 del F. 32 e non anche la p.la 208,
- è stata versata dal Comune, per le dette p.lle, in esecuzione all'accordo bonario, l'indennità di espropriazione e di occupazione, senza emissione del relativo decreto.

di provenienza dei beni, esclusi i terreni oggetto della corrisposta indennità di esproprio da parte del Comune di Palazzolo, che acquisiva sette giorni dopo:

A, censito in catasto al F. 32 P.III 76, per la quota di 1/1;

- ✓ avuto riguardo alla p.lla 208 del F. 32, parte del cespite 2, donazione repertorio n. 89968 raccolta n.

la quota 1/1;

la quota 1/1;

- ✓ avuto riguardo al cespite 3, donazione di cui al superiore punto;

1952, per il diritto di piena proprietà in regime di comunione legale.

Successivamente, mediante diverse sessioni di studio, a seguito delle rilevazioni metriche eseguite in sito, la sottoscritta ha proceduto ad elaborare le planimetrie dei beni, con organizzazione in tavole grafiche, nonché le relative tavole di inquadramento, e alla sistemazione ed organizzazione in tavole grafiche dei rilievi fotografici.

valutazione della regolarità edilizio-urbanistica e catastale, sia con riguardo alla stima, la sottoscritta

Nel corso della redazione della presente relazione si rendeva utile la verifica della documentazione catastale cartacea depositata presso il catasto. Pertanto, a seguito della richieste prot. SR0047168 e

- ✓ Consultazione della partita n.ro 6459 inerente le unità censite nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.IIa 70 sub 1, 2 e 3, verificando che sono in atti

[REDAZIONE]
[REDAZIONE]
magazzino, NCEU Palazzolo A. F. 32 P.Ila 70 sub 1, e relativa scheda di denuncia, accertamento e
[REDAZIONE]

[REDAZIONE]
ufficio, NCEU Palazzolo A. F. 32 P.Ila 70 sub 2, e relativa scheda di denuncia, accertamento e
[REDAZIONE]

[REDAZIONE]
[REDAZIONE]
luogo ad accertamento”;

[REDAZIONE]
abitazione, NCEU Palazzolo A. F. 32 P.Ila 70 sub 3, e relativa scheda di denuncia, accertamento e
[REDAZIONE]

- ✓ Consultazione della partita n.ro 121 inerente le unità censite nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 72 P.Ila 6660 (ex F. 73 P.Ila 825), verificando che sono in atti
 - l'estratto del Registro delle partite n. 13779 in ditta Leone-Lo Bello Maria di Paolo, inerente la casa a piano terra, di 1 vano, Ronco Socrate n. 12, F. 73 p.Ila 2788 (scheda n. 2241);
 - **dichiarazione di u.i.u.** (unità immobiliare urbana), in Ronco Socrate n. 12, piano terra, abitazione in
[REDAZIONE]

[REDAZIONE]
Socrate n. 3, identificata al F. 73 P.Ila 825, categoria A/5, vani utili n. 2, consistenza catastale 2vani, accessori complementari soffitto 1, consistenza catastale 0,29vani, per un totale di 2,25vani catastali arrotondati a 2,50vani catastali, in ditta Assenza Rosaria fu Luigi maritata Miano per voltura n.ro 166/1945 – 154/150.

Con riguardo alla verifica dell'avvenuto rilascio di APE, atteso l'esito negativo delle visure al catasto energetico fabbricati, tenuto conto che sono esclusi dall'obbligo di redazione dell'APE le seguenti unità immobiliari oggetto del presente procedimento:

- ✓ magazzino a piano terra, con accesso da civico 20 di Via Antonello da Messina a Palazzolo A, censito nel NCEU Palazzolo A. F. 32 P.Ila 70 sub 1, sia per la destinazione sia per lo stato rustico sia per la mancanza di impianti di raffreddamento e di riscaldamento;
- ✓ appartamento a piano secondo, con accesso da civico 16 di Via Antonello da Messina a Palazzolo A, non censito, essendo allo stato rustico e privo di chiusure e di impianti;
- ✓ garage o magazzino a piano terra, con accesso da civico 14 di Via Antonello da Messina a Palazzolo A, non censito nel NCEU Palazzolo A. ma edificato abusivamente sull'area censita nel NCT del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.Ila 76, sia per la destinazione sia per lo stato rustico sia per la mancanza di impianti di raffreddamento e di riscaldamento;



-
-
- ✓ casa ultrapopolare a piano terra, con accesso da civico 4 di Ronco Socrate a Palazzolo A, censito nel NCEU Palazzolo A. al F. 72 P.IIa 6660, perché priva di impianti ed in evidente stato di abbandono;
 - ✓ garage a piano terra, con accesso da civico 6 di Via Antonino Uccello, censito nel NCEU Palazzolo A. al F. 14 P.IIa 503 sub 1, in funzione della destinazione d'uso e dell'assenza di impianti di climatizzazione,

la sottoscritta ha proceduto a redigere i relativi APE per i seguenti beni:

- ✓ ufficio a piano terra, con accesso da civico 18 di Via Antonello da Messina a Palazzolo A, censito nel NCEU Palazzolo A. F. 32 P.IIa 70 sub 2;
- ✓ appartamento a piano primo, con accesso da civico 16 di Via Antonello da Messina a Palazzolo A, censito nel NCEU Palazzolo A. F. 32 P.IIa 70 sub 3;
- ✓ appartamento a piano secondo, con accesso da civico 6 di Via Antonino Uccello a Palazzolo A, censito nel NCEU Palazzolo A. F. 14 P.IIa 503 sub 6.

La fase critica o di giudizio e fase documentale sono consistite: la prima nella selezione degli elementi conoscitivi acquisiti e nella valutazione degli stessi al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice; la seconda nella redazione della presente perizia e nella collazione degli allegati (documenti acquisiti o prodotti a seguito delle rilevazioni effettuati in loco).

Riguardo al mandato di cui al provvedimento del 08.11.2021

La sottoscritta ha proceduto ad un preventivo riesame della propria relazione e dei relativi allegati, [REDAZIONE]



3) PUNTO 1. - Quesito I) IDENTIFICAZIONE DEI BENI ACQUISITI ALL'ATTIVO FALLIMENTARE

UNITA' NEGOZIALE 1

- Immobile 1_ Terreno Palazzolo Acreide F. 32 P.IIa 76, Largo di Villa Rosa n. 11-12, mq 2020;
- Immobile 2_ Terreno Palazzolo Acreide F. 32 P.IIa 70 sub 1, Largo di Villa Rosa n. 11-12;
- Immobile 3_ Terreno Palazzolo Acreide F. 32 P.IIa 70 sub 2, Largo di Villa Rosa n. 11-12;
- Immobile 4_ Terreno Palazzolo Acreide F. 32 P.IIa 70 sub 3, Largo di Villa Rosa n. 11-12;

UNITA' NEGOZIALE 2

- Immobile 1_ Terreno Palazzolo Acreide F. 32 P.IIa 82, C.da Costa, mq 1.190;
- Immobile 2_ Terreno Palazzolo Acreide F. 32 P.IIa 83, C.da Costa, mq 680;
- Immobile 3_ Terreno Palazzolo Acreide F. 32 P.IIa 89, C.da Costa, mq 3.070;
- Immobile 4_ Terreno Palazzolo Acreide F. 32 P.IIa 90, C.da Costa, mq 480;
- Immobile 5_ Terreno Palazzolo Acreide F. 32 P.IIa 91, C.da Costa, mq 370;
- Immobile 6_ Terreno Palazzolo Acreide F. 32 P.IIa 92, C.da Costa, mq 2.420;

nota: si osserva che in catasto risulta un diritto del concedente in capo a Congregazione di carità con sede in Palazzolo A.

In merito non si è proceduto ad ulteriori approfondimenti, essendo stata versata a favore del fallimento la somma relativa all'indennità di esproprio e di occupazione.

UNITA' NEGOZIALE 3

- Immobile 1_ Terreno Palazzolo Acreide F. 32 P.IIa 82, C.da Costa, mq 1.190;
- Immobile 2_ Terreno Palazzolo Acreide F. 32 P.IIa 83, C.da Costa, mq 680;
- Immobile 3_ Terreno Palazzolo Acreide F. 32 P.IIa 89, C.da Costa, mq 3.070;
- Immobile 4_ Terreno Palazzolo Acreide F. 32 P.IIa 90, C.da Costa, mq 480;
- Immobile 5_ Terreno Palazzolo Acreide F. 32 P.IIa 92, C.da Costa, mq 2.420;
- Immobile 6_ Terreno Palazzolo Acreide F. 32 P.IIa 91, C.da Costa, mq 370;

nota: richiamando la nota di cui alla unità negoziale n. 2, si osserva che per quanto dalle risultanze ipo-catastali, la quota di 1/6 è pervenuta al sig. Benvenuto Giovanni per successione paterna, mentre la quota di 4/6 è pervenuta al medesimo soggetto per acquisto dai fratelli. In merito non si è proceduto ad ulteriori approfondimenti, essendo stata versata a favore del fallimento la somma relativa all'indennità di esproprio e di occupazione.

UNITA' NEGOZIALE 4

Immobile 1_ Terreno Palazzolo Acreide F. 32 P.IIa 208, C.da Costa, 1.200mq,

nota: la superficie in catasto risulta sin dall'impianto, senza alcuna variazione, pari a 1.170mq.

UNITA' NEGOZIALE 5

- Immobile 1_ Fabbricato Palazzolo Acreide F. 73 P.IIa 825, Via Socrate n. 4; 35mq;
- Immobile 2_ Fabbricato Palazzolo Acreide F. 14 P.IIa 503 sub 5, Via A. Uccello n. 6;
- Immobile 3_ Fabbricato Palazzolo Acreide F. 14 P.IIa 503 sub 6, Via A. Uccello n. 6;
- Immobile 4_ Fabbricato Palazzolo Acreide F. 14 P.IIa 503 sub 1, Via A. Uccello n. 6.

CCRVE,

BCI.



Viste

- le **risultanze delle ispezioni ipo-catastali**, nonché di quanto accertato presso il Comune di Palazzolo in merito all'avvenuto pagamento dell'indennità di esproprio al fallimento per le unità negoziali n. 2 e n. 3 (terreni censiti nel NCT del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.IIe 82-89-90-91 e 92), pur non essendo stato emesse il relativo decreto di esproprio,

- le **risultanze dei sopralluoghi eseguiti**,

è possibile affermare che la **consistenza immobiliare all'attivo fallimentare**, è così composta:

❖ **Cespite n. 1: 1/1 del diritto di piena proprietà** dei due fabbricati, uno residenziale su tre elevazioni fuori terra (fabbricato 1) ed uno non residenziale a piano terra (fabbricato 2), siti in Palazzolo Acreide (SR), Via Antonello da Messina 14-16-18 e 20, già **Largo di Villa Rosa n. 10-11-12**, con terreno di pertinenza. Il fabbricato 1 è censito solo in parte nel NCEU del Comune di Palazzolo A. (SR) al F. 32 P.IIa 70 sub 1 ,2 e 3:

- sub 1, categoria C/2 – magazzini e locali di deposito, classe 2, 125mq,
- sub 2, categoria A/10- uffici e studi privati, classe U, 2,5vani, 32mq;
- sub 3, categoria A/2 – abitazioni di tipo economico, classe 1, 8,5vani, 236mq.

Non risultano, difatti, censiti il piano secondo e terzo del fabbricato 1, né il fabbricato 2.

L'area di sedime e di pertinenza sono censite nel NCT del Comune di Palazzolo A. (SR) al F. 32 P.IIa 76, qualità frutteto, classe U, di mq 2.020.

Identificazione

Il superiore cespite è individuato ed identificato nella presente relazione, così come nelle allegate TAV. N. 0_ Cespite 1 di Inquadramento Territoriale e TAV. N. 1/2_ Cespite 1 di Descrizione, nonché nelle TAV. _Cespite 1 di Rilievo Fotografico, prodotte dalla sottoscritta a seguito dei sopralluoghi effettuati, come **cespite 1**, composto da due fabbricati, **fabbricato 1** e **fabbricato 2**. Il fabbricato 1 comprende le seguenti unità immobiliari: un magazzino a piano terra/**immobile A** (NCEU F. 30 P.IIa 70 sub 1), un ufficio a piano terra /**immobile B** (NCEU F. 30 P.IIa 70 sub 2), un appartamento a piano primo /**immobile C** (NCEU F. 30 P.IIa 70sub 3), un appartamento in corso di costruzione a piano secondo/**immobile D** (non censito), un terrazzo al piano terzo /**immobile E** (non censito). Il fabbricato 2 comprende una sola unità immobiliare destinata a magazzino/garage a piano terra /**immobile F**(non censito). I due fabbricati hanno in comune un terreno di pertinenza identificato con lettera T.

Confina a nord con strada pubblica denominata Via Antonello da Messina con accessi ai civici 12-14-16-18-20 e 22, **ad est** con strada privata ricadente nell'area di pertinenza dei fabbricati riportati nel NCEU del Comune di Palazzolo al F. 32 P.IIe 311-369-324, **a sud** con area di pertinenza e strada di accesso del fabbricato riportato nel NCEU del Comune di Palazzolo al F. 32 P.IIa 392, **ad ovest** con terreni censiti nel NCT del Comune di Palazzolo al F. 32 P.IIe 409-405.



[REDACTED]

1984 ai n.ri 16510/13651 (inerisce l'errata indicazione nella prima nota di trascrizione della p.lla 70, invece che correttamente della p.lla 76).

- ❖ **Cespite n. 2- 1/1 del diritto di piena proprietà** del terreno sito in Palazzolo A. (SR), C.da Costa, con accesso indiretto dallo slargo su Via Antonello da Messina da stradella interpodereale ricadente su altra proprietà, censito nel NCT del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.la 208, di 1.170mq.

Identificazione

Il superiore cespite è individuato ed identificato nella presente relazione, così come nelle allegate TAV. N. 0_ Cespite 2 di Inquadramento Territoriale e TAV. N. 1_ Cespite 2 di Descrizione, nonché nelle TAV. _Cespite 2 di Rilievo Fotografico, prodotte dalla sottoscritta a seguito dei sopralluoghi effettuati, come **cespite 2**, ed è composto da una sola unità immobiliare, terreno agricolo, identificato come **immobile H**.

Confina:

- a nord con terreni censiti nel NCT del Comune di Palazzolo A. al F. 32 p.lle 439 e 440,
 - ad est con terreni censiti nel NCT del Comune di Palazzolo A. al F. 32 p.lle 439-307 e F.38 p.la 1;
 - a sud con terreno censito nel NCT del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.la 307;
 - ad ovest con terreno di pertinenza del fabbricato censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.la 303 e terreno p.la 307.
- [REDACTED]
- [REDACTED]

6436/4903.

- ❖ **Cespite n. 3- 1/1 del diritto di piena proprietà** della casa ultrapopolare sita in Palazzolo Acreide, Via Socrate n. 4; censita nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 72 (ex 73) P.la 6660 (ex 825), categoria A/5, classe 2, consistenza 2,5vani catastali.

Identificazione

Il superiore cespite, è individuato ed identificato nella presente relazione, così come nelle allegate TAV. N. 0_ Cespite 3 di Inquadramento Territoriale e TAV. N. 1_ Cespite 3 di Descrizione, nonché nelle TAV. _Cespite 3 di Rilievo Fotografico, prodotte dalla sottoscritta a seguito dei sopralluoghi effettuati, ed è composto dall'immobile identificato come **immobile I**.

Confina:

- a nord con Ronco Socrate,
 - ad est con fabbricato censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 72 P.la 6661;
- [REDACTED]



- [REDACTED]
- a sud con fabbricato censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.IIa 5240;
 - ad ovest con fabbricato e corte di pertinenza censiti nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.IIa 5189.
- [REDACTED]
- [REDACTED]

6436/4903.

- ❖ **Cespite n. 4- 1/2 del diritto di piena proprietà dell'appartamento a piano secondo** sito in Palazzolo Acreide, Via Antonino Uccello n. 6; censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 14 P.IIa 503 sub 6, categoria A/3, classe 2, di 128mq, con corte di pertinenza non esclusiva censita al sub 5, e del **garage a piano terra** sito in Palazzolo Acreide, Via Antonino Uccello n. 6; censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 14 P.IIa 503 sub 1, categoria C/6, classe 2, di 63mq, con **corte di pertinenza** non esclusiva censita al sub 5.

Identificazione

Il superiore cespite, è individuato ed identificato nella presente relazione, così come nelle allegate TAV. N. 0_ Cespite 4 di Inquadramento Territoriale e TAV. N. 1_ Cespite 4 di Descrizione, nonché nelle Tavole_ Cespite 4 di Rilievo Fotografico, prodotte dalla sottoscritta a seguito dei sopralluoghi effettuati, come **cespite 4**, ed è composto da due unità immobiliari un appartamento/**immobile L** ed un garage/**immobile M**.

Immobile L , **confina**:

- a nord con terreno censito nel NCT del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.IIa 502,
- ad est con corti censite nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 72 P.IIa 503 sub 5 in comune con tra i sub 1 e 6, e sub 4 in comune ai sub 2 e 3;
- a sud con fabbricato e terreno di pertinenza censiti nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.IIa 504;
- ad ovest, con corte di pertinenza al sub 3.

Immobile M **_confina**:

- a nord con immobili censiti nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.IIa 503 sub 2 e 3,
 - ad est con corti censite nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 72 P.IIa 503 sub 5 in comune con tra i sub 1 e 6, e sub 4 in comune ai sub 2 e 3;
 - a sud con fabbricato e terreno di pertinenza censiti nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.IIa 504;
 - ad ovest, con corte di pertinenza al sub 3.
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



PUNTO 1.- Quesito II) ACCERTAMENTO ESATTA RISPONDENZA DATI PIGNORAMENTO E DATI CATASTALI

❖ Cespite 1_ unità negoziale 1

Dati della sentenza dichiarativa di fallimento

1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili, siti in Palazzolo Acreide (SR), **Largo di Villa Rosa 10-11-12,**

- Immobile 1_ terreno censito nel catasto del Comune di Palazzolo A. (SR) al F. 32 P.IIa 76, di mq 2.020.
- Immobile 2_ terreno censito nel catasto del Comune di Palazzolo A. (SR) al F. 32 P.IIa 70 sub 1;
- Immobile 3_ terreno censito nel catasto Comune di Palazzolo A. (SR) al F. 32 P.IIa 70 sub 2;
- Immobile 4_ terreno censito nel catasto del Comune di Palazzolo A. (SR) al F. 32 P.IIa 70 sub 3.

Immobile 1

Dati Catastali

Costituente l'area di sedime e di pertinenza di due fabbricati presenti in sito, è censito nel **NCT del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.IIa 76**, qualità frutteto, classe U, superficie mq 2.020, partita 4853, in

proprietà. Dalla microfilmatura della partita n. 4853 e della precedente n. 511 si evince che il terreno non ha subito variazioni dall'impianto catastale.

Conformità Catastale

Il confronto dei superiori dati, le mappe catastali e lo stato dei luoghi rilevato, permette di osservare che opere edilizie hanno trasformato il terreno da agricolo ad urbano, con sistemazione dell'area e costruzione di due fabbricati, un fabbricato a prevalente destinazione residenziale, fabbricato 1, ed un fabbricato a destinazione non residenziale, fabbricato 2, nonché annessione dell'area residua quale area pertinenziale e di parcheggio.

Immobile 2

Dati Catastali

Costituente porzione del piano terra del fabbricato residenziale, fabbricato 1, presente in sito ed edificato su porzione del terreno/immobile 1, è identificato ed individuato nel **NCEU del Comune di Palazzolo Acreide (SR) al F. 32 P.IIa 70 sub 1**, Categoria C/2 *Magazzini e locali di deposito* Classe 2, Consistenza 125mq, Superficie Catastale 126mq, Rendita 264,68 euro, Partita 6459, Indirizzo Largo Villa Rosa (ora

allegata alla presente relazione, risultano i seguenti dati:

- [REDACTED]
(Euro 335,70);
- [REDACTED]
264,68;
- [REDACTED]
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 3961.1/2011);
- [REDACTED]



[REDACTED]

Dalla microfilmatura (visura catastale all'impianto) della partita di provenienza n.ro 6459, si evince altresì che l'immobile è stato censito con nuovo accatastamento Prot. n. 342 del 1982, registrato nel 1987.

Conformità Catastale

Il confronto dei superiori dati, la mappa catastale, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rilevato, permette di osservare conformità, fatta eccezione per il disallineamento tra il catasto terreni nel quale l'area di sedime e di pertinenza è identificata dalla p.lla 76, ed il catasto fabbricati nel quale il bene è identificato con la p.lla 70.

Immobile 3

Dati Catastali

Costituente porzione del piano terra del fabbricato residenziale, fabbricato 1, presente in sito ed edificato su porzione del terreno/immobile 1, è identificato ed individuato nel **NCEU del Comune di Palazzolo A. (SR) al F. 32 P.la 70 sub 1**, Categoria *A/10 Uffici e studi privati*, Classe U, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 32mq, Rendita 348,61 euro, Partita 6459, Indirizzo Largo Villa Rosa (ora Via [REDACTED])

alla presente relazione, risultano i seguenti dati:

[REDACTED]
(Euro 445,44);
[REDACTED]
348,61;
[REDACTED]
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 3963.1/2011);
[REDACTED]

Dalla microfilmatura della partita di provenienza n.ro 6459, si evince altresì che l'immobile è stato censito con nuovo accatastamento Prot. n. 343 del 1982, registrato nel 1987.

Conformità Catastale

Il confronto dei superiori dati, la mappa catastale, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rilevato, permette di osservare conformità, fatta eccezione per il disallineamento tra il catasto terreni nel quale l'area di sedime e di pertinenza è identificata dalla p.lla 76, ed il catasto fabbricati nel quale il bene è identificato con la p.lla 70.

Immobile 4

Dati Catastali

Costituente il piano primo del fabbricato residenziale, fabbricato 1, presente in sito ed edificato su porzione del terreno/immobile 1, è identificato ed individuato nel **NCEU del Comune di Palazzolo A. (SR) al F. 32 P.la 70 sub 3**, Categoria *A/2 Abitazioni di tipo civile*, Classe 1, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale 236mq ed escluse le aree scoperte pari a 227mq, Rendita 504,84 euro, Partita 6459, Indirizzo Largo Villa Rosa n.12 (ora Via Antonello da Messina n.16) – piano primo, in testa a Benvenuto [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
1.275.000 (Euro 658,48);

[REDACTED]
504,84;

[REDACTED]
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 3965.1/2011);

[REDACTED]
aree scoperte 227mq).

Dalla microfilmatura della partita di provenienza n.ro 6459, si evince altresì che l'immobile è stato censito con nuovo accatastamento Prot. n. 345 del 1982, registrato nel 1987.

Conformità Catastale

Il confronto dei superiori dati, la mappa catastale, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rilevato, permette di osservare le seguenti difformità:

- disallineamento tra il catasto terreni nel quale l'area di sedime e di pertinenza è identificata dalla p.lla 76, ed il catasto fabbricati nel quale il bene è identificato con la p.lla 70;
- annessione dell'androne ed del vano scala del fabbricato 2.

Intero cespite 1

Il confronto dei superiori dati, la mappa catastale, le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi rilevato, consente di rilevare, le **seguenti difformità**:

- disallineamento tra il catasto terreni nel quale l'area di sedime e di pertinenza è identificata dalla p.lla 76, ed il catasto fabbricati nel quale i beni sono identificati con la p.lla 70;
- mancata presentazione del tipo mappale per l'introduzione in mappa del fabbricato 1 (censito in parte), e del fabbricato 2 non censito;
- mancato obbligatorio censimento del fabbricato non residenziale (fabbricato 2);
- mancato facoltativo censimento del piano secondo (unità in corso di costruzione) del fabbricato residenziale (fabbricato 1);
- mancato obbligatorio censimento del piano terzo (terrazzo di copertura) del fabbricato residenziale (fabbricato 1);
- errata annessione dell'androne ed del vano scala del fabbricato 2 all'immobile 4 quali dipendenze di quest'ultima unità, mentre essi sono beni comuni alle unità comprese nel fabbricato;
- mancato censimento del locale caldaia quale bene comune, realizzato nel sottoscala ed accessibile dal magazzino/immobile 2.

Raffronto tra dati fallimento e dati catastali

Segnalato che l'indirizzo corretto è Via Antonello da Messina con il civico 16 alla porta di accesso al fabbricato 1 (immobile 3), per quanto dalla residenza in capo all'occupante e risultante all'ufficio anagrafe del Comune, è possibile affermare che i civici degli ingressi ai fabbricati 1 e 2 sono:

- n. 14, quale accesso al fabbricato non residenziale (fabbricato 2), non censito;



- n.ro 16, quale accesso all'immobile 3 del fabbricato residenziale (fabbricato 1),
- n.ro 18, quale accesso all'immobile 2 del fabbricato residenziale (fabbricato 1),
- n.ro 20, quale accesso all'immobile 1 del fabbricato residenziale (fabbricato 1).

Osservato che, per come dalle risultanze degli accertamenti ipo-catastali, e, dalle rilevazioni in sito, il bene è composto da due fabbricati, uno residenziale ed uno non residenziale, edificati su estesa area edificabile sin dal 1971 ÷ 1972, identificata dalla p.lla 76 e non 70 (invero la diversa numerazione tra la p.lla al catasto terreni 76 e la p.lla all'urbano 70, deriva dall'errore della nota di trascrizione del 15-11-1961 ai n.ri 23919/21065, riportante appunto la p.lla 70 di altra proprietà, poi rettificata con nota di

censiti,

è possibile affermare che

non vi è, limitatamente alle porzioni censite, esatta corrispondenza tra i dati della sentenza dichiarativa di fallimento ed i dati catastali, in quanto gli immobili 2, 3 e 4 *urbani* sono indicati come *terreni*, trattandosi appunto di porzioni di fabbricati, fermo restando il disallineamento nell'allibramento tra il catasto terreni ed il catasto urbano (p.lle 76 e p.lla 70),

non vi è corrispondenza tra i dati della sentenza di fallimento, i dati catastali e lo stato dei luoghi, risultando non censiti né riportati in mappa tutti gli immobili in sito (immobile a piano secondo e terzo del fabbricato 1 residenziale, fabbricato 2 non residenziale), né l'area di pertinenza risulta essere stata trasferita all'urbano e/o annessa, anche in parte, agli immobili censiti, tanto è vero che la trascrizione della sentenza non risulta all'ispezione per immobile alla p.lla 70 NCEU.

Regolarizzazione

Avuto riguardo alle difformità catastali rilevate,

atteso che il decesso, avvenuto dopo il fallimento, non rileva,

previa regolarizzazione edilizio-urbanistica secondo quanto relazione al paragrafo di riferimento, dovrà procedersi alle seguenti variazioni catastali:

- procedura di allineamento terreni-fabbricati, con costi pari a circa **300,00euro**,
- aggiornamento della mappa catastale mediante produzione e presentazione telematica di tipo mappale, al fine dell'introduzione in mappa dei fabbricati,
 - tipo mappale circa **1.150,00euro**,
 - spese vive **44,00euro + 168,00euro**
- denuncia al catasto fabbricati di variazione catastale con procedura docfa,
 - con produzione di elaborati planimetrici per la dimostrazione di subalterni, compresa compilazione della modulistica secondo normativa,
 - stesura delle planimetrie catastali delle unità non censite (immobile in corso di costruzione e lastrico solare del fabbricato 1, del fabbricato 2) secondo la procedura docfa (definizione dei poligoni, compilazione modulistica, attribuzione rendita catastale e restituzione su supporto informatico, presentazione telematica),



- aggiornamento delle planimetrie degli immobili a piano terra (magazzino ed uffici) e a (piano primo appartamento) in relazione all'ampliamento e alla variazione della consistenza del fabbricato 1;

- onorario per docfa circa **2.590,00euro**,
- spese vive **50,00eurox7=350,00euro**
- presentazione di certificato di toponomastica per l'inserimento del corretto indirizzo;
 - onorario circa **150,00euro**,
 - spese vive circa **62,00euro**

quanto sopra con costi approssimativamente pari a circa **4.770,00euro**.

Avuto riguardo alle difformità tra dati della sentenza e dati catastali, dovrà procedersi alla rettifica dei dati catastali identificativi dei beni, con costi in via approssimativa pari per spese vive a € 200,00 per imposta ipotecaria+ € 59,00 per bolli+ € 35,00 per tassa ipotecaria=294,00euro.

❖Cespite 2_unità negoziale 4

Dati della sentenza dichiarativa di fallimento

1/1 del diritto di piena proprietà del terreno sito in Palazzolo A. (SR), C.da Costa, censito nel catasto del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.IIIa 208, di 2.000mq.

Dati Catastali

L'immobile, con accesso indiretto dallo slargo su Via Antonello da Messina, prendendo la stradella interpoderale ricadente su altra proprietà, è censito nel NCT del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.IIIa

per il diritto di piena proprietà nella quota 1/1, proveniente dalla partita catastale n. 8871. Dalla consultazione delle partite catastali n.ro 8871-8872-992-7583-9084-9085-11541-11716, si evince che la

Conformità Catastale

Il confronto dei superiori dati e lo stato dei luoghi rilevato, permette di osservare conformità.

Raffronto tra dati fallimento e dati catastali

E' possibile affermare che

non vi è esatta corrispondenza tra i dati della sentenza dichiarativa di fallimento ed i dati catastali, in quanto la superficie indicata nella sentenza non risulta quella indicata, sin dall'impianto catastale, per il terreno de quo pari a 1.170mq e non invece a 2.000mq.

Regolarizzazione

Avuto riguardo alle difformità tra dati della sentenza e dati catastali, dovrà procedersi alla rettifica dei dati catastali identificativi dei beni, con costi in via approssimativa pari per spese vive a € 200,00 per imposta ipotecaria+ € 59,00 per bolli+ € 35,00 per tassa ipotecaria=294,00euro.



❖Cespite 3_unità negoziale 5

Dati della sentenza dichiarativa di fallimento

1/1 del diritto di piena proprietà della casa ultrapopolare sita in Palazzolo A. (SR), Ronco Socrate n. 4, censito nel catasto del Comune di Palazzolo A. al F. 73 P.IIa 825, di 35mq.

Dati Catastali

L'immobile è censito nel **NCEU del Comune di Palazzolo Acreide (SR) al F. 72 P.IIa 6660**, Categoria A/5 *Abitazioni di tipo ultrapopolare*, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita 55,52 euro, Partita 121, Indirizzo Ronco Socrate n. 3 – piano terra, in testa a Santacroce Giuseppe nato a Palazzolo A. il 15-10-1965, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

dati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- 6893/1987) con cui il *diritto di proprietà* viene volturato a SANTACROCE Giuseppe per la quota di 1/1;
- [REDACTED]
- Euro 71,01);
- [REDACTED]
- 55,52;
- [REDACTED]

MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 3364.2/2007).

Dalla consultazione della microfilmatura partita n. 121 e della relativa busta, è possibile desumere che il bene è stato censito, all'impianto catastale, in testa alla sig.ra Assenza Rosaria fu Luigi maritata Miano, proveniente dalla partita n. 13779 in ditta Leone-Lo Bello Maria di Paolo, quale casa a piano terra, in Ronco Socrate n. 12, vano 1, identificata dalla p.IIa 2788, censita a seguito di denuncia registrata al n. 4

Conformità Catastale

Premesso che lo stato dei luoghi è tale da non permettere una rilevazione metrica e fotografica di precisione, per le pessime condizioni (materiale ammucchiato all'interno e puntellamento del tetto in evidente avanzato stato di degrado strutturale), è possibile osservare che il bene è composto da un grande vano provvisto di casotto (presumibilmente una ex latrina), e ciò diversamente dalla consistenza catastale pari a 2,5vani, ma in conformità alla descrizione contenuta nell'atto di provenienza del bene dove si legge "vano terrano". Va poi evidenziato che il bene, per quanto dalle ispezioni ipo-catastali,

altro bene, ovvero l'immobile in Via Madonna delle Grazie, NCEU F. 31 P.IIa 102).

Raffronto tra dati fallimento e dati catastali

E' possibile affermare che



[REDACTED]

non vi è esatta corrispondenza tra i dati della sentenza dichiarativa di fallimento ed i dati catastali, in quanto l'immobile, abitazione, è indicato nella sentenza con natura terreno, tanto è vero che la trascrizione della sentenza non risulta all'ispezione per immobile.

Regolarizzazione

Avuto riguardo alle difformità catastali rilevate, occorrerà:

- procedere a richiedere rettifica d'intestazione tramite procedura di allineamento (voltura), allegando

- [REDACTED]
- 150,00euro per onorario
 - 71,00euro per diritti catastali
 - 33,00euro per copia atto notarile (occorre essere allegato in copia conforme all'originale)

- procedere a denuncia docfa per l'attribuzione della categoria unità collabente perché il bene è di fatto non utilizzabile (vd. nota n. 29439 del 2013 della Direzione Centrale Catasto e Cartografia) a causa dello stato generale in cui versa nonché per l'evidente degrado strutturale, l' insufficienza impiantistica, , con i seguenti costi approssimativi

- 170,00euro per onorario
- 50,00euro per diritti catastali (elaborato planimetrico)
- 62,00euro per richiesta ed acquisizione presso il Comune del certificato di inagibilità

con costi totali approssimativi in cifra tonda pari a **540,00euro**.

Avuto riguardo alle difformità tra dati della sentenza e dati catastali, dovrà procedersi alla rettifica dei dati catastali identificativi dei beni, con costi in via approssimativa pari per spese vive a € 200,00 per imposta ipotecaria+ € 59,00 per bolli+ € 35,00 per tassa ipotecaria=294,00euro.

❖Cespite 4 _unità negoziale 5

Dati della sentenza dichiarativa di fallimento

1/2 del diritto di piena proprietà del terreno sito in Palazzolo Acreide, Via Antonino Uccello n. 6:

- Immobile 2_ terreno censito nel catasto del Comune di Palazzolo A. (SR) al F. 14 P.IIa 503 sub 1,
- Immobile 3_ terreno censito nel catasto del Comune di Palazzolo A. (SR) al F. 14 P.IIa 503 sub 5,
- Immobile 4_ terreno censito nel catasto del Comune di Palazzolo A. (SR) al F. 14 P.IIa 503 sub 6.

Immobile 2

Dati Catastali

E' censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F.14 P.IIa 503 sub 1, categoria C/6, classe 2, Via Antonino Uccello, piano terra, consistenza 63mq, partia n.ro 6126, Rendita 218,00euro,in testa a Rizza

[REDACTED]

[REDACTED]

dati:

[REDACTED]

DELLA CONTINUITA' STORICA DELLA DITTA (n. 213.1/1989);

[REDACTED]

[REDACTED]

(euro 279,82);



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] 218,00.

[REDACTED]

Dalla microfilmatura della partita 6126, si evince che trattasi di nuova costruzione censita con Prot.

[REDACTED]

visura catastale del sub 5, si evince che la corte, identificata con il sub 5 , è comune ai sub 1 e 6.

Conformità Catastale

Il confronto tra i superiori dati catastali, la planimetria catastale, la mappa catastale e lo stato dei luoghi rilevato, permette di verificare:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ciascuno del diritto di piena proprietà, già volturato per il sub 6/immobile 4;

- modifica interna consistente nella realizzazione di servizio igienico con vaso e pilozza.

Immobile 3

E' distinto nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 14 P.IIa 503 sub 5, bene comune ai sub 1 e 6, Via

[REDACTED]

Immobile 4

E' censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 14 P.IIa 503 sub 6, categoria A/3, classe 3, Via Antonino Uccello, piano secondo, consistenza 6,5vani, superficie catastale 128mq, partia n.ro 6126,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

dati:

[REDACTED]

[REDACTED] PERFEZIONAMENTO DELLA CONTINUITA` STORICA DELLA DITTA (n. 213.1/1989);

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ciascuno;

[REDACTED]

[REDACTED] (Euro 553,90);

[REDACTED]

[REDACTED] 436,41;

[REDACTED]

[REDACTED] aree scoperte 118mq).

Dalla microfilmatura della partita 6126, si evince che trattasi di nuova costruzione censita con Prot.

[REDACTED]

Conformità Catastale



Il confronto tra i superiori dati catastali, la planimetria catastale, la mappa catastale e lo stato dei luoghi rilevato, permette di verificare la seguente difformità:

- la corte, diversamente da quanto specificato con la massima n. 100 della Circolare n. 134/41 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE, è stata disgiunta dall'unità abitativa, individuata ed identificata quale bene comune non censibile, mentre essa, per norma catastale, è da censire quale dipendenza esclusiva dell'abitazione, poiché *la pertinenza è al servizio di una sola unità immobiliare*, anche se vi è il garage dichiarato distintamente perché accessorio eccettuato, tanto che l'area di pertinenza in quanto utilizzabile dal solo occupante l'appartamento, costituisce dipendenza di uso esclusivo di quest'ultima anche se serve di passaggio per l'accesso al garage.

Inoltre, va rilevato che l'ortofoto google evidenzia la realizzazione sul tetto a padiglione della costruzione di un taglio nella falda a sud, con realizzazione di piccolo solaio piano che, per come osservato anche nelle costruzioni limitrofe del medesimo condominio, è stato realizzato al fine di ospitare eventuale serbatoio idrico o per consentire l'accesso alla falda dove è installato boiler e pannelli solari (la canalizzazione dal tetto non raggiunge l'unità immobiliare di che trattasi ma l'unità a piano primo). Poiché tale modifica, non risultante legittimata da alcun titolo edilizio-urbanistico, non appare comportare aumento della superficie esterna del tetto medesimo né, sulla base delle risultanze della rilevazione metrica eseguita nell'appartamento a piano secondo oggetto del procedimento, aumento della volumetria dei vani sottostanti, può ritenersi influente ai fini del classamento e rendita catastale.

La **stradella privata di accesso** al complesso residenziale di cui sono parte gli immobili 2,3 e 4 cespite 4 – unità negoziale, è censita nel NCT del Comune di Palazzolo A. al F. 14 P.III 13, qualità ente urbano, 411mq, partita 1. Essa è il residuo dell'area di sedime del complesso residenziale, frazionata in conseguenza della realizzazione delle opere edilizie.

seguenti dati:

- [redacted]
1989 (n. 9.1/1989);
- [redacted]
3.250mq – partita 8413-, qualità seminativo;
- [redacted]
- [redacted]
5.908mq –partita 8413 -, qualità seminativo ;
- [redacted]
6.788mq –partita 8413 -, qualità seminativo ;
- [redacted]
8.087mq –partita 8413 -, qualità seminativo ;
- [redacted]
- [redacted]
2002 Repertorio n.:12963 Rogante Fragna Anna Luisa di Siracusa, registrata Siracusa n. 87 del
[redacted]
[redacted]



- [REDACTED]
9. Intestati all'impianto meccanografico con intestazione a Chiesa Madre di Palazzolo Acreide di SR
[REDACTED]
livello.

Dalle microfilmature delle partite n.ri 8413-4665-4663-3253, è possibile desumere che la p.lla 13 di 10.290mq all'impianto catastale (partita 3253) era in testa a **Rizzarelli Paolo fu Paolo**, livellario alla **Chiesa Madre di Palazzolo Acreide**, e che nei passaggi successivi è sempre stato oggetto di trasferimento il diritto di livello, senza alcuna annotazione di affrancazione.

[REDACTED]

[REDACTED]

A. Pantano di Palazzolo.

[REDACTED]

Dalla visura storico catastale della p.lla 13, oggi stradella privata di distribuzione e accesso al complesso residenziale di cui sono parte gli immobili L ed M, la sottoscritta ha derivato l'indicazione del diritto di

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

diritto di piena proprietà, la sottoscritta, ha proceduto,

- *in primis* all'effettuazione di ispezioni ipo-catastali nel ventennio (1972-1992) verificando, nello specifico, l'assenza di trascrizioni di atti di affrancazioni a favore dei relativi proprietari,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

proprietà. Si riportano di seguito gli stralci del detto titolo consultato:

[REDACTED]

che accetta il terreno ed ricadente in zona "C1" sito in Palazzolo A. contrada Pantano, Via Adige, esteso circa are 32,50. Confina a Nord con Via Antonio Uccello, ad est con rimanente proprietà del venditore, ad Ovest con proprietà Gallo e con proprietà aventi causa da Roccasalva Giuseppe e con proprietà Magro o aventi causa. In Catasto alla partita 8413, F.14, parte della P.lla 13, individuata nel tipo di frazionamento redatto dall'ing. Caligiore Francesco con la 13/a definitiva 13, are 32,50. Detto tipo di frazionamento (allegato B del presente

[REDACTED]

- art. 2) La vendita di cui innanzi segue a corpo con ogni accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attive e passive il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui quanto alienato si trova.

-art. 3) Il possesso si detiene già dal compratore.

- art. 4) Il venditore, come innanzi rappresentato, **garantisce la libertà di quanto alienato da ogni iscrizione o vincolo pregiudizievole, presta inoltre ogni garanzia anche per i casi di eviazione e molestia.**"

Dalle superiori risultanze, pare alla sottoscritta di poter ritenere che il diritto in capo ai coniugi Miano/Salustro sia la piena proprietà.

Raffronto tra dati fallimento e dati catastali

[REDACTED]

E' possibile affermare che

non vi è esatta corrispondenza tra i dati della sentenza dichiarativa di fallimento ed i dati catastali, in quanto gli immobili, abitazione, garage e corte, sono indicati nella sentenza con natura terreno, tanto è vero che la trascrizione della sentenza non risulta all'ispezione per immobile.

Regolarizzazione

Avuto riguardo alle difformità catastali, occorrerà:

- procedere a richiedere rettifica d'intestazione, allegando copia dell'atto a favore del fallito sig. Miano Elio, con procedura di allineamento;

- 150,00euro per onorario
- 71,00euro per diritti catastali
- 33,00euro per copia atto notarile (occorre essere allegato in copia conforme all'originale)

- procedere a denuncia docfa, previa regolarizzazione edilizio-urbanistica inerente la realizzazione del servizio igienico che è tra gli interventi influenti sul classamento e sulla rendita classificabile quale intervento di riqualificazione;

- 250,00euro per onorario
- 50,00euro per diritti catastali (elaborato planimetrico)

quanto sopra con costi approssimativamente pari a circa **554,00euro**.

Avuto riguardo alle difformità tra dati della sentenza e dati catastali, dovrà procedersi alla rettifica dei dati catastali identificativi dei beni, con costi in via approssimativa pari per spese vive a € 200,00 per imposta ipotecaria+ € 59,00 per bolli+ € 35,00 per tassa ipotecaria=294,00euro.

PUNTO 1. Quesito III) FORMAZIONE DI UNO O PIU' LOTTI DI VENDITA

Atteso che sono cinque i cespiti all'attivo fallimentare, così come elencati ed identificati al superiore Quesito II),

dato atto che nella relazione depositata il 16.07.2018, si era proceduto alla formazione dei lotti sviluppando le seguenti considerazioni.

Avuto riguardo al cespite n. 1

E' formato da due fabbricati autonomi dal punto di vista formale e funzionale: il fabbricato 1 residenziale su tre elevazioni fuori terra (censiti solo piano terra e piano primo nel NCEU di Palazzolo A. al F. 32 P.IIIa 70 sub 1-2-3) ed il fabbricato 2 non residenziale (non censito nel NCEU di Palazzolo A.), *edificati su terreno che*, attuale area di sedime e di pertinenza dei detti fabbricati 1 e 2, è *dotato di residua capacità edificatoria*, al netto della cubatura già dallo stesso assorbita; tenuto conto anche della normativa sulle aree a parcheggio di cui alla L. 122/89 e alla L. 1150/1942, per come verificato di seguito.

Verifica area residua edificabile

Dati derivanti dalle rilevazioni in sito

- **superficie catastale area di sedime e di pertinenza pari a 2.020mq**
- **volume realizzato fabbricato 1**
 - piano terra
 - androne, vano scala= $38\text{mq} \times (1,07\text{m} + 3,40\text{m}) = 4,47\text{m} = 169,86\text{mc}$
 - uffici+ porzione magazzino = $46,70\text{mq} \times (4,24\text{m} + 0,30\text{m}) = 4,54\text{m} = 212,02\text{mc}$



magazzino=198,64mq -38mq-46,70mq=113,94mqx (4,69m+0,30m=4,99m)=568,57mc
- piano primo
appartamento e vano scala=197,20mqx3,40m=670,48mc
- piano secondo
appartamento e vano scala=197,20mqx3,58m=705,98mc
- piano terzo
vano scala=18,43mqx(2,80m+0,30m=3,10m)=57,13mc
totale **2.384,04mc**

- **volume realizzato fabbricato 2**

- piano terra 105,83mqx (3,84m+0,30m=4,14m)= **438,14mc** (esclusa la tettoia che, secondo informazioni assunte presso l'ufficio competente non fa volume urbanistico);

la zona urbanistica è la zona B nella quale, per estensioni maggiore a 200mq, è fissato un indice fondiario pari a 2,50mc/mq

derivandone che

poiché 2.020mqx2,50mc/mq=5.050mc

- l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato 1 deve essere pari a circa **953,62mq** (2.020mq/5.050mc=x/2.384,04mc), di cui ai sensi della L. 122/89 riservati al parcheggio d'obbligo 288,34mq come di seguito stimati
 - o per la parte residenziale (androne, vano scala ed appartamenti)
1.603,45mc /10=160,34mq a parcheggio
 - o per la parte non residenziale (ufficio e magazzino)
80mq per ogni 100mq ovvero 160,63mq, 80mqx1,6=128mq a parcheggio
- l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato 2 deve essere pari a **175,26mq** (2.020mq/5.050mc=x/438,14mc), di cui circa 80mq riservati al parcheggio d'obbligo
- l'area residua edificabile risulta pari a 2.020mq-(953,62mq+175,26mq)=**891,12mq**.

La superiore verifica, *tenuto conto dei limiti e delle prescrizioni della zona urbanistica (distanza tra fabbricati, distanza dai confini, altezza massima, etc) nonché dello stato dei luoghi*, permetteva di ritenere opportuna la **formazione di tre lotti**, per come rappresentato sulla TAV. N. 2/2_Cespite 1 allegata alla relazione datata 16.07.2018:

- **lotto 1** _ formato dal fabbricato 1 (Immobili A, B, C , D ed E) con area di sedime e di pertinenza pari a circa 960,00mq che dovrà essere gravata in parte da *servitù da costituire per contratto attiva continua di passaggio (persone, cose, impianti) a favore del lotto 3*.
- **lotto 2** _ formato dal fabbricato 2 (Immobile F) con area di sedime e di pertinenza pari a circa 280,00mq, gravata da asservimento di cubatura residua su una superficie pari a circa 105mq.
- **lotto 3** _ formato da terreno edificabile (Immobile G) residuo pari a circa 780,00mq, che caratterizzato di un solo accesso da via pubblica dai cancelli ai lati dei fabbricati 1 e 2, dovrà essere dotato di *servitù attiva continua da costituire per contratto di passaggio (persone, cose, impianti), in funzione della interclusione, da gravare sul lotto 1 e di atto di cessione di cubatura della superficie residua del lotto 2 pari a 280,00mq-175,00mq=105mq*.

In seno alla predetta relazione sono stati computati i costi per la formazione dei detti lotti, ovvero

- per la procedura di allineamento terreni-fabbricati e gli aggiornamenti e rettifiche, già indicate al Quesito II) pari a circa **4.770,00euro**, somma da cui detrarre l'onorario per il tipo mappale pari a



1.150,00euro per sostituzione con altra prestazione che comprende sia il tipo mappale che il tipo di frazionamento,

- redazione di atto geometrico di aggiornamento, come **unico atto "tipo mappale e frazionamento"**, allo scopo di stralciare l'area di sedime e di pertinenza del singolo fabbricato e di identificare la porzione di terreno edificabile, tenuto conto delle attuali prescrizioni urbanistiche e della disciplina delle aree di parcheggio di cui alla L. 122/89 e alla L.1150/42, nonché al fine dell'inserimento in mappa dei fabbricati, previo deposito presso l'ufficio comunale competente e relativa attestazione di deposito, con costi stimati in via approssimativa pari a circa **2.150,00euro/3=717,00euro**, con l'aggiunta dei costi per l'apposizione dei termini pari a circa **2.600,00euro/3=867,00euro**;

- presentazione di denuncia di variazione catastale docfa, con produzione di elaborati planimetrici identificanti le unità immobiliari componenti il lotto, redazione delle planimetrie per aggiornamento della consistenza;

quanto sopra con costi complessivi approssimativamente pari a circa **8.373,00euro**, poi distinti per i lotti,

✓ **LOTTO 1: insediamento residenziale**

- 717,00euro per formazione lotto
- 56,00euro per spese TF+TM
- 867,00euro per apposizione termini
- 100,00euro per procedura di allineamento
- 300,00euro per elaborato planimetrico
- 1.300,00euro per docfa intero fabbricato
- 250,00euro per spese docfa
- 71,00euro per variazione toponomastica

Totale **3.661,00euro**

✓ **LOTTO 2: insediamento non residenziale**

- 717,00euro per formazione lotto
- 56,00euro per spese TF+TM
- 867,00euro per apposizione termini
- 100,00euro per procedura di allineamento
- 300,00euro per elaborato planimetrico
- 390,00euro per docfa
- 50,00euro per spese docfa
- 71,00euro per variazione toponomastica

Totale **2.551,00euro**

✓ **LOTTO 3: terreno edificabile**

- 717,00euro per formazione lotto
- 56,00euro per spese TF+TM
- 867,00euro per apposizione termini
- 100,00euro per procedura di allineamento
- 300,00euro per docfa
- 50,00euro per spese docfa
- 71,00euro per variazione toponomastica

Totale **2.161,00euro**



[REDACTED]

A tali costi vanno sommati quelli per la realizzazione del muro di confine previa presentazione di CILA ai sensi dell' Art. 3. L.R.16/16 - recepimento con modifiche dell'articolo 6 comma 2 del DPR 380/0 che possono essere stimati in via presuntiva come nel seguito:

- spese tecniche e diritti pari a circa 2.800,00euro (1.400,00euro per lotto 1, 700,00euro ciascuno per i lotti 2 e 3);
- costo di costruzione del muro (in c.a. e sopralzo in elementi metallici), pari a circa 3.000,000euro per la porzione tra lotto 1 e lotto 2, divisi in 1.500,00euro a carico di dei lotti 1 e 2, pari a circa 5.000,00euro per la porzione tra lotto 1 e lotto 3, divisi in 2.500,00euro a carico di ciascun lotto.

Rilevato che suddetta suddivisione in lotti è funzionale alla stima, in quanto permette di qualificare le porzioni costituenti il cespite 1 nel rispetto dello stato dei luoghi, dei parametri edilizi-urbanistici, dei requisiti della commerciabilità e appetibilità dei beni, si procede nel seguito all'accorpamento dei beni in conformità all'ordinanza di vendita, mantenendo, con riguardo ai lotti dal n. 1 al n. 4 di cui alla relazione del 16.07.2018, la diversa qualificazione di beni.

Avuto riguardo ai cespiti n.ri 2 e 3, atteso che essi, un *terreno agricolo* (NCT Palazzolo A. F. 32 p.Ila 208) di mq 1.170 ed una *casa ultrapopolare* (NCEU Palazzolo A. F. 72 P.Ila 6660) di circa 29mq, sono unità autonome e indipendenti, di minima consistenza, si era ritenuto opportuno di mantenerne la costituzione all'attivo, formando per essi un lotto ciascuno.

Avuto riguardo al cespite n. 5, atteso che all'attivo il cespite è composto da un appartamento (NCEU Palazzolo A. F. 14 P.Ila 503 sub 6) ed un garage (NCEU Palazzolo A. F. 14 P.Ila 503 sub 1), con corte comune ((NCEU Palazzolo A. F. 14 P.Ila 503 sub 5), poiché da quanto desumibile dalla documentazione edilizio-urbanistica, il garage risulta essere stato costruito in eccedenza, rispetto all'obbligo vigente all'epoca per l'area a parcheggio, e, per il quale invece, è stata rilasciata dal costruttore dichiarazione di

[REDACTED]

[REDACTED]

strada privata di distribuzione della lottizzazione, ne deriva che *appartamento e garage alienabili separatamente, potendo il cespite all'attivo essere scomposto in due lotti*. Tuttavia, poiché la corte comune (sub 5) non ha dimensioni e conformazione tale da poter garantire uno stallone al proprietario dell'appartamento senza interdire l'accesso al garage, tenuto conto della evidente poca disponibilità di stalli sulla strada privata destinata a parcheggio, ancorché la corte è la dotazione che qualifica l'appartamento come parte di un'abitazione in villini senza la quale si determinerebbe un deprezzamento, così come d'altronde la separazione dal garage come riferito dagli operatori immobiliari locali, la sottoscritta ha ritenuto opportuno il mantenimento della costituzione all'attivo fallimentare in un'unica unità negoziale ovvero in **unico lotto**.



In esecuzione al provvedimento del GD del 08.11.2021, si procede nella presente relazione alla formazione dei lotti in conformità alla **ordinanza di vendita del GD del 17.09.2019**,

rilevando che la differente articolazione consiste

- nell'accorpamento dei cespiti 1 e 2 di cui all'attivo fallimentare, che vanno a costituire il **LOTTO N. 1** (ex lotti n.ri 1-2-3 e 4 della relazione datata 16.07.2018), pur mantenendo la diversa qualificazione del cespite 1,
- nel mantenimento del cespite 3 di cui all'attivo fallimentare come unico lotto, a costituire il **LOTTO N. 2** (ex lotto n. 5 della relazione datata 16.07.2018),
- nel mantenimento del cespite 4 come unico lotto, a costituire il **LOTTO N. 3** (ex lotto n. 6 della relazione datata 16.07.2018),

precisando che verrà indicato con un numero (1,2,3, etc) il lotto di vendita, e, con un numero identificativo del lotto di appartenenza ed una lettera maiuscola (**A, B, C**, etc) ogni immobile costituente il lotto, quindi si indicheranno con una lettera e numero (**A₁, A₂, A₃**, etc) i singoli ambienti/vani costituenti ciascun immobile.

LOTTO N. 1 - SEZIONE 1

Il lotto è composto dai seguenti beni:

- ➡ quota di **1/1** del diritto di *piena proprietà* dell'**insediamento residenziale** ovvero un fabbricato su tre elevazioni fuori terra con terreno di pertinenza, sito in Palazzolo Acreide (SR), con accesso da Via Antonello da Messina n.ri 16-18-20.



Stralcio mappa da geolive-Agenzia delle Entrate

Composto dalle seguenti unità immobiliari:

- **Immobile 1-A** : *magazzino* a piano terra con accesso dal civico 20 di Via Antonello da Messina, censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.IIa 70 sub 1, categoria C/2, superficie catastale pari a 125mq;
- **Immobile 1-B**: *ufficio* a piano terra con accesso dal civico 18 di Via Antonello da Messina, censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.IIa 70 sub 2, categoria A/10, superficie catastale pari a 32mq;
- **Immobile 1-C**: *appartamento* a piano primo con accesso dal civico 16 di Via Antonello da Messina, censito, unitamente all'androne al vano scala, nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.IIa 70 sub 3, categoria A/2, superficie catastale pari a 236mq;
- **Immobile 1-D**: *appartamento al rustico* a piano secondo con accesso dal civico 16 di Via Antonello da Messina, non censito, di superficie lorda coperta pari a circa 182,00mq;



- **Immobile 1-E:** *terrazzo di copertura a piano terzo* con accesso dal civico 16 di Via Antonello da Messina, non censito, di superficie lorda coperta pari a circa 214,00mq.

Le unità immobiliari hanno in comune l'androne, il vano scala, il locale caldaia, il terrazzo /immobile 1-E. L'area di sedime e di pertinenza del fabbricato è porzione del terreno censito nel NCT del Comune di Palazzolo Acreide (SR) al F. 32 P.Illa 76, quale frutteto, da cui dovrà essere stralciata con apposito frazionamento catastale per una superficie pari a circa 960,00mq, con imposizione di servitù attiva di passaggio, da costituirsi per contratto a favore del terreno edificabile o immobile 1-G.

I superiori immobili nell'insieme **confinano**:

- a nord con via pubblica denominata Via Antonello da Messina,
- a sud con area edificabile (porzione del terreno censito nel NCT del Comune di Palazzolo al F. 32 P.Illa 76), o Immobile 1-G,
- ad est con strada privata ricadente in area di pertinenza dei fabbricati censiti nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 32 p.lle 311-369 e 224;
- ad ovest con l'insediamento non residenziale, ovvero con fabbricato e terreno di pertinenza, (fabbricato non censito e porzione del terreno censito nel NCT del Comune di Palazzolo al F. 32 P.Illa 76), ovvero con Immobile 1-F.

- ➡ quota di **1/1** del diritto di *piena proprietà* dell'**insediamento non residenziale** ovvero un fabbricato non residenziale a piano terra con terreno di pertinenza, sito in Palazzolo Acreide (SR), con accesso da Via Antonello da Messina n.ro 14.



Stralcio mappa da geolive-Agenzia delle Entrate

Composto dalle seguenti unità immobiliari:

- **Immobile 1-F** :*magazzino/garage* a piano terra con accesso dal civico 14 di Via Antonello da Messina, non censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. di superficie lorda pari a circa 106,25mq, con tettoia retrostante di superficie lorda pari a circa 32,89mq e corte di pertinenza pari a 140,00mq circa 8 da stralciare).

L'area di sedime e di pertinenza del fabbricato così come delimitata dalla sottoscritta, è porzione del terreno censito nel NCT del Comune di Palazzolo Acreide (SR) al F. 32 P.Illa 76, quale frutteto, da cui dovrà essere stralciata con apposito frazionamento catastale per una superficie pari a circa 280,00mq che sarà gravata da asservimento a favore dell'immobile 1-G, per cessione di cubatura sulla superficie residua pari a circa 105mq.

L'immobile **confina**:

- a nord con via pubblica denominata Via Antonello da Messina,
- a sud e ad est con l'insediamento residenziale,
- ad ovest con terreno censito nel NCT del Comune di Palazzolo A. al F. 32 p.Illa 405.

- ➡ quota di **1/1** del diritto di *piena proprietà* del **terreno edificabile** sito in Palazzolo Acreide (SR), con accesso indiretto da Via Antonello da Messina, civico 20, tramite l'insediamento residenziale.





Stralcio mappa da geolive-Agenzia delle Entrate

Composto dalle seguenti unità immobiliari:

- **Immobile 1-G** : area edificabile, porzione del terreno censito nel NCT del Comune di Palazzolo Acreide (SR) al F. 32 P.Illa 76, quale frutteto, da cui potrà essere stralciata con apposito frazionamento catastale, per una superficie pari a circa 780,00mq.

L'immobile **confina**:

- a nord con l'insediamento residenziale prospiciente via pubblica denominata Via Antonello da Messina (su cui dovrà essere costituita servitù di passaggio);
- a sud con area di pertinenza del fabbricato censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.Illa 392;
- ad est con strada privata ricadente in area di pertinenza dei fabbricati censiti nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 32 p.lle 311-369 e 224;
- ad ovest con terreni censiti nel NCT del Comune di Palazzolo A. al F. 32 p.Illa 405 e 408.

- ➡ quota di **1/1** del diritto di *piena proprietà* del **terreno agricolo**, sito in Palazzolo A. (SR), C.da Costa, con accesso indiretto dallo slargo su Via Antonello da Messina da stradella interpoderale ricadente su altra proprietà.



Stralcio mappa da geolive-Agenzia delle Entrate

Composto dalle seguenti unità immobiliari:

- Immobile **1-H**, terreno agricolo, incolto produttivo, censito nel NCT del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.Illa 208, di 1.170mq, sottoposto per il 75% al vincolo di tutela livello 3, e ricade per il 20% in area destinata a strada di piano e per il 25% in area destinata a verde pubblico, per il 55% nel verde agricolo.

Confina:



- a nord con terreni censiti nel NCT del Comune di Palazzolo A. al F. 32 p.lle 439 e 440,
- ad est con terreni censiti nel NCT del Comune di Palazzolo A. al F. 32 p.lle 439-307 e F.38 p.la 1;
- a sud con terreno censito nel NCT del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.la 307;
- ad ovest con terreno di pertinenza del fabbricato censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.la 303 e terreno p.la 307.

LOTTO N. 2 – SEZIONE 2

Il lotto è composto dai seguenti beni:

- quota di 1/1 del **diritto di piena proprietà** dell'abitazione a piano terra sita in Palazzolo A. (SR), Ronco Socrate n. 4.



Stralcio mappa da geolive-Agenzia delle Entrate

Composta da una sola unità immobiliare:

- **Immobile 1- I**, censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A., Via Ronco Socrate n. 3, al F. 72 P.la 6660 ex F. 73 P.la 825, quale abitazione di tipo ultrapolare-categoria A/5, classe 2, di 2,5vani.

Confina:

- a nord con Ronco Socrate,
- ad est con fabbricato censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 72 P.la 6661;
- a sud con fabbricato censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.la 5240;
- ad ovest con fabbricato e corte di pertinenza censiti nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.la 5189.



LOTTO N. 3 - SEZIONE 3

- quota di **1/2 del diritto di piena proprietà** dell'appartamento a piano secondo e del garage con corte comune di pertinenza, facenti parte di un villino bifamiliare, sito in Palazzolo A. (SR), Via Antonino Uccello n. 6, compreso all'interno di un complesso residenziale , ovvero:
- Immobile L censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 14 P.IIa 503 sub 6, categoria A/3, classe 2, di 128mq;
 - Immobile M, censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 14 P.IIa 503 sub 1, categoria C/6, classe 2, di 63mq, con corte di pertinenza non esclusiva censita al sub 5.
- Le due unità hanno in comune l'area cortilizia censita nel NCEU del Comune di Palazzolo A., Via Antonino Uccello n. 6, al F. 14 P.IIa 503 sub 5.



Stralcio mappa da geolive-Agenzia delle Entrate

Confina:

- a nord , a piano terra, con immobili censiti nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.IIa 503 sub 2 e 3, e a piano secondo con terreno censito nel NCT del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.IIa 502,
- ad est con corti censite nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 72 P.IIa 503 sub 5 in comune con tra i sub 1 e 6 ovvero agli immobili del lotto de quo, e sub 4 in comune ai sub 2 e 3;
- a sud con fabbricato e terreno di pertinenza censiti nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.IIa 504;
- ad ovest, con corte di pertinenza al sub 3.



SEZIONE 1 _LOTTO N.RO 1 - pag.nn. da 38 a 110

○ Relazione di Stima LOTTO n° 1

all'attivo nella quota pari ad 1/1 del diritto di piena proprietà

4) PUNTO 2. RELAZIONE DI STIMA

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

Il lotto n. 1 è la quota di 1/1 del diritto di *piena proprietà* dei cespiti 1 e 2 all'attivo fallimentare, ovvero:

✓ cespiti 1, composto da

- un **insediamento residenziale**, formato da **fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale su tre elevazioni fuori terra** con area di pertinenza, sito in Palazzolo Acreide (SR), con accesso da Via Antonello da Messina n.ri 16 (Nord 37°03'49.4" - Est 14°54'33.0"), n.ro 18 (Nord 37°03'49.4" - Est 14°54'33.1"), n.ro 20 (Nord 37°03'49.4" - Est 14°54'33.3"), individuato e identificato nelle tavole n.ri da 1 a 6, allegate alla presente relazione,

- un **insediamento non residenziale**, formato da un **fabbricato a piano terra, tettoia e terreno di pertinenza**, siti in Palazzolo Acreide (SR), accessibili da via pubblica e precisamente dai civici n.ri 12 e 14 di Via Antonello da Messina (Nord 37°03'49.4" - Est 14°54'33.0"), individuato e identificato nella tavola n. 7 allegata alla presente relazione,

- un **terreno edificabile** esteso circa **780,00mq**, di cui 105mq già utilizzati per l'edificazione degli insediamenti di cui ai punti precedenti, formato dal residuo dell'area trasformata in urbana con parziale edificazione, sita in Palazzolo Acreide (SR), ed accessibile indirettamente dalla via pubblica e precisamente dal civico n.to 20 di Via Antonello da Messina (Nord 37°03'49.6" - Est 14°54'33.2"), tramite cancello che immette nell'area di pertinenza esterna esclusiva dell'insediamento residenziale (fabbricato residenziale a tre elevazioni fuori terra con area di pertinenza civici 16-18-20 di Via Antonello da Messina), e quindi esercitando servitù di passaggio per persone, cose e impianti, individuato e identificato nella tavola n. 8 allegata alla presente relazione,

✓ cespiti 2, composto da

- un **terreno agricolo** catastalmente **1.170,00mq**, qualità incolto produttivo, sito in Palazzolo Acreide (SR), ed accessibile indirettamente dalla via pubblica Via Antonello da Messina prendendo lo slargo al punto geografico (Nord 37°03'49.6" - Est 14°54'33.3") e proseguendo su stradella ricadente sulla p.lla 440 di altra proprietà e che poi attraversa il lotto di che trattasi per raggiungere altro terreno p.lla 307 di altra proprietà, individuato e identificato nella tavola n. 9 allegata alla presente relazione.





L'**insediamento residenziale** comprende:

- due unità al piano terra del fabbricato appartenenti alla tipologia di immobili non residenziali,
- due unità residenziali unifamiliari dislocate rispettivamente al piano primo ed al piano secondo del fabbricato,
- un terrazzo di copertura al piano terzo del fabbricato che, accessibile tramite scala, è pavimentato, ma non fornito di parapetti fa da lastrico solare ed è individuabile come bene comune censibile;
- l'aria di pertinenza esterna, accessibile da cancello posto sulla via pubblica e sistemata a parcheggio e a corte comune del fabbricato.

Pertanto, è possibile elencare, le seguenti unità immobiliari componenti l'insediamento residenziale:

- **Unità Immobiliare 1**, individuata ed identificata nelle tavole n.ri dalla 3 alla 6, allegate alla presente relazione, quale **Immobile 1-A**, è un *immobile non residenziale* che, esteso al piano terra, accessibile direttamente dal civico 20 di Via Antonello da Messina o indirettamente dalla porta sul retro collocata sul lato ovest, dopo aver attraversato l'area di pertinenza del fabbricato con ingresso dal cancello al civico 22 di Via A. da Messina; destinato urbanisticamente e catastalmente a *magazzino*, è censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.IIa 70 sub 1, categoria C/2, superficie catastale pari a 125mq. Il bene non presenta pertinenze e/o dipendenze esclusive, né accessori a servizio complementare, ma



solo un servizio igienico quale accessorio diretto. Gode dell'accesso diretto sull'area di pertinenza comune alle altre unità immobiliari comprese nel fabbricato ed ospitante l'area vincolata a parcheggio.

- **Unità Immobiliare 2**, individuata ed identificata nelle tavole n.ri dalla 3 alla 6, allegate alla presente relazione, quale **Immobile 1-B**, è un *immobile non residenziale* che, esteso al piano terra con accesso indipendente dal civico 18 di Via Antonello da Messina, e, destinato urbanisticamente e catastalmente ad uffici, è censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.IIIa 70 sub 2, categoria A/10, superficie catastale pari a 32mq. Il bene non presenta pertinenze e/o dipendenze esclusive, né accessori a servizio complementare, ma solo un servizio igienico quale accessorio diretto.

- **Unità Immobiliare 3**, individuata ed identificata nelle tavole n.ri dalla 3 alla 6, allegate alla presente relazione, quale **Immobile 1-C**, è un immobile residenziale in edificio bifamiliare, che esteso a piano primo con accesso dal civico 16 di Via Antonello da Messina, e, destinata urbanisticamente e catastalmente ad abitazione unifamiliare, è censito, unitamente all'androne ed al vano scala, nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.IIIa 70 sub 3, categoria A/2, superficie catastale pari a 236mq. Il bene gode di ampi balconi come pertinenza e/o dipendenza esclusiva di cui uno prospiciente interamente sulla via pubblica, uno ad angolo della costruzione con doppia possibilità di affaccio sulla via pubblica e sull'area di pertinenza condominiale, ed uno in diretta comunicazione con le camere sull'area di pertinenza condominiale. Non sono individuabili locali a servizio complementare, mentre sono presenti a servizio diretto un comodo ingresso, due ampi corridoi, un ripostiglio/lavanderia e due servizi igienici.

- **Unità Immobiliare 4**, individuata ed identificata nelle tavole n.ri dalla 3 alla 6, allegate alla presente relazione, quale **Immobile 1-D**, è un immobile residenziale in edificio bifamiliare, che, esteso a piano secondo con accesso dal civico 16 di Via Antonello da Messina, e, destinato urbanisticamente ad abitazione unifamiliare, non è censito risultando allo stato rustico (*in corso di costruzione*), ed ha una superficie lorda coperta misurata pari a circa 182,00mq. Il bene è ancora allo stato rustico, potendo presumere sulla base delle tramezzature interne realizzate che sarà dotato delle medesime pertinenze e degli stessi accessori sopra individuati nell'immobile C.

- **Unità Immobiliare 5**, individuata ed identificata nelle tavole n.ri dalla 3 alla 6, allegate alla presente relazione, quale **Immobile 1-E**, è un bene comune censibile costituendo la terrazza di pertinenza delle unità immobiliari 3 e 4, che a piano terzo con accesso dal civico 16 di Via Antonello da Messina, destinato urbanisticamente a terrazzo di copertura con parapetto, non è censito risultando privo di parapetti, ed ha una superficie lorda coperta pari a circa 214,00mq.

Le unità immobiliari C, D hanno in comune:

- l'androne ed il vano scala;
- locale caldaia a piano terra;
- il terrazzo/immobile 1-E;
- l'area di pertinenza esterna, ospitante l'area vincolata a parcheggio, comune anche agli immobili 1-A ed 1-B.



L'area di sedime e di pertinenza del fabbricato, così come delimitata dalla sottoscritta nelle tavole n. 2 e 8, allegate alla presente relazione, è porzione del terreno censito nel NCT del Comune di Palazzolo Acreide (SR) al F. 32 P.Illa 76, quale frutteto, da cui dovrà essere stralciata con apposito frazionamento catastale per una superficie pari a circa 960,00mq, che sarà gravata da **servitù attiva di passaggio**, da costituirsi per contratto a favore del bene componente il lotto che, identificato come **Immobile 1-G**, costituisce la porzione del terreno alla p.Illa 76, dotato di capacità edificatoria.

L'**insediamento non residenziale**, comprende una sola unità immobiliare

- **Unità Immobiliare 1**, individuata ed identificata nelle tavole dalla n. 1 alla n. 7, allegata alla presente relazione, quale **Immobile 1-F**, è in immobile non residenziale, che esteso interamente a piano terra, ha accesso dal civico 14 di Via Antonello da Messina; o accesso dall'area di pertinenza esclusiva, destinato di fatto a magazzino/garage, non è censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A., ha una superficie lorda coperta misurata pari a circa **106,25mq**. Il bene è dotato di due pertinenze esclusive: una tettoia di superficie lorda coperta pari a circa **32,89mq**, una corte di pertinenza (da stralciare una superficie pari a circa **140,00mq**) ad est e a sud.

L'area di sedime e di pertinenza del fabbricato così come delimitata dalla sottoscritta, è porzione del terreno censito nel NCT del Comune di Palazzolo Acreide (SR) al F. 32 P.Illa 76, quale frutteto, da cui dovrà essere stralciata con apposito frazionamento catastale per una superficie pari a circa 280,00mq, con previsione di cessione di cubatura per una superficie pari a circa 105mq a favore del terreno edificabile identificato nella presente relazione come Immobile 1-G.

Il **terreno edificabile** comprende una sola unità immobiliare:

- **Unità Immobiliare 1**, individuata ed identificata nella tavola n. 8, allegata alla presente relazione, quale **Immobile 1-G**, è l'area che ha accesso dal civico 22 di Via Antonello da Messina; residua dell'area di sedime e di pertinenza esclusiva di due fabbricati, sistemata secondo le quote altimetriche della avvenuta edificazione. L'area è porzione del terreno censito nel NCT del Comune di Palazzolo Acreide (SR) al F. 32 P.Illa 76, quale frutteto, da cui dovrà essere stralciata con apposito frazionamento catastale per una superficie pari a circa 780,00mq, con previsione di cessione di cubatura per una superficie pari a circa 105mq a carico dell'insediamento residenziale.



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

Insedimento residenziale

Tipologia

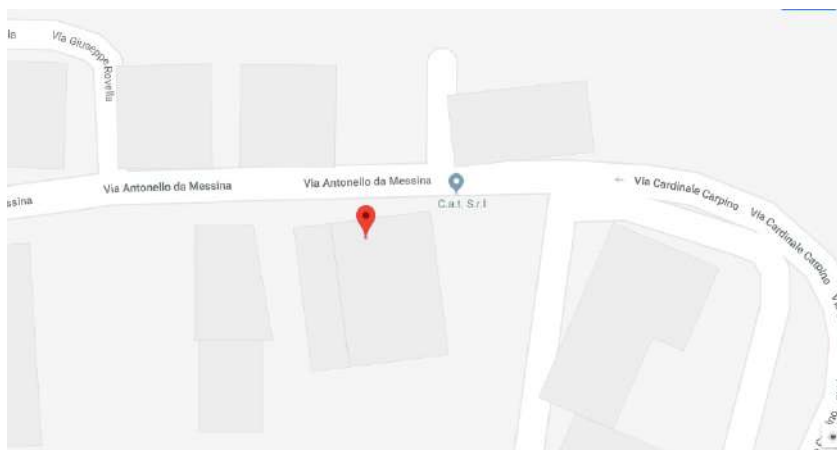
E' composto dalla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di un **insediamento a prevalente destinazione residenziale**, realizzato all'interno di un terreno intercluso sui lati ad est, sud e ovest, e composto da un **fabbricato in linea con corte di pertinenza, isolato su tre lati**, costruito in aderenza al confine a nord del terreno, prospiciente su via pubblica, ed in aderenza ad altro fabbricato preesistente sul confine ad ovest. La corte di pertinenza aperta su un solo lato, prospiciente alla pubblica via, e destinata a parcheggio, tende ad assumere una valenza domestica ma allo stesso tempo collettiva, contrapponendosi allo spazio pubblico della città, rendendo possibile l'ottenimento di condizioni ottimali per la residenza in termini di presenza di aria e luce.

La costruzione conta tre piani fuori terra, e caratterizzata da tre affacci su spazio esterno, ospita numero **cinque unità immobiliari** di cui due a piano terra, una destinata a magazzino /Immobile 1-A ed una destinata ad ufficio/Immobile 1-B, ciascuna dotata di accesso indipendente; una a piano primo destinazione ad abitazione unifamiliare /immobile 1-C, una a piano secondo da destinarsi ad abitazione unifamiliare (l'immobile è in corso di costruzione)/Immobile 1-D; una a piano terzo destinata a un terrazzo comune/immobile 1-E, accessibile dal vano scala con unico accesso su via pubblica.

Le sopradette unità hanno in comune l'area di pertinenza esterna, su cui ha accesso diretto il magazzino/Immobile 1-A, e raggiungibile indirettamente dalla via pubblica dalle altre unità, risultando in parte vincolata a parcheggio d'obbligo, e che sarà gravata da servitù di passaggio a favore del lotto 3 formato.

Ubicazione ed accessi

E' ubicato in una *zona residenziale* del Comune di Palazzolo Acreide, ai margini del centro storico e in aderenza alla zona agricola, nella zona B di completamento. E' intercluso con un solo lato libero su pubblica via, con accessi dai civici 12-14-16-18-20 e 22 della Via oggi denominata Antonello da Messina.



Confini

Insedimento

- a nord con via pubblica denominata Via Antonello da Messina,
- a sud con terreno edificabile /immobile 1-G (porzione del terreno censito nel NCT del Comune di Palazzolo al F. 32 P.IIIa 76);
- ad est con strada privata ricadente in area di pertinenza dei fabbricati censiti nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 32 p.IIIe 311-369 e 224;
- ad ovest con fabbricato e terreno agricolo/immobile 1-F (fabbricato non censito e porzione del terreno censito nel NCT del Comune di Palazzolo al F. 32 P.IIIa 76).

Immobile 1-A

- a nord con strada pubblica, denominata Via Antonello da Messina,
- a est, a sud e per parte del lato ovest con area esterna di pertinenza (porzione del terreno censito nel NCT del Comune di Palazzolo al F. 32 P.IIIa 76),
- a ovest con ufficio/immobile 1-B, censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. (SR) al F. 32 P.IIIa 70 sub 2 (col quale comunica tramite finestra interna) e con locale caldaia a servizio delle unità abitative/immobili 1-C ed 1-D.

Immobile 1-B

- a nord con strada pubblica Via Antonello da Messina,
- a est e sud con magazzino (Immobile 1-A) censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. (SR) al F. 70 sub 1,
- ad ovest con androne e vano scala comune D.

Immobili 1-C, 1-D ed 1-E

- a nord con strada pubblica Via A. da Messina,
- ad est e sud con area esterna di pertinenza (porzione del terreno censita nel NCT del Comune di Palazzolo A. (SR) al F.32 P.IIIa 76),
- a sud-ovest con vano scala comune,
- a ovest con l'area sovrastante e di pertinenza del fabbricato/immobile 1-F.

Dati Catastali

L'area di sedime e di pertinenza è porzione del terreno, identificato ed individuato nel **NCT del Comune di Palazzolo Acreide (SR) al F. 32 P.IIIa 76**, qualità frutteto, classe U, superficie 2.020,00mq, Reddito

05-1934 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

L'**Immobile 1-A**: identificato ed individuato nel **NCEU del Comune di Palazzolo Acreide (SR) al F. 32 P.IIIa 70 sub 1**, Categoria C/2 *Magazzini e locali di deposito* Classe 2, Consistenza 125mq, Superficie Catastale 126mq, Rendita 264,68 euro, Partita 6459, Indirizzo Largo Villa Rosa (ora Via Antonello da



1/1 del diritto di piena proprietà.

L'Immobile 1-B: identificato ed individuato nel NCEU del Comune di Palazzolo A. (SR) al F. 32 P.IIa 70 sub 2, Categoria A/10 *Uffici e studi privati*, Classe U, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 32mq, Rendita 348,61 euro, Partita 6459, Indirizzo Largo Villa Rosa (ora Via Antonello da Messina) – piano terra,

proprietà.

L'Immobile 1-C: identificato ed individuato nel NCEU del Comune di Palazzolo A. (SR) al F. 32 P.IIa 70 sub 3, Categoria A/2 *Abitazioni di tipo civile*, Classe 1, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale 236mq ed escluse le aree scoperte pari a 227mq, Rendita 504,84 euro, Partita 6459, Indirizzo Largo Villa Rosa

L'Immobile 1-D: appartamento a piano secondo in corso di costruzione, non censito e per il quale è facoltativo l'accatastamento nella categoria F/3 quale unità in corso di costruzione, utile all'identificazione ed individuazione catastale in previsione di cessione.

L'Immobile 1-E: terrazzo di copertura a piano terzo, non censito e per il quale è previsto l'accatastamento nella categoria F/5 lastrico solare, utile all'identificazione ed individuazione catastale del bene riconosciuto dalla normativa come bene comune censibile.

Pertinenze o dipendenze

Sono pertinenze e/o dipendenze comuni a tutte le unità immobiliari:

- l'area esterna con parcheggio;
- il terrazzo a piano terzo /Immobile 1-E quale bene comune censibile;
- il locale caldaia a piano terra accessibile allo stato dal magazzino/immobile 1-A.

Non si individuano pertinenze/dipendenze esclusiva per gli immobili 1-A ed 1-B.

L'immobile 1-C gode dei balconi C₁₂₋₁₃₋₁₄ e 15.

L'immobile 1-D gode dei balconi C₁₂₋₁₃₋₁₄ e 15.

Accessori: diretti e complementari

E' accessorio a servizio diretto dell'Immobile 1-A, il servizio igienico A₂ dotato di lavabo e vaso igienico.

Sono accessori diretti dell'Immobile 1-B, l'ingresso/ufficio B₁ ed il servizio igienico B₃ dotato di lavabo e vaso igienico.

Sono accessori diretti dell'Immobile 1-C, l'ingresso/corridoio C₁, il corridoio C₆, il ripostiglio/lavanderia C₅, i servizi igienici C₈ dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca e C₉ dotato di lavabo, vaso bidet e doccia.

Sono accessori diretti dell'Immobile 1-D, l'ingresso/corridoio D₁, il corridoio D₆, il ripostiglio/lavanderia D₅, i servizi igienici D₈₋₉.

Parti Comuni

- la corte / area di pertinenza esterna, porzione del terreno censito nel NCT del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.IIa 76;



-
- l'androne, il vano scala, il locale caldaia;
 - accessi pedonali, accessi carrai e relative pertinenze di accesso e distruzione all'intero complesso residenziale
 - gli impianti, con tutte le servitù attive e passive;
- nonché tutte le parti ed opere ed installazioni dell'edificio che per legge sono destinate all'uso comune.

Insediamiento non residenziale

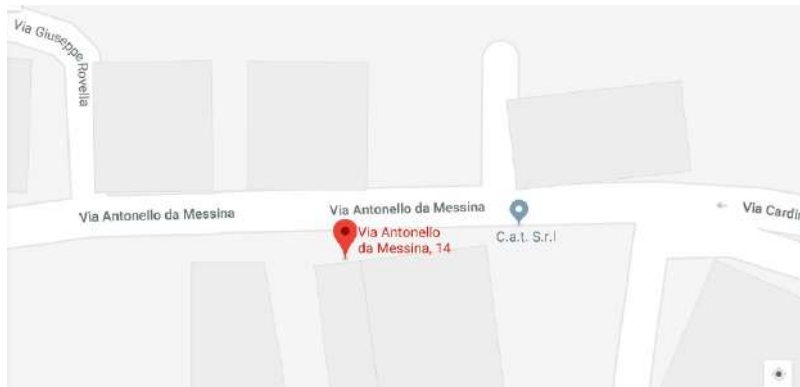
Tipologia

E' composto dalla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di un **insediamento a destinazione non residenziale**, realizzato all'interno di un lotto intercluso sui lati ad est, sud e ovest, nonché da un **fabbricato civile destinato a magazzino/garage isolato su tre lati** prospicienti uno sulla via pubblica e due su corte di pertinenza esclusiva. Il lato non libero è in aderenza al fabbricato limitrofo ad est. La corte di pertinenza aperta su un solo lato, e provvista di tettoia, prospiciente alla pubblica via, che rende possibile l'ottenimento di buone condizioni per la destinazione d'uso.

La costruzione conta di un solo piano fuori terra ed ha caratteristiche di estensione planivolumetrica e di area pertinenziale che la rendono adatta all'uso di magazzino, oltre che di autorimessa.

Ubicazione ed accessi

E' ubicato in una *zona residenziale* del Comune di Palazzolo Acreide, ai margini del centro storico e in aderenza alla zona agricola, nella zona B di completamento. E' intercluso con un solo lato libero su pubblica via, con accessi dai civici 12-14 della Via oggi denominata Antonello da Messina.



Confini

- a nord con via pubblica denominata Via Antonello da Messina,
- a sud e ad est con l'insediamento residenziale;
- ad ovest con terreno censito nel NCT del Comune di Palazzolo A. al F. 32 p.Ila 405.

Il fabbricato/immobile 1-F confina a nord con la via pubblica, sugli altri lati con area di pertinenza esclusiva

Dati Catastali



Il fabbricato non è censito.

L'area di sedime e di pertinenza è porzione del terreno, identificato ed individuato nel NCT del Comune di Palazzolo Acreide (SR) al F. 32 P.IIa 76, qualità frutteto, classe U, superficie 2.020,00mq, Reddito

05-1934 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Pertinenze o dipendenze

Sono pertinenze e/o dipendenze:

- la tettoia di circa 32,89mq;
- l'area esterna di circa 140,00mq.

Accessori: diretti e complementari

E' accessorio a servizio diretto dell'Immobile1-F, il vano ingresso F₂.

Parti Comuni

Muri di confine con le altre proprietà limitrofe.

Terreno edificabile

Tipologia

E' un'area destinata alla realizzazione di insediamento a prevalente destinazione residenziale, interclusa sui tutti i lati, risulta accessibile dal confine a nord tramite servitù di passaggio dal contiguo lotto (n. 1 della presente relazione). E' in una posizione periferica, all'interno di una area definita dalle via Ariete, Antonello da Messina, Cardinale Carpino e il Ronco Benaf, non lontana dal centro urbano, risultando in aderenza al centro storico ed in aderenza alla zona agricola, tale per cui si possono godere il panorama del tessuto medioevale della cittadina , dell'ambiente naturalistico e antropizzato.

Le costruzioni nell'intorno costruiscono un tessuto di media intensità, caratterizzato prevalentemente dalla destinazione residenziale e dalla tipologia edilizia delle abitazioni di tipo civile, in edifici in linea e/o a blocco. Gli edifici in linea ospitano, in genere, a piano terra le attività commerciali e/direzionali.

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

Ubicazione ed accessi

E' ubicato in una zona residenziale del Comune di Palazzolo Acreide, ai margini del centro storico e in aderenza alla zona agricola, nella zona B di completamento. E' intercluso, con accesso dal civico 22 della Via oggi denominata Antonello da Messina.





Confini

I confini non sono interamente materializzati:

- a nord, manca qualsiasi elemento di separazione stante la fusione con l'insediamento residenziale, prospiciente sulla via pubblica denominata Via Antonello da Messina (su cui dovrà essere costituita servitù di passaggio);
- a sud, è presente un muro di cemento armato che lo separa dall'area di pertinenza del fabbricato censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.Illa 392;
- ad est, è presente muro di sostegno che, in parte in muratura ed in parte in cemento armato, ed interrotto da varco nella parte terminale, lo separa da una strada privata ricadente in area di pertinenza dei fabbricati censiti nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 32 p.Ile 311-369 e 224;
- ad ovest, è presente, laddove visibile per la vegetazione in sito, un muro in blocchi di tufo a dividere dai terreni limitrofi censiti nel NCT del Comune di Palazzolo A. al F. 32 p.Illa 405 e 408.

Dati Catastali

L'area è porzione del terreno, identificato ed individuato nel **NCT del Comune di Palazzolo Acreide (SR)** al **F. 32 P.Illa 76**, qualità frutteto, classe U, superficie 2.020,00mq, Reddito Dominicale euro 19,82,

1/1 del diritto di piena proprietà.

Pertinenze / Dipendenze

L'esame a vista, effettuato nei limiti delle condizioni del sito, non ha evidenziato pertinenze/dipendenze. Documentalmente nulla risulta.

Parti Comuni

- Muri di confine con le altre proprietà limitrofe.



Terreno agricolo

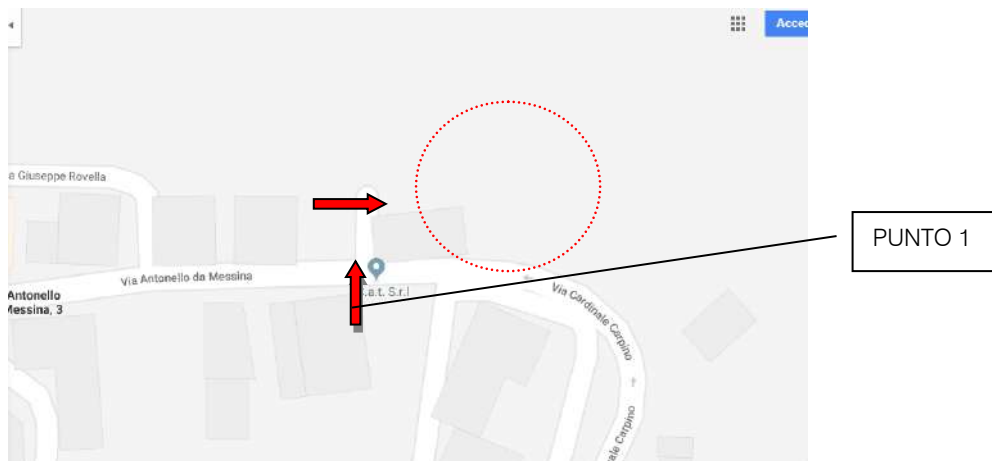
Tipologia

E' un terreno prettamente agricolo, incolto, di piccola estensione, intercluso su tutti i lati, risultando accessibile solo tramite stradella interpodereale, sottoposto per buona parte a **vincolo di tutela paesaggistica**, preordinato all'esproprio per il 20% in quanto destinata alla realizzazione di strada di piano, destinato a verde pubblico per il 25%, ed ancora, per come dallo stato dei luoghi, gravato dalla **servitù di passaggio** a favore del limitrofo p.lla 307 di altra proprietà. Il pregio del terreno è l'adiacenza alla zona periferica residenziale del comune, risultando ubicato in aderenza al centro storico pur se ricompreso nella zona agricola, tale per cui la posizione panoramica rende visibili e la parte antropizzata e la parte naturale del territorio. Sono, pertanto, vicini i pubblici servizi, presenti ed efficienti i collegamenti con l'area con il centro urbano, i servizi pubblici di maggior interesse, i centri abitati vicini, le altre vie di comunicazione.

Si aggiunge che, anche in relazione a quanto evidenziato dall'ufficio urbanistica ovvero che gli interventi nel verde pubblico possono avvenire anche su iniziativa privata, a parere della scrivente, la destinazione a **verde pubblico in progetto** (25%), il terreno della sua capacità immobiliare, ed anzi lo caratterizza integrando la destinazione agricola prevalente (55%). Infatti, la previsione urbanistica è la realizzazione, anche ad opera di privati, di piccoli parchi naturali, giardini e aree per il gioco e per il tempo libero, che possono, eventualmente, essere attrezzate con chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, tutti in strutture precarie e integrate con il verde.

Ubicazione ed accessi

E' ubicato nella zona agricola E del Comune di Palazzolo Acreide, ai margini della zona residenziale di completamento (zona B). E' intercluso, con accesso dallo slargo tra i civici 11 e 24 della via denominata Antonello da Messina e mediante servitù esercitata sulla p.lla di altra proprietà n.ro 440.



Confini

La vegetazione e l'impervietà dei luoghi non hanno consentito un'esplorazione del terreno nell'interezza, potendo quindi relazione sui confine per come segue:

- a nord con terreni censiti nel NCT del Comune di Palazzolo A. al F. 32 p.lle 439 e 440,
- ad est con terreni censiti nel NCT del Comune di Palazzolo A. al F. 32 p.lle 439-307 e F.38 p.la 1, potendo osservare nella parte contigua alla p.la 307 la presenza di muro in pietrame a secco di separazione tra le due proprietà;
- a sud con terreno censito nel NCT del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.la 307, separati da muro di in pietrame a secco provvisto di apertura e cancello per l'accesso alla detta p.la 307;
- ad ovest con terreno di pertinenza del fabbricato censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.la 303 e terreno p.la 307, potendo osservare la presenza di muro in pietrame a secco di separazione tra le proprietà.

Dati Catastali

Identificato ed individuato nel **NCT del Comune di Palazzolo Acreide (SR) al F. 32 P.la 208**, qualità incolto produttivo, classe U, superficie 1.070,00mq, Reddito Dominicale euro 0,24, Reddito Agrario

proprietà.

Pertinenze / Dipendenze

L'esame a vista, effettuato nei limiti delle condizioni del sito, non ha evidenziato pertinenze/dipendenze. Documentalmente nulla risulta.

Parti Comuni

- Muri di confine con le altre proprietà limitrofe;
- Stradella di accesso e di distribuzione interna con servitù attiva e passiva.

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

Palazzolo Acreide è un comune italiano di 8.668 abitanti della provincia di Siracusa da cui dista circa 4km, una città barocca dalle radici greche, situata nei Monti Iblei (fa parte del comprensorio degli Iblei), non distante dal fiume Anapo e la Necropoli Rupestre di Pantalica, dista 39km da Ragusa e 91km da Catania. Insignita nel 2002 del titolo di Patrimonio dell'Umanità da parte dell'UNESCO, insieme con il Val di Noto, la cittadina fa inoltre parte del circuito dei borghi più belli d'Italia.

La città è collocata in un territorio dalla molteplice ricchezza storica e naturalistica tra cui spiccano, da una parte, luoghi di grande valenza paesaggistica quali le Cave iblee e la Riserva naturale della Valle dell'Anapo e, dall'altra, le numerose testimonianze archeologiche sparse nel raggio di pochi chilometri – da Casmene a Pantalica, al Teatro Greco, alle Latomie dell'Intagliata e alle varie chiesette rupestri bizantine. Le diverse stratificazioni storiche, testimoniate dalle necropoli sicule del XII secolo a.C., dalle rovine greche e dai successivi insediamenti romani, bizantini e normanni, ne fanno un sito di grande valore archeologico e storico. Oggi Palazzolo Acreide presenta, a un'altitudine di 670 metri s.l.m., una



forma planimetrica triangolare dovuta alla **ridefinizione urbanistica** che seguì al terribile sisma del 1693 e che cancellò gran parte della città medievale. La città si modellò allora intorno a due fuochi: la Chiesa di San Paolo, attorno a cui si sviluppò il **quartiere Basso di origine feudale**, e la Chiesa di San Sebastiano, intorno alla quale si ampliò il **quartiere Alto di impronta barocca**. L'antica Akrai e il **Castello** (nucleo centrale della ricostruzione tardo medievale) rimasero luoghi periferici e marginali rispetto al nuovo agglomerato settecentesco. Le Chiese di S. Paolo e S. Sebastiano dominano le due piazze principali, Piazza Umberto e Piazza del Popolo che, insieme al Corso Vittorio Emanuele, rappresentano il cuore pulsante della città. Il patrimonio edilizio del centro urbano, è concentrato per la maggior parte, intorno a Piazza del Popolo: per le sue caratteristiche di maestosità e di ricchezza nelle chiese e nei palazzi signorili ai quali, fa da cornice, con alla base una sostanziale unità culturale, il costruito minore con i caratteristici ronchi, vere e proprie corti. Tutto questo costituisce il centro storico, zona omogenea "A. Intorno a quest'ultimo, sono stati edificati i **nuovi insediamenti edilizi**, con tipologie edilizie in dissonanza per altezza dei fabbricati, e per forme architettoniche non rispondenti alla storia e all'ambiente fisico e

state individuate zona B residenziali di completamento e, zona di espansione residenziale: il terreno del cespite 1, componente il lotto de quo, ricade all'interno della zona C1, potendo riscontrare la sagoma del fabbricato, costituente l'insediamento non residenziale (immobile 1-F) e del limitrofo fabbricato ad ovest, di altra proprietà, nonché la rada presenza di costruzioni nell'intorno.

L'**insediamento residenziale**, l'**insediamento non residenziale ed il terreno edificabile (cespite 1)** ricadono nella nuova zona individuata ex zona di espansione residenziale (C1), individuata dal vigente PRG come zona **B**, a prevalenza residenziale in via di completamento che non presente valore storico-ambientali da salvaguardare, create nella esigenza di una radicale trasformazione statico igienica. In particolare ricade nella Sottozona B, **completamento e sostituzione edilizia**.

Il **terreno agricolo** ricade per il **55%** nella zona individuata dal vigente PRG come zona **E2 agricola normale** (paesaggio antropizzato), comprendendo la parte del territorio agricolo comunale già antropizzata e destinate all'esercizio dell'agricoltura e delle attività strettamente connesse con la stessa, alla residenza stagionale e alla eventuale riconversione dell'edificato esistente ad uso ricettivo per turismo rurale, sottoposta per il **75%** a **vincolo di tutela paesaggistica** (livello di tutela 3), per il **20%** **destinata a strada di piano** e per il **25%** a **verde agricolo**.

Si raggiunge in auto il cespite 1, come indicato nella **TAV. N. 0_Cespite n. 1**, allegata alla presente, dal Tribunale di Siracusa ubicato in Viale Santa Panagia, percorrendo circa 41,6km, per un tempo di circa 46min, procedendo in direzione sud su Viale Santa Panagia, Viale Teracati e Viale Paolo Orsi in direzione di Viale Ermocrate/S.S. 124 (2,9 Km). Alla rotonda prendendo la seconda uscita Via Necropoli del Fusco e proseguendo su Via per Canicattini/S.P. 14 per 26,3 km. Usando la corsia di destra per prendere lo svincolo per Palazzolo A./Buscemi – S.S. 287 (9,1 Km). Continuando su S.S. 124 per 1,8 km poi prendendo l'uscita per Palazzolo A., svoltando a destra su Via Nazionale e poi ancora a destra su Viale



Dante Alighieri per 210m. Proseguendo su Via Cardinale Carpino, facendo attenzione ai sensi di marcia, quindi continuando su Via Antonello da Messina per circa 36m: Il lotto è sulla sinistra ai civici 16-18-20-22.

Si raggiunge in auto il terreno agricolo, come indicato nella TAV. N. 0_cespite n. 3, allegata alla presente, dal Tribunale di Siracusa ubicato in Viale Santa Panagia, percorrendo circa 41,6km, per un tempo di circa 46min, procedendo in direzione sud su Viale Santa Panagia, Viale Teracati e Viale Paolo Orsi in direzione di Viale Ermocrate/S.S. 124 (2,9 Km). Alla rotonda prendendo la seconda uscita Via Necropoli del Fusco e proseguendo su Via per Canicattini/S.P. 14 per 26,3 km. Usando la corsia di destra per prendere lo svincolo per Palazzolo A./Buscemi – S.S. 287 (9,1 Km). Continuando su S.S. 124 per 1,8 km poi prendendo l'uscita per Palazzolo A., svoltando a destra su Via Nazionale e poi ancora a destra su Viale Dante Alighieri per 210m. Proseguendo su Via Cardinale Carpino, facendo attenzione ai sensi di marcia, quindi continuando su Via Antonello da Messina per circa 36m: L'ingresso al lotto si individua sulla destra.

La zona è urbanizzata, risultando servita dalla rete idrica, fognante e di illuminazione pubbliche, nonché dalla linea del metano e telefonica. La rete stradale consente di spostarsi con rapidità all'interno del tessuto urbano, dotato di tutti i servizi pubblici e privati primari, e verso la viabilità che porta sia ai centri urbani vicini che ai centri più lontani. Le zone confinanti sono il centro storico ad ovest, a nord area per il verde pubblico, la zona agricola che si trova anche ad est e a sud.

Il lotto, ma in particolare il terreno agricolo, godono del panorama misto urbano e naturalistico proprio del territorio, per la posizione a strapiombo verso la cava naturale.

Insedimento residenziale

La costruzione del fabbricato è avvenuto in tempi diversi:

- in esecuzione al nulla – osta del 1971 è stato edificato il piano terra destinato a magazzino ed uffici,
- in esecuzione al nulla osta del 1972 è stata realizzata la sopraelevazione del piano primo, secondo e terzo,

con accatastamento del piano terra e del piano primo datato 1982,

potendo, pertanto, assumere un'età pari ad *almeno a circa quarantasette anni*.

La costruzione è un edificio in linea con area di pertinenza esclusiva, isolato su tre lati di cui uno prospiciente su pubblica via, con destinazione commerciale e direzionale al piano terra e destinazione residenziale ai piani primo e secondo, e rispecchia le caratteristiche tipiche della tipologia edilizia a cui appartiene, rispondendo alle prescrizioni urbanistiche di zona e alle richieste del mercato attuale che, per quanto accertato presso gli operatori locali, è poco attivo.

Gli immobili a piano primo e secondo godono del panorama sia del tessuto urbano medievale della cittadina, sia delle bellezze naturalistiche del territorio.

Le edificazioni esistenti nell'intorno conferiscono alla zona un carattere architettonico di rispetto, rendendo mediamente appetibile l'investimento immobiliare.



La qualità urbanistico-sociale e ambientale appare discreto, potendo ritenere altrettanto discreto il livello dell'edilizia esistente nell'intorno.

Insedimento non residenziale

La costruzione del fabbricato non è databile con certezza: sugli elaborati grafici del nulla- osta del 1971 per la costruzione del piano terra del fabbricato limitrofo di cui al in sito in quanto se ne individua la sagoma planimetrica. Atteso che l'acquisito del terreno in capo al sig. Benvenuto è del 1961, è possibile che il fabbricato sia stato edificato nell'arco temporale 1961-1971, ed in mancanza di documentazione (il Comune di Palazzolo ha rappresentato di non essere in possesso di cartografia o ortofoto risalenti a tale arco temporale), è possibile assumere che la costruzione abbia un'età media pari a *circa cinquantadue anni*.

La costruzione è un edificio civile a destinazione non residenziale con area di pertinenza esclusiva, isolato su tre lati di cui uno prospiciente su pubblica via, le cui caratteristiche sono quelle tipiche dei magazzini dentro il centro urbano, confacenti alle richieste del mercato attuale che, per quanto accertato presso gli operatori locali, è poco attivo.

Gode del panorama misto urbano e naturalistico proprio del territorio, per lo scorcio che si apre in direzione nord.

Terreno edificabile

L'area è il residuo dell'edificazione già avvenuta nel corso degli anni 70 con l'espansione residenziale e successivamente a completamento, confacenti alle richieste del mercato attuale che, per quanto accertato presso gli operatori locali, è però poco attivo.

Gode del panorama misto urbano e naturalistico proprio del territorio, per lo scorcio che si apre in direzione nord.

Le edificazioni esistenti nell'intorno conferiscono alla zona un carattere architettonico di rispetto, rendendo mediamente appetibile l'investimento immobiliare.

La qualità urbanistico-sociale e ambientale appare discreto, potendo ritenere altrettanto discreto il livello dell'edilizia esistente nell'intorno.

Terreno agricolo

L'area gode del panorama misto urbano e naturalistico proprio del territorio, per la posizione a strapiombo verso la cava naturale.

Le edificazioni esistenti nell'intorno ed il paesaggio conferiscono alla zona un carattere architettonico di rispetto, rendendo mediamente appetibile l'investimento immobiliare.

La qualità urbanistico-sociale e ambientale appare discreto, potendo ritenere altrettanto discreto il livello dell'edilizia esistente nell'intorno.

Insedimento residenziale

Tipologia, Morfologia e dimensioni dei beni

La tipologia architettonica della costruzione è di un ***fabbricato bifamiliare*** per la prevalenza della destinazione residenziale. Formato da una sola *unità edilizia* individuabile come edificio autonomo ed



unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico, è caratterizzato dall'affaccio su un lato su pubblica via, e su due lati su spazio privato. Comprende quattro **unità immobiliari**: due unità non residenziali (immobili A e B) a piano terra dotate di accesso autonomo, e due unità residenziali unifamiliari non autonome (immobili C e D) dislocate rispettivamente al piano primo e secondo con accesso comune e dotate di androne, vano scala, locale caldaia e terrazzo comune di copertura.

La **superficie lorda coperta** del fabbricato è pari a circa **198,63mq** a piano terra e **197,20mq** ai piani primo, secondo e terzo, con **altezza massima** variabile pari a circa **11,53m÷11,97m**.

La **parte non residenziale**, estesa a piano terra, e composta dagli immobili 1-A ed 1-B, ha una **superficie lorda coperta** pari a circa **161,40mq** (esclusi vano scala, androne e locale caldaia).

L'immobile 1-A, una delle due unità non residenziale a piano terra, dotata di accesso indipendente, ha una superficie lorda coperta pari a circa **134,20mq**, con altezza utile interna pari a circa **4,69m** (misura al rustico).

L'immobile 1-B, una delle due unità non residenziale a piano terra, dotata di accesso indipendente, ha una superficie lorda coperta pari a circa **27,20mq**, con un'altezza utile interna pari a circa **4,24m**.

La parte **residenziale**, estesa a piano primo e piano secondo, e composta dagli immobili 1-C ed 1-D, ha una superficie lorda coperta per piano pari a **182,49mq** (escluso vano scala comune).

L'immobile 1-C è l'unità abitativa monofamiliare ubicata al piano primo, con superficie lorda coperta per piano pari a **180,67mq**, con balconi di superficie lorda coperta pari a **38,45mq**, ed un'altezza utile interna pari a circa **2,97m**.

L'immobile 1-D è l'unità abitativa monofamiliare ubicata al piano secondo, con superficie lorda coperta per piano pari a **180,67mq**, con balconi di superficie lorda coperta pari a **38,45mq**, ed un'altezza utile interna pari a circa **3,28m**(misura al rustico).

La morfologia e le dimensioni del fabbricato e delle relative unità immobiliari sopradescritte sono desumibili dalla lettura dagli allegati elaborati grafici del lotto, tavole dalla n. 1 alla n. 6, che rappresentano planimetricamente lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo.

- Composizione interna

Immobile 1-A: La superficie risulta distribuita su un unico piano, piano terra, e si estende in un unico ampio vano **A₁**, rialzato solo per una piccola parte, dal quale si accede direttamente ad un servizio igienico **A₂**. Il vano **A₁** prende aria e luce direttamente dall'esterno, mentre il bagno **A₂** è privo di areazione ed illuminazione naturale.

LOCALE	S _{NETTA}	H _{INT. UTILE}	ESPOSIZIONE	STATO MANUTENZIONE
A₁ magazzino	116,26mq; -101,51mq -14,68mq	Hm4,64m: - 4,69m - 4,32	nord e ovest	- Pavimento: battuto di cemento in mediocre stato di conservazione; - Soffitto: piano al rustico in mediocre stato di conservazione per diffusi fenomeni di umidità e limitati fenomeni di sfondellamento; - Pareti: al rustico in mediocre stato di conservazione; - Infissi: serranda metallica ad avvolgimento orizzontale in sufficienti condizioni; porta esterna ferro in sufficienti condizioni; - Impianti: elettrico esterno di fortuna, con punti luce ed



				apparecchi illuminanti.
A₂ bagno	2,25mq	2,44m	senza aria e luce diretta	- Pavimento: battuto di cemento in pessimo stato di conservazione; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in mediocre stato di conservazione; - Pareti: intonacate e tinteggiate in pessimo stato di conservazione; - Infissi: finestra e porta in legno in pessimo stato di conservazione; - Impianti: elettrico esterno con punti luce ed apparecchi illuminanti, idrico-fognante in pessimo stato di conservazione.

Immobile 1-B: La superficie risulta distribuita su un unico piano, piano terra, e si estende in un vano ingresso/ufficio **B₁**, un ufficio **B₂** da cui si accede direttamente ad un servizio igienico **B₃**. Il vano **B₁** prende aria e luce direttamente dall'esterno, mentre il vano **B₂** è illuminato ed areato indirettamente tramite finestra sul vano **B₁**, ed il servizio igienico **B₃** è privo di aerazione ed illuminazione naturale.

LOCALE	S _{NETTA}	H _{INT. UTILE}	ESPOSIZIONE	STATO MANUTENZIONE
B₁ ingresso	7,77mq	4,24m	Nord	- Pavimento: graniglia di marmo in mediocre stato di conservazione per l'evidente stato di usura e di diffusi fenomeni di umidità (macchie, aloni, efflorescenze, erosione) causate dall'evidente risalita; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in mediocre stato di conservazione; - Pareti: intonacate e tinteggiate in mediocre stato di conservazione con presenza macchie e segni di distacco dell'intonaco in prossimità della porta interna; - Infissi: porta di ingresso in legno con vetro singolo, protetta da serranda metallica in mediocre stato di conservazione; finestra fissa e porta interna in legno in mediocre stato; - Impianti: elettrico a canaletta esterna, con punti luce ed apparecchi illuminanti.
B₂ ufficio	13,11mq	4,24m	senza aria e luce diretta	- Pavimento: graniglia di marmo in pessimo stato di conservazione per l'evidente stato di usura e di diffusi fenomeni di umidità (macchie, aloni, efflorescenze, erosione) causate dall'evidente risalita; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in mediocre stato di conservazione; - Pareti: intonacate e tinteggiate in pessimo stato di conservazione; - Infissi: porta, finestra e finestra fissa in legno verniciato con vetro singolo in mediocre stato di conservazione; - Impianti: elettrico esterno con punti luce ed apparecchi illuminanti;
B₃ bagno	2,44mq	2,44m	senza aria ne luce diretta	- Pavimento: graniglia di marmo in pessimo stato di conservazione per l'evidente stato di usura e di diffusi fenomeni di umidità (macchie, aloni, efflorescenze, erosione) causate dall'evidente risalita; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in mediocre stato di conservazione; - Pareti: intonacate e tinteggiate in pessimo stato di conservazione; - Infissi: porta e finestra in legno verniciato in mediocre stato di conservazione; - Impianti: elettrico a canaletta esterna con punti luce ed apparecchi illuminanti, idrico-fognante cattivo stato di conservazione.



Immobile 1-C: La superficie risulta distribuita su un unico piano, piano primo, tramite due corridoi: **C₁** servente la zona giorno e **C₂** servente la zona notte. Dal vano ingresso/disimpegno corridoio **C₁**, si accede tramite la porta posta frontalmente al vano **C₂** destinato a salone/soggiorno/pranzo, proseguendo a destra al vano **C₃** oggi locale di sgombero ma destinato urbanisticamente e catastalmente a studio, a sinistra al prima detto vano **C₂** che gode di due porte di comunicazione e, poi, proseguendo a sinistra alla cucina/pranzo **C₄** o frontalmente in fondo al ripostiglio/lavanderia **C₅**.

Dal corridoio **C₂**, superata la porta dello studio/vano **C₃**, si prende il corridoio **C₆** che consente di entrare a sinistra nella camera **C₇**, poi nel bagno **C₈** e nella camera **C₁₀**, frontalmente nella camera **C₁₁** e a destra nel bagno **C₉**.

Tutti gli ambienti prendono aria e luce diretta dall'esterno fatta eccezione per i corridoi **C₁₋₆**: il salone/soggiorno gode della comunicazione diretta con il balcone **C₁₂**, la cucina/pranzo della comunicazione diretta con il balcone **C₁₃**, la camera **C₇** il bagno **C₈** con il balcone **C₁₄**, le camere **C₁₀₋₁₁** con il balcone **C₁₅**.

LOCALE	S _{NETTA}	H _{INT. UTILE}	ESPOSIZIONE	STATO MANUTENZIONE
C₁ ingresso	14,84mq	2,97m	senza arie e luce diretta	- Pavimento: marmo con battiscopa in marmo di pregiata qualità, in discrete condizioni; - Soffitto: piano intonacato, tinteggiato e decorato con stucchi in discreto stato di conservazione; - Pareti: intonacate e tinteggiate in discreto stato di conservazione, evidenziando in prossimità della stufa la presenta lesioni dell'intonaco per presumibili infiltrazioni dal piano sovrastante; - Infissi: porte in finitura legno in buono stato; - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti, telefonico, citofonico, e riscaldamento con termosifoni non funzionanti (caldaia a gasolio in disuso) e stufa a legna.
C₂ soggiorno	32,86mq	2,97m	Nord su balcone	- Pavimento: marmo con battiscopa in marmo di pregiata qualità, in discrete condizioni; - Soffitto: piano intonacato, tinteggiato e decorato con stucchi in appena sufficiente stato di conservazione per l'evidente traccia di fenomeni infiltrativi; - Pareti: intonacate e tinteggiate in mediocre stato di conservazione per la presenza di fenomeni di umidità specie in prossimità delle aperture; - Infissi: porte-finestre a doppio infisso in legno con vetro singolo (lato interno) ed in alluminio anodizzato color grigio-argento con vetro singolo (lato esterno) in mediocri condizioni, con sistema di oscuramento in tapparelle in pvc alloggiato in cassonetto coprirullo in legno ; porte interne in finitura legno in buono stato; - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti, televisivo e di riscaldamento con termosifoni non funzionante (caldaia a gasolio in disuso).
C₃ studio	19,09mq	2,97m	Sud	- Pavimento: marmo con battiscopa in marmo di pregiata qualità, in discrete condizioni; - Soffitto: piano intonacato, tinteggiato e decorato con stucchi in appena sufficiente stato di conservazione per l'evidente traccia di fenomeni infiltrativi; - Pareti: intonacate e tinteggiate in pessimo stato di conservazione per i diffusi fenomeni di degrado da infiltrazioni in stato avanzato soprattutto sulle pareti a sud ed ovest; - Infissi: finestra a doppio infisso in legno con vetro singolo



				(lato interno) ed in alluminio anodizzato color grigio-argento con vetro singolo (lato esterno) in mediocri condizioni con interposto con sistema di oscuramento con tapparella in materiale plastico in cassonetto coprirullo in legno ; porte interne in finitura legno in buono stato; - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti, telefonico, citofonico, di riscaldamento con termosifoni non funzionante (caldaia a gasolio in disuso).
C₄ cucina- pranzo	16,33mq	2,97m	Nord su balcone	- Pavimento: ceramica in sufficiente stato di conservazione; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in cattivo stato di conservazione per la presenza di fenomeni di umidità ed infiltrazioni; - Pareti: interamente piastrellate in sufficienti condizioni; - Infissi: porta-finestra a doppio infisso in legno con vetro singolo (lato interno) ed in alluminio anodizzato color grigio-argento con vetro singolo (lato esterno) in mediocri condizioni con interposto sistema di oscuramento con tapparella in materiale plastico alloggiata in cassonetto coprirullo in legno; porte interne in finitura legno in buono stato; - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti, idrico-fognante, televisivo e di riscaldamento con termosifone non funzionante (caldaia a gasolio in disuso).
C₅ lavanderia	2,89mq	2,97m	Est	- Pavimento: ceramica in sufficiente stato di conservazione; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in cattivo stato di conservazione per la presenza di fenomeni di umidità ed infiltrazioni; - Pareti: interamente piastrellate in mediocri condizioni per alcune lacune; - Infissi: finestra a doppio infisso in legno con vetro singolo (lato interno) ed in alluminio anodizzato color grigio-argento con vetro singolo (lato esterno) in mediocri condizioni con interposto sistema di oscuramento con avvolgibile in materiale plastico alloggiata in cassonetto coprirullo in legno; porte interne in finitura legno in discreto stato; - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti, idrico-fognante.
C₆ corridoio	9,02mq	2,97m	senza aria e luce diretta	- Pavimento: marmo con battiscopa in marmo di pregiata qualità, in discrete condizioni (si evidenzia il distacco di una porzione); - Soffitto: piano intonacato, tinteggiato e decorato con stucchi in discreto stato di conservazione; - Pareti: intonacate e tinteggiate in discreto stato di conservazione, evidenziando in prossimità della stufa la presenza lesioni dell'intonaco per presumibili infiltrazioni dal piano sovrastante; - Infissi: porte in finitura legno in buono stato; - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti, e riscaldamento con stufa a legna.
C₇ camera	15,37mq	2,97m	Est su balcone	- Pavimento: marmo con battiscopa in marmo di pregiata qualità, in discrete condizioni; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato, decorato con stucchi perimetrali e rosone centrale, in cattivo stato di conservazione per la presenza di fenomeni di umidità ed infiltrazioni; - Pareti: intonacate e tinteggiate in cattivo stato di conservazione per la presenza di fenomeni di umidità ed infiltrazioni; - Infissi: porta-finestra a doppio infisso in legno con vetro singolo (lato interno) ed in alluminio anodizzato color grigio-argento con vetro singolo (lato esterno) in mediocri condizioni con interposto sistema di oscuramento con avvolgibile in materiale plastico alloggiata in cassonetto coprirullo in legno; porta interna in finitura legno in buono



				stato; - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti, televisivo e di riscaldamento con termosifoni non funzionante (caldaia a gasolio in disuso).
C₈ bagno	6,92mq	2,97m	Est	- Pavimento: ceramica in sufficiente stato di conservazione; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in mediocre stato di conservazione per la presenza di muffe; - Pareti: interamente piastrellate in sufficiente stato di conservazione; - Infissi: finestra a doppio infisso in legno con vetro singolo (lato interno) ed in alluminio anodizzato color grigio-argento con vetro singolo (lato esterno) in mediocri condizioni con interposto sistema di oscuramento con avvolgibile in materiale plastico alloggiata in cassonetto coprirullo; porte interne in finitura legno in discreto stato; - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti, idrico-fognante, di riscaldamento con termosifone non funzionante (caldaia a gasolio in disuso)..
C₉ bagno	2,53mq	2,97m	Ovest	Il vano appare essere stato ristrutturato di recente. - Pavimento: ceramica in ottimo stato di conservazione; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in buono stato di conservazione; - Pareti: piastrellate per quasi tutta altezza, poi intonacate e tinteggiate in buono stato di conservazione; - Infissi: finestra a doppio infisso in legno con vetro singolo (lato interno) ed in alluminio anodizzato color grigio-argento con vetro singolo (lato esterno) in mediocri condizioni con interposto sistema di oscuramento con avvolgibile in materiale plastico in cassonetto coprirullo in legno; porte interne in finitura legno in discreto stato; - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti, idrico-fognante, scaldacqua elettrico.
C₁₀ camera	22,58mq	2,97m	Sud su balcone	- Pavimento: marmo con battiscopa in marmo di pregiata qualità, in discrete condizioni; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato, decorato con stucchi perimetrali e rosone centrale in gesso, in cattivo stato di conservazione per la presenza di fenomeni di umidità ed infiltrazioni; - Pareti: intonacate e tinteggiate in cattivo stato di conservazione per la presenza di fenomeni di umidità ed infiltrazioni; - Infissi: porta-finestra a doppio infisso in legno con vetro singolo (lato interno) ed in alluminio anodizzato color grigio-argento con vetro singolo (lato esterno) in mediocri condizioni con interposto sistema di oscuramento con avvolgibile in materiale plastico alloggiata in cassonetto coprirullo in legno; porta interna in finitura legno in buono stato; - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti, televisivo, telefonico, di riscaldamento con termosifoni non funzionante (caldaia a gasolio in disuso) e condizionatore a split.
C₁₁ camera	11,24mq	2,97m	Sud su balcone	- Pavimento: marmo con battiscopa in marmo di pregiata qualità, in discrete condizioni; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato, decorato con stucchi perimetrali e rosone centrale in gesso, in cattivo stato di conservazione per la presenza di fenomeni di umidità ed infiltrazioni; - Pareti: intonacate e tinteggiate in sufficiente stato di conservazione per la presenza di fenomeni di umidità ed infiltrazioni; - Infissi: porta-finestra a doppio infisso in legno con vetro singolo (lato interno) ed in alluminio anodizzato color grigio-argento con vetro singolo (lato esterno) in mediocri



				condizioni con interposto sistema di oscuramento con avvolgibile in materiale plastico in cassonetto coprirullo in legno; porta interna in finitura legno in buono stato; - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti, televisivo, di riscaldamento con termosifoni non funzionante (caldaia a gasolio in disuso).
C ₁₂ balcone	8,25mq	/	Nord	- Pavimento: mattonelle di klinker e soglie in marmo, in cattivo stato di conservazione; - Soffitto: piano intonacato in cattivo stato di conservazione per la presenza di infiltrazioni ed espulsione del copriferro; - Pareti: rivestite con mattonelle in klinker in sufficiente stato; - Parapetto: ringhiera metallica verniciata in cattive condizioni di conservazione per la presenza di ruggine; - Impianti: nessuno.
C ₁₃ balcone	13,04mq	/	Nord ed est	- Pavimento: mattonelle di klinker e soglie in marmo, in sufficiente stato di conservazione; - Soffitto: piano intonacato in cattivo stato di conservazione per la presenza di umidità, infiltrazioni e principio di espulsione del copriferro; - Pareti: rivestite con mattonelle in klinker in sufficiente stato nella parte a nord; intonacate e tinteggiate nella parte ad est in discreto stato - Parapetto: ringhiera metallica verniciata in cattive condizioni di conservazione per la presenza di ruggine; - Impianti: nessuno.
C ₁₄ balcone	6,46mq	/	Est	- Pavimento: mattonelle di klinker con battiscopa in klinker e soglie in marmo, in sufficiente stato di conservazione; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in cattivo stato di conservazione per la presenza di umidità, infiltrazioni e lesioni superficiali dell'intonaco; - Pareti: intonacate e tinteggiate in cattivo stato di conservazione per la presenza di umidità, infiltrazioni e lesioni superficiali dell'intonaco; - Parapetto: ringhiera metallica verniciata in cattive condizioni di conservazione per la presenza di ruggine; - Impianti: nessuno.
C ₁₅ balcone	8,26mq	/	Sud	- Pavimento: mattonelle di klinker con battiscopa in klinker e soglie in marmo, in cattivo stato di conservazione; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in cattivo stato di conservazione per la presenza di umidità, infiltrazioni e lesioni superficiali dell'intonaco; - Pareti: intonacate e tinteggiate in cattivo stato di conservazione per la presenza di umidità, infiltrazioni e lesioni superficiali dell'intonaco; - Parapetto: ringhiera metallica verniciata in cattive condizioni di conservazione per la presenza di ruggine; - Impianti: nessuno.

Immobile 1-D: La superficie risulta distribuita su un unico piano, piano primo, e ricalca anche se allo stato rustico quella superiormente descritta per l'immobile 1-C.

LOCALE	S _{NETTA}	H _{INT. UTILE}	ESPOSIZIONE	STATO MANUTENZIONE
D ₁ ingresso	13,92mq	3,28m	senza arie e luce diretta	- Pavimento: al rustico; - Soffitto: al rustico con fenomeni di umidità ed infiltrazioni; - Pareti: al rustico; - Infissi: nessuno; - Impianti: nessuno;
D ₂ soggiorno	32,68mq	3,28m	Nord su balcone	- Pavimento: al rustico; - Soffitto: al rustico con fenomeni di umidità, infiltrazioni, espulsione del copriferro e sfondellamento;



				- Pareti: al rustico con fenomeni di umidità ed infiltrazioni; - Infissi: le aperture esterne sono protette da avvolgile in materiale plastico alloggiata nella muratura; - Impianti: nessuno;
D ₃ studio	18,88mq	3,28m	Sud	- Pavimento: al rustico; - Soffitto: al rustico con fenomeni di umidità ed infiltrazioni; - Pareti: al rustico con fenomeni di umidità ed infiltrazioni; - Infissi: l'apertura esterna è protetta da avvolgile in materiale plastico alloggiata nella muratura; - Impianti: nessuno;
D ₄ cucina-pranzo	16,28mq	3,28m	Nord su balcone	- Pavimento: al rustico; - Soffitto: al rustico con fenomeni di umidità, infiltrazioni, espulsione del copriferro e sfondellamento; - Pareti: al rustico con fenomeni di umidità ed infiltrazioni; - Infissi: l'apertura esterna è protetta da avvolgile in materiale plastico alloggiata nella muratura; - Impianti: nessuno;
D ₅ lavanderia	4,52mq	3,28m	Est	- Pavimento: al rustico; - Soffitto: al rustico con fenomeni di umidità ed infiltrazioni; - Pareti: al rustico con fenomeni di umidità ed infiltrazioni; - Infissi: l'apertura esterna è protetta da avvolgile in materiale plastico alloggiata nella muratura; - Impianti: nessuno;
D ₆ corridoio	9,46mq	3,28m	senza aria e luce diretta	- Pavimento: al rustico; - Soffitto: al rustico con fenomeni di umidità ed infiltrazioni; - Pareti: al rustico; - Infissi: l'apertura esterna è protetta da avvolgile in materiale plastico alloggiata nella muratura; - Impianti: nessuno;
D ₇ camera	15,18mq	3,28m	Est su balcone	- Pavimento: al rustico; - Soffitto: al rustico con fenomeni di umidità ed infiltrazioni; - Pareti: al rustico; - Infissi: l'apertura esterna è protetta da avvolgile in materiale plastico alloggiata nella muratura; - Impianti: nessuno;
D ₈ bagno	6,92mq	3,28m	Est	- Pavimento: al rustico; - Soffitto: al rustico con fenomeni di umidità ed infiltrazioni; - Pareti: al rustico; - Infissi: l'apertura esterna è protetta da avvolgile in materiale plastico alloggiata nella muratura; - Impianti: nessuno;
D ₉ bagno	2,53mq	3,28m	Ovest	- Pavimento: al rustico; - Soffitto: al rustico con fenomeni di umidità ed infiltrazioni; - Pareti: al rustico con fenomeni di umidità ed infiltrazioni; - Infissi: l'apertura esterna è protetta da avvolgile in materiale plastico alloggiata nella muratura; - Impianti: nessuno;
D ₁₀ camera	22,56mq	3,28m	Sud su balcone	- Pavimento: al rustico; - Soffitto: al rustico con fenomeni di umidità, infiltrazioni, espulsione del copriferro e sfondellamento; - Pareti: al rustico con fenomeni di umidità ed infiltrazioni; - Infissi: l'apertura esterna è protetta da avvolgile in materiale plastico alloggiata nella muratura; - Impianti: nessuno;
D ₁₁ camera	10,19mq	3,28m	Sud su balcone	- Pavimento: al rustico; - Soffitto: al rustico con fenomeni di umidità, infiltrazioni, espulsione del copriferro e sfondellamento; - Pareti: al rustico con fenomeni di umidità ed infiltrazioni; - Infissi: l'apertura esterna è protetta da avvolgibile in materiale plastico alloggiata nella muratura;



				- Impianti: nessuno;
D₁₂ balcone (non ispezionato direttamente)	8,25mq	/	Nord	- Pavimento: mattonelle di klinker con battiscopa in klinker e soglie in marmo; - Soffitto: piano intonacato in cattivo stato di conservazione per la presenza di infiltrazioni ed espulsione del copriferro; - Pareti: rivestite con mattonelle in klinker in discreto stato; - Parapetto: ringhiera metallica verniciata in cattive condizioni di conservazione per la presenza di ruggine; - Impianti: nessuno.
D₁₃ balcone (non ispezionato direttamente)	13,04mq	/	Nord ed est	- Pavimento: mattonelle di klinker con battiscopa in klinker e soglie in marmo, - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in cattivo stato di conservazione per la presenza di fenomeni di umidità ed infiltrazioni; - Pareti: rivestite con mattonelle in klinker nella parte a nord; intonacate e tinteggiate nella parete a est in discreto stato; - Parapetto: ringhiera metallica verniciata in cattive condizioni di conservazione per la presenza di ruggine; - Impianti: nessuno.
D₁₄ balcone (non ispezionato direttamente)	6,46mq	/	Est	- Pavimento: mattonelle di klinker con battiscopa in klinker e soglie in marmo, - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in cattivo stato di conservazione per la presenza di fenomeni di umidità ed infiltrazioni; - Pareti: intonacate e tinteggiate in discreto stato; - Parapetto: ringhiera metallica verniciata in cattive condizioni di conservazione per la presenza di ruggine; - Impianti: nessuno.
D₁₅ balcone (non ispezionato direttamente)	8,26mq	/	Sud	- Pavimento: mattonelle di klinker con battiscopa in klinker e soglie in marmo, - Soffitto: piano intonacato in cattivo stato di conservazione per la presenza di infiltrazioni ed espulsione del copriferro; - Pareti: intonacate e tinteggiate in appena sufficiente stato; - Parapetto: ringhiera metallica verniciata in cattive condizioni di conservazione per la presenza di ruggine; - Impianti: nessuno.

Immobile 1-E: La superficie risulta distribuita su un unico piano, piano terzo, è un terrazzo con balconi di superficie utile pari a 167,90mq, pavimentato ma privo di parapetti.

- *Tecnologia : strutture , finiture e impianti*

Strutture

Come dall'esame a vista, dalla rilevazione metrica eseguita, nonché dalla documentazione di tipo edilizio-urbanistica e catastale acquisita e consultata presso gli uffici competenti, la tipologia costruttiva utilizzata per l'edificazione del fabbricato è *cemento armato in opera* con solai di interpiano e di copertura in *latero-cemento*. La scala è anch'essa in *cemento armato in opera*.

La recinzione dell'area esterna di pertinenza, presente lungo il confine ad est, è realizzata in muratura portante in blocchi in tufo, segnalando che parte del muro in prossimità dell'angolo tra la via pubblica e la stradella privata è crollata.

Fabbricato

Finiture e Impianti



La facciata sulla via pubblica appare rivestita con mattonelle in klinker, mentre le altre facciate risultano essere intonacate e tinteggiate.

La copertura è a terrazzo pavimentato in marmette di cls, e nella parte in aggetto in klinker con soglie in marmo. Il terrazzo è privo di parapetto con cordoli perimetrali sormontati da guaina a vista.

I balconi a piano primo e a piano secondo sono pavimentati in klinker con soglie in marmo.

I frontalini dei balconi sono rivestiti in ceramica. I sottobalconi sono intonacati e tinteggiati.

I balconi del piano primo e del piano secondo hanno parapetti in elementi in ferro verniciati.

Le aperture hanno stipiti, davanzali e sogli in marmo.

Gli infissi esterni sono: a piano terra porta di ingresso in alluminio anodizzato bronzo con vetro, serranda metallica ad avvolgimento orizzontale e porta in ferro verniciato per il magazzino, serranda metallica ad avvolgimento orizzontale e porta-finestra in legno con vetro singolo per l'ufficio; a piano primo doppio infisso costituito da porte-finestre o finestre in alluminio con vetro singolo, tapparella in pvc e porta-finestre o finestre in legno con vetro singolo; a piano secondo solo tapparelle in pvc alloggiare nella muratura.

Le aperture del vano scala sono chiuse con vetro-cemento.

L'androne di ingresso a piano terra, il vano scala ed i gradini delle rampe al piano terra e sino al pianerottolo intermedio del primo terzo sono pavimentati in marmo con battiscopa anch'esso in marmo.

Le pareti e l'intradosso delle rampe e dei pianerottoli sono intonacati e tinteggiati sino al piano primo.

Le rampe sono munite di parapetto in legno fino al pianerottolo intermedio del piano secondo, poi risultano protette da parapetto in tavole lignee da cantiere.

L'androne di ingresso, ed il vano scala sono dotati di impianto elettrico sottotraccia: apparecchi illuminanti al piano terra, piano primo, punto luce con lampada al piano secondo.

Il locale caldaia, ricavato nel sottoscala ed accessibile solo dal magazzino a piano terra/immobile 1-A, è interamente al rustico: qui si trova ancora la caldaia a gasolio apparentemente in disuso, servita da serbatoio interrato (la cui botola di accesso si trova ubicata nell'area esterna frontalmente alla canna fumaria) che alimentava il circuito dell'impianto di riscaldamento a termosifoni del piano primo, con predisposizione per l'alimentazione dei termosifoni da installarsi al piano secondo.

L'area esterna, per quanto possibile scorgere, è sistemata in parte in battuto di cemento ed in parte in pietrisco.

L'edificio è provvisto di sistema di raccolta e di smaltimento delle acque meteoriche.

L'approvvigionamento elettrico ed idrico, nonché lo smaltimento dei reflui avvengono mediante allaccio alle reti pubbliche.

- *Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi*

Il bene appare *de visu*, nel complesso, in mediocri condizioni di conservazione sia dal punto di vista della consistenza strutturale sia per quanto concerne le finiture e gli impianti, evidenziando la presenza di fenomeni di umidità in stato avanzato in tutte le unità immobiliari, specie a piano terra e a piano secondo.



In particolare vanno segnalati fenomeni di sfondellamento e di corrosione dei travetti nel solaio di interpiano tra piano terra e piano primo ed il solaio di copertura del piano secondo, da ascrivere ad infiltrazioni dalle discontinuità e/o dalla mancanza (il piano secondo è sprovvisto di infissi esterni) dei rivestimenti dell'involucro, ma anche a possibili perdite dai vetusti impianti idrici-fognanti.

E' apparente che la rovina dei rivestimenti dell'involucro, unitamente ai fattori estrinseci legati all'ambiente ed intrinseci legati all'attività umana, ha innescato il meccanismo di degrado portando le unità immobiliari ad uno stato di deterioramento non trascurabile.

La presenza di umidità e, in generale, di acqua è un fattore condizionante significativo, sia per la sua azione meccanica diretta (per ruscellamento o per formazione di cristalli di ghiaccio) sia per la sua capacità di veicolare all'interno delle unità tecnologiche (murature e strutture) sali e altre sostanze pericolose, sia per la sua proprietà di attivare deboli ma inesorabili reazioni chimiche nei materiali.

Immobile 1-A

Il calpestio è in battuto di cemento non lisciato. Le pareti sono al rustico: murature di tamponamento in blocchi di tufo, pilastri in c.a. a vista. Il soffitto è l'intradosso del solaio in latero-cemento privo di alcuna finitura.

Sono presenti una serranda metallica ad avvolgimento orizzontale alloggiata in cassonetto in muratura anch'esso al rustico, una porta ad anta battente in ferro verniciato, una porta interna in legno a chiusura del servizio igienico al quale si accede direttamente.

Il servizio igienico: ha pavimento in battuto, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, è dotato di lavabo a sospensione e di vaso igienico con cassetta esterna, e di impianto idrico-fognante con allaccio alla reti pubbliche, ha finestra a vasistas in legno con affaccio sul vano A₁. E' presente l'impianto elettrico esterno con punti luce, prese ed apparecchi illuminanti.

Sono a vista, privi delle protezioni d'obbligo, le canalizzazioni degli impianti di riscaldamento (in disuso per come anche dichiarato dall'occupante) ed idrico-fognante che servono il piano primo e predisposti per servire il piano secondo.

- Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

Lo stato di conservazione e di manutenzione è mediocre, essendo presenti fenomeni di umidità e di infiltrazione, oltre che due aree con sfondellamento dei laterizi ed espulsione del copriferro dei travetti, le cui armature appaiono corrose. Sulle pareti perimetrali si osservano soprattutto fenomeni di risalita. E' in pessimo stato il servizio igienico.





Immobile 1-B

Il calpestio è in mattonelle in graniglia di marmo e battiscopa in marmo. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. L'apertura di accesso è protetta da una serranda metallica ad avvolgimento orizzontale e da una porta-finestra ad ante battenti in legno con vetro singolo.

I vani sono separati da porte in legno tamburato verniciato. Sulla parete di divisione dei vani ingresso ed ufficio è presente un'apertura chiusa con finestra fissa in elementi lignei e vetro singolo. E' presente sulla parete del vano B₂, a confine con l'immobile A, una finestra a due ante in legno con vetro singolo con tamponamento retrostante in muratura.

Il servizio igienico: ha pavimento in mattonelle di graniglia senza battiscopa, con soffitto e pareti intonacati e tinteggiati, è dotato di lavabo a colonna e di vaso igienico con cassetta esterna, di impianto idrico-fognante con allaccio alla reti pubbliche, di finestra a vasistas in legno con vetro-singolo con affaccio sull'immobile A.

E' presente l'impianto elettrico a canaletta esterna con punti luce, prese ed apparecchi illuminanti.

- Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

Lo stato di conservazione e di manutenzione è mediocre, essendo presenti fenomeni di umidità di risalita evidenti sia sulla pavimentazione che sulle pareti perimetrali. E' in cattivo stato il servizio igienico.



Immobile 1-C

Tutti i vani sono pavimentati con lastre di marmo di pregiata qualità con battiscopa in marmo, tranne i servizi igienici, la lavanderia e la cucina che sono pavimentati con mattonelle in ceramica e battiscopa in ceramica.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei servizi igienici, della lavanderia e della cucina che sono interamente piastrellate con ceramica.

I soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati: i corridoi, il salone, le camere, lo studio presentano cornici perimetrali e/o stucchi e rosoni in gesso.

Il servizio igienico C₈ è dotato di lavabo, bidet, vaso igienico e vasca da bagno.

Il servizio igienico C₉ è dotato di lavabo, vaso igienico, piatto doccia e scaldacqua elettrico.

Gli infissi interni sono la porta di ingresso a due ante battenti finitura legno, porte ad un'anta battente finitura legno, con specchiatura le sole porte di accesso al salone e allo studio.

Gli infissi esterni sono doppi: infisso costituito da porte-finestre o finestre in alluminio con vetro singolo, tapparella in pvc e porta-finestre o finestre in legno con vetro singolo.

Sono presenti: impianto idrico-fognante con sanitari, impianto elettrico sottotraccia con quadretto interno, punti luce, apparecchi illuminanti, prese, interruttori e placche, impianto citofonico con apparecchio nel corridoio, impianto televisivo, impianto telefonico, impianto di riscaldamento autonomo con termostato alimentato da caldaia a gasolio in disuso, elementi radianti (termosifoni) e stufa a legna.

La camera da letto C₁₀ è dotata di condizionatore a parete del di tipo split.

L'approvvigionamento elettrico ed idrico nonché lo smaltimento dei reflui avvengono mediante allaccio alle reti pubbliche.

- Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

Lo stato di conservazione e di manutenzione è mediamente sufficiente, in quanto la qualità ed il pregio delle finiture (i pavimenti sono in marmo nei corridoi, nella sala e nelle camere, i soffitti sono decorati con cornici in gesso e rosoni), e la recente ristrutturazione di uno dei due servizi igienici, non mitigano la presenza di fenomeni infiltrativi in corrispondenza dei giunti solai di interpiano e pareti perimetrali, dei ponti termici infissi-pareti in tutti gli ambienti, ma con maggiore aggravio nella cucina, nello studio, nella camera C₇.

Si osservano ulteriori fenomeni di degrado: sulla parete interna contigua al servizio C₈ e prospiciente sul corridoio C₆ mostra perdite di tubazioni interne; alcune lastre di marmo nel corridoio C₆ si sono distaccate; erosioni, screpolature, lesioni e distacchi sulla parete attigua alla canna fumaria della stufa a legna; presenza di vegetazione distacchi, mancanze, rotture del rivestimento del calpestio dei balconi; cavillature, erosioni, distacchi, muffe, croste, espulsione del copriferro nei sottobalconi.

Tutto ciò dovuto fondamentalmente alla perdita della capacità di protezione dei rivestimenti esterni dell'involucro edilizio, per vetustà e stato di conservazione e manutenzione dei materiali e dei sistemi tecnologici.







Immobile 1-D

L'unità è di fatto allo stato rustico, risultando tramezzato con formazione di parte delle tracce per la canalizzazione degli impianti, posa di corrugati e di alcune cassette di derivazione, ma sprovvisto di pavimenti, intonaci, impianto idrico – fognante, impianto di riscaldamento , impianto elettrico ed infissi sia esterni (le aperture esterne sono chiuse con avvolgibili tapparelle in pvc) che interni.

- Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

Lo stato di conservazione e di manutenzione è pessimo, essendo estesi ed evidenti, oltre che in avanzato stato fenomeni di umidità e di infiltrazione.



In particolare sono stati osservati segni inconfutabili di infiltrazioni dal solaio di copertura, di avvenuto ruscellamento e stillicidio, nonché sfondellamento dei laterizi ed espulsione del copriferro dei travetti, le cui armature appaiono corrose. Gli stessi fenomeni infiltrativi riguardano anche le pareti perimetrali dove il veicolo principale sembrano le aperture esterne non dotate di infissi di protezione, ma anche il resto delle murature, i balconi e sottobalconi apparendo i rivestimenti in linea generale vetusti, distaccati, lesionati e mancanti. In definitiva appare che la presenza di discontinuità o la mancanza nelle finiture a protezione dell'edificio ha causato la raccolta, la penetrazione e il ristagno dell'acqua piovana.



Occorre segnalare che il fenomeno dello sfondellamento dei solai non deve essere trascurato, sia perché manifesta un deterioramento in atto della struttura, sia perché, pur se nel caso di che trattasi sembra essere stato originato dai fenomeni infiltrativi, può essere il segnale premonitore di altre situazioni di degrado maggiormente pericolose per la stabilità del solaio causate da difetti o carenze costruttive.

Immobile 1-E

Si tratta del terrazzo di copertura che risulta pavimentato in marmette di cls senza battiscopa lungo il perimetro del vano scala emergente, e nella parte in aggetto in klinker con soglie in marmo. Non è presente, seppur previsto nel progetto edilizio approvato, il parapetto ma i cordoli perimetrali protetti da guaina. Sono presenti un serbatoio in eternit privo di coperchio, la canna fumari anch'essa in eternit della stufa a legna ubicata a piano primo, l'antenna televisiva. Sono poi presenti i ferri di ripresa.

- Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

Lo stato del bene è pessimo per lo stato di vetustà e di conservazione della pavimentazione sulla quale si leggono diversi fenomeni di degrado: presenza di vegetazione, croste nere, muschi e licheni, macchie di ristagni d'acqua, distacco dei klinker e delle soglie dalle porzioni in aggetto. Inoltre sono stati osservati l'assenza di una zoccolatura perimetrale e la presenza di un cordolo finito con guaina cristallizzata e rada, rappezzo in corrispondenza del foro per l'inserimento della canna fumaria della stufa a legna, l'assenza di giunti di dilatazione.





Insediamiento non residenziale

Tipologia, Morfologia e dimensioni dei beni

La tipologia architettonica della costruzione è di un **fabbricato civile commerciale**. Formato da una sola **unità edilizia** individuabile come edificio autonomo ed unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico, è caratterizzato dall'affaccio su un lato su pubblica via, e su due lati su spazio privato. Comprende una sola **unità immobiliare** estesa interamente a piano terra.

La **superficie lorda coperta** del fabbricato è pari a circa **106,25mq**, con **altezza utile interna** pari a circa **3,84m**.

La morfologia e le dimensioni del fabbricato sono desumibili dalla lettura dell' allegato elaborato grafico tavola n. 7, che rappresenta planimetricamente lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo.

- Composizione interna

La superficie risulta distribuita su un unico piano, piano terra, e si estende in due vani: un ampio vano **F₁**, dal quale si accede direttamente ad un piccolo vano d'ingresso **F₂**). Entrambi i vani sono in comunicazione diretta con dall'esterno.

LOCALE	S _{NETTA}	H _{INT. UTILE}	ESPOSIZIONE	STATO MANUTENZIONE
F₁ magazzino	76,40mq	3,84m	nord e ovest	- Calpestio: battuto di cemento in appena sufficiente stato di conservazione; - Soffitto: piano intonacato con travi IPE in acciaio di rinforzo, osservando diffusi fenomeni di umidità da infiltrazione con macchie di ruggine; - Pareti: al rustico in sufficiente stato di conservazione ad eccezione della parte ovest intonacata in appena sufficiente stato di conservazione; - Infissi: serranda metallica in buone condizioni; porta esterna in acciaio in discrete condizioni; assenti per la finestra chiusa con tavole in legno di fortuna; - Impianti: elettrico esterno con punti luce ed apparecchi illuminanti.
F₂ ingresso	8,62mq	3,84m	ovest	- Calpestio: non visibile per presenza di masserizie; - Soffitto: al rustico in cattive condizioni per fenomeni di umidità, infiltrazioni ed espulsione del copriferro; elementi lignei e coppi in cotto per il lucernaio in sufficiente stato di conservazione; - Pareti: al rustico in sufficiente stato di conservazione; - Infissi: nessuno - Impianti: nessuno.
F₃ tettoia	28,03mq	Media= 4,41m		- Calpestio: battuto di cemento in sufficiente stato di conservazione;



				- Soffitto: inclinato in elementi lignei su muratura e su trave in acciaio annegata in pilastri in c.a., con ondulina in eternit; - Pareti: al rustico in sufficiente stato di conservazione; - Infissi: nessuno; - Impianti: elettrico esterno con punti luce.
F₄ lastrico solare	98,55mq	/	Nord, sud ed ovest	- Calpestio: guaina bituminosa in cattivo stato di conservazione e con evidenti ristagni d'acqua; - Parapetto: assente; - Impianti: nessuno.
F₅ pensilina (non accessibile)	21,65mq	/	Nord ed ovest	- Calpestio: guaina bituminosa in cattivo stato di conservazione, assente in alcuni tratti; - Estradosso: lacune della guaina e inidonea pendenza; - Frontalino: privo di rivestimento; - Intradosso: al rustico in pessimo stato di conservazione con espulsione del copriferro e nella parte terminale prospiciente sull'area privata i ferri di armatura sono liberi dal cls. - Parapetto: assente; - Impianti: nessuno.

- *Tecnologia : strutture , finiture e impianti*

Strutture

Come dall'esame a vista e dalla rilevazione metrica eseguita, la tipologia costruttiva utilizzata per l'edificazione del fabbricato è mista: muratura portante con solaio di copertura in *latero-cemento*, rafforzato con travi in ferro del tipo IPE, disposte a maglia quadrata ed incastrate nella muratura. Parte del vano F₂ è coperta con falda in elementi lignei, come la tettoia, i cui elementi sono poggiati da un lato su muratura portante e da quello opposto su trave IPE incastrata in pilastri in c.a. in opera.

La recinzione dell'area esterna di pertinenza, presente lungo il confine ad ovest, è realizzata in muratura portante in blocchi in tufo, con in parte sopralzo in elementi metallici.

Finiture e Impianti

La facciata sulla via pubblica appare intonacata, mentre le altre facciate sono non finite.

La copertura a terrazzo è finita con guaina impermeabile a rotoli a vista, mentre le falde sono finite con manto di coppi quella sul vano F₂, in pannelli di eternit la tettoia.

A coronare il fabbricato la pensilina perimetrale, con estradosso rivestito da guaina impermeabile a rotoli a vista, frontalini e intradosso dei balconi al momento privi di rivestimento.

Le aperture sono privi di rivestimento, e solo l'apertura su Via Messina è protetta da serranda metallica ad avvolgimento orizzontale.

E' presente unicamente l'impianto elettrico esterno, con quadretto interno, punti luce, apparecchi illuminanti, prese e interruttori.

L'area esterna, per quanto possibile scorgere, è sistemata in parte in battuto di cemento ed in parte in pietrisco.

L'edificio è sprovvisto, alla vista, di sistema di raccolta e di smaltimento delle acque meteoriche, osservando che le pendenze della copertura sono tali da creare ristagni d'acqua.

L'approvvigionamento elettrico avviene mediante allaccio alla rete pubblica.



- *Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi*

Il bene appare *de visu*, nel complesso, in scarse condizioni di conservazione sia dal punto di vista della consistenza strutturale sia per quanto concerne le finiture e gli impianti, evidenziando la presenza di fenomeni di umidità in stato avanzato dovuti ad infiltrazioni dalle discontinuità e/o dalla mancanza dei rivestimenti dell'involucro, segnalando che il rivestimento con guaina della copertura, mancante su alcune porzioni dell'estradosso delle pensiline, si mostra inadatto e privo delle correttezze pendenze, ed ancora che la chiusura a falda di metà del vano F_2 è assai lontana dalla regola dell'arte.

In particolare sono stati osservati fenomeni di espulsione del copriferro nell'intradosso delle pensiline, con armature totalmente libere nella parte terminale della pensilina prospiciente sull'area di pertinenza privata.

E' apparente che la vetustà e la rovina dei materiali e delle tecnologie, presumibilmente carenti ab origine, unitamente ai fattori estrinseci legati all'ambiente ed intrinseci legati all'attività umana, ha innescato il meccanismo di degrado che conducono l'immobile verso uno stato di deterioramento non trascurabile soprattutto in funzione dell'uso e per quanto attiene alla parte prospiciente alla pubblica via.



Terreno edificabile

- *Tipologia – Morfologia – dimensioni - stato dei luoghi*

E' un terreno edificabile in zona a destinazione prevalentemente residenziale in fase di completamento (Indice di utilizzazione fondiaria: mc/mq 2,50 Altezza degli edifici: ml. 10,50 N. max dei piani fuori terra: n. 3 Distanza tra fabbricati: ml. 10,00 Distanza dal confine: ml. 5,00 o in aderenza Distanza dal filo stradale: non inferiore a quelle dei volumi preesistenti nella zona circostante Tipi edilizi: edilizia continua o isolata), confinante a nord, ad est e a sud con lotti già edificati, mentre ad ovest in parte con area ineditata.

Ha forma planimetria irregolare pressoché triangolare con la base sul lato di accesso, profilo altimetrico artificialmente in declivio lungo l'asse nord-sud, delimitato quasi interamente lungo confine ad est da muro di sostegno realizzato per porzioni (in parte in muratura ed in parte in c.a. in opera). Si rileva che nulla è possibile dire in merito al confine a sud per la folta presenza di sterpaglia.

Il lato di maggiore estensione è quello più vicino alla viabilità pubblica, a circa 40m, dove si trovano le reti pubbliche, il cui allaccio avverrà tramite servitù di passaggio da gravare sul lotto antistante (lotto n. 1), con la creazione di un'area filtro tra la pubblica via e la zona residenziale da creare.

L'accesso seppur indiretto, è tale da consentire un ingresso all'area agevole e di adeguata ampiezza.

La natura del terreno, attese le condizioni del sito, è possibile solo riferire che le opere di sistemazione (scavi, spianamenti, riporti), per la realizzazione dei due fabbricati sulla porzione in fregio alla pubblica via, hanno mutato con buona presunzione non solo la originaria conformazione, ma anche le caratteristiche geologiche, segnalando l'opportunità di verifiche in sito propedeutiche alla progettazione dell'edificazione. La coerenza con l'edificazione (insediamento residenziale e non residenziale del lotto n.1) impone il rispetto della distanza tra fabbricati frontistanti pari a 10,00m.

Rimandando alla lettura dagli allegati elaborati grafici (tavole n. 1, 2 e 8) allegati alla presente relazione, e del rilievo fotografico, che rappresentano planimetricamente lo stato dei luoghi osservato al momento del sopralluogo, si riportano nel seguito alcune immagini significative.



Ingresso al bene dal civico 22 del lotto n. 1





Vista interna del bene, in direzione sud



Vista del bene dall'interno in direzione nord



Confine est, vista del lotto da strada privata



Terreno agricolo

- Tipologia – Morfologia – dimensioni - stato dei luoghi

E' un terreno agricolo, scosceso, in zona agricola sottoposta a tutela paesaggistica livello di tutela 3, preordinata in parte all'esproprio perché destinata a strada pubblica, si trova allocata in adiacenza ad una zona residenziale in fase di completamento, confinante così a nord e ad est per lo più con il paesaggio campestre, e a sud -ovest con abitazioni e lotti edificare da completare.

E' intercluso con accesso da stradella interpoderale che si prende su pubblica via.

Ha forma planimetria trapezoidale, profilo altimetrico naturalmente in forte declivio, ed è attraversato dalla predetta stradella interpoderale che, oltre a consentire l'accesso nel lotto di che trattasi, permette, attraversandolo, di avere l'accesso a terreni limitrofi, configurandosi in tal guisa come un fondo dominante e servente al tempo stesso. Il terreno è incolto, e, percorrendo la stradella sulla destra sono visibili insenature naturali nella roccia, e dirigendosi verso sinistra è possibile vedere estendere il terreno secondo la linea di pendenza del tavolato.

La morfologia, le dimensioni e lo stato dei luoghi del lotto sono desumibili dalla lettura dell'elaborato grafico descrittivo tavola n. 9.

PUNTO 2. Quesito III) INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO

Insediamiento residenziale

Al momento dei sopralluoghi il fabbricato era interamente occupato ed utilizzato dal sig. Gianpaolo

come riferito dallo stesso sig. Gianpaolo Benvenuto, è a titolo gratuito.

Insediamiento non residenziale

Al momento dei sopralluoghi il fabbricato era occupato ed utilizzato dal sig. Gianpaolo Benvenuto nato a

stesso sig. Gianpaolo Benvenuto, è a titolo gratuito.

Terreno edificabile

Al momento dei sopralluoghi l'area era occupata dal sig. Gianpaolo Benvenuto nato a Siracusa il 05-11-1977, n.q. di figlio dei defunti falliti sig.ri Giovanni Benvenuto e Vincenza Salustro, come dichiarato dallo

Benvenuto, è a titolo gratuito.

Terreno agricolo

Al momento dei sopralluoghi l'area era libera da occupanti.



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

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- domande giudiziali e altre trascrizioni

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate risultano trascritti, oltre che la sentenza di fallimento contro il sig.

censite all'urbano), risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Sull'area di sedime e di pertinenza_ NCT Palazzolo A. F. 32 P.IIa 76

- [REDACTED]
5880/7323 ;
- [REDACTED]
8290/10390;
- ipoteca volontaria in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo, trascritta a SR il 12-01-2009 ai n.ri 101/465 (Iscrizione n. 108 del 1989).

Al Catasto Fabbricati_ NCEU Palazzolo A. F. 32 P.IIa 70

- ipoteca volontaria in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo, trascritta a SR il 12-01-2009 ai n.ri 101/465 (Iscrizione n. 108 del 1989).
- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Non risulta alcuna trascrizione.

- altri pesi o limitazioni d'uso

- Servitù di passaggio attiva per contratto da istituirsi a favore del terreno edificabile, al fine di renderne possibile l'accesso di persone, cose, impianti e quanto altro necessario ai fini dell'edificabilità.
- Oneri per Formazione Lotto e di Regularizzazione Catastale di cui al PUNTO 1. Quesito **II** .
- Oneri di Regularizzazione Edilizio/Urbanistica di cui al PUNTO 2. Quesito **VII** .
- Oneri per Acquisizione Agibilità di cui al PUNTO 2. Quesito **VI**;
- Oneri per lo smaltimento dei serbatoi in eternit presenti in sito di cui al PUNTO 2. Quesito **VI**;
- Oneri di rimozione del serbatoio e della caldaia a gasolio di cui al PUNTO 2. Quesito **VI**.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento del decreto di trasferimento

■ [REDACTED]
[REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
a favore di ISTITUTO REGIONALE PER IL FINANZIAMENTO ALLE INDUSTRIE IN SICILIA –IRFIS con
sede in Palermo

[REDACTED]
relativamente all'immobile extraaziendale

“Appartamento sito nel Comune di Palazzolo A., Largo Villa Rosa n. 12, piano primo, esteso 160mq circa,
facente parte di un edificio a tre elevazioni fuori terra. Non ancora catastato. Per esso risulterà presentata

[REDACTED]
Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in catasto figura alla partita 4853 foglio 32 p.IIa 76 di



Montante 111.000.000Lire.

Costo di cancellazione =35,00euro

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
a favore di CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E.

relativamente "Locale destinato a deposito sito nel Comune di Palazzolo A., C.da Costa, Largo Villa Rosa n. 11, ubicato al pianterreno, composto di due vai oltre i seguenti accessori: wc ed ufficio, esteso mq 200 e confinante a nord con la via Villa Rosa, ad est con terre di Francesco Bologna, a sud con proprietà di

NCEU perché di recente costruzione, mentre l'area sulla quale insiste il fabbricato di cui esso fa parte è distinta in catasto con la p.lla 511 del foglio 32. Detto immobile è stato dato in ipoteca con ogni accessione, pertinenza e dipendenza senza eccezione alcuna."

Montante 80.000.000Lire.

NOTE: L'immobile, tenuto conto dell'indirizzo Via Largo Villa Rosa n. 11 piano terra e della descrizione interna, appare riconducibile alla parte del fabbricato estesa a piano terra e comprendente le due unità censite dal 1982 nel NCEU del Comune di Palazzolo al F. 32 P.la 70 sub 1 e 2 ovvero del magazzino e dell'ufficio. Poiché la p.la 511 indicata come area di sedime non risulta al censuario, non è possibile procedere ad alcuna verifica ulteriore.

Costo di cancellazione =35,00euro

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
a favore di ISTITUTO REGIONALE PER IL FINANZIAMENTO ALLE INDUSTRIE - IRFIS

relativamente ai seguenti beni

"a) immobile sito in Palazzolo A. Largo Villarosa nn. 10/11 costituito da locali a piano terra (per magazzino ed uffici) della superficie utile complessiva di circa 175mq, da terreno recintato e sistemato di circa 450mq e da appartamento al rustico sovrastante in seconda elevazione della superficie utile di circa 150ma.

70 sub 1 -2, mentre l'appartamento al rustico in seconda elevazione non risulta ancora allibrato;

b) appartamento in prima elevazione della superficie utile di circa 150mq sito in Palazzolo A. Largo Villarosa n. 12 riportato al NCEU alla stessa partita 6459 di cui sopra, f. 32 p.la 70 sub 3.

I locali a piano terra sono stati realizzati, giusto nulla-osta per l'esecuzione di lavori edilizi n. 84 del 07-06-1971, mentre i due appartamenti sono stati realizzati, giusto nulla-osta per esecuzione di lavori edili n.

un lotto di terreno riportato al NCT in maggiore estensione alla partita 4853 f. 32 p.la 76 di 20.20are."

Montante 105.000.000Lire

Costo di cancellazione=35,00euro

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore di CCRVE

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra



✓ NCT Palazzolo A. F. 32 P.IIa 76 _unità negoziale 4, immobile 1
Costo di cancellazione = 200,00euro+59,00euro+35,00euro = 294,00euro

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore di BCI SPA

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra

✓ NCT Palazzolo A. F. 32 P.IIa 76 _unità negoziale 1, immobile 1
Costo di cancellazione = 200,00euro+59,00euro+35,00euro = 294,00euro

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
a favore di MASSA FALLIMENTO "TUTTO PER L'EDILIZIA"

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra

✓ NCT Palazzolo A. F. 32 P.IIa 76 _unità negoziale 1 _immobile 1
✓ NCT Palazzolo A. F. 32 P.IIa 70 sub 1 _unità negoziale 1 _immobile 2
✓ NCT Palazzolo A. F. 32 P.IIa 70 sub 2 _unità negoziale 1 _immobile 3
✓ NCT Palazzolo A. F. 32 P.IIa 70 sub 3 _unità negoziale 1 _immobile 4
Costo di cancellazione = 200,00euro+59,00euro+35,00euro = 294,00euro

IPOTECA IN RINNOVAZIONE_
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
a favore di ISTITUTO REGIONALE PER IL FINANZIAMENTO ALLE INDUSTRIE - IRFIS

Formalità di riferimento n. 108 del 1989 avente ad oggetto

✓ NCT Palazzolo A. F. 32 P.IIa 76
✓ NCEU Palazzolo A. F. 32 P.IIa 70 sub 1, 2 e 3
Costo di cancellazione = 200,00euro+59,00euro+35,00euro = 294,00euro

Costi di cancellazione : spese vive + spese tecniche
- spese vive: costi di cancellazione = **1.281,00euro**
- spese tecniche: prezzo di mercato pari a circa 50,00 euro x cancellazione=
=50,00 euro x7=**350,00 euro**
Totale costi di cancellazione= 1.631,00euro

Altre informazioni per l'acquirente

- Esistenza di censi, livelli o usi civici

Dalle ispezioni ipo-catastali non risulta l'esistenza sul bene di censi, livello o usi civici.

- Importo annuo spese condominiali ordinarie

Le risultanze dei sopralluoghi permettono di affermare che non è costituito alcun condominio.



- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

Le risultanze dei sopralluoghi permettono di affermare che non è costituito alcun condominio.

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

Le risultanze dei sopralluoghi permettono di affermare che non è costituito alcun condominio.

- .Destinazione d'uso prevista dal regolamento condominiale

Le risultanze dei sopralluoghi permettono di affermare che non è costituito alcun condominio.

- Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene

Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie, nonché dalla documentazione rilasciata dal comune di Palazzolo A. su istanza della sottoscritta, nella quale è esplicitamente chiesta l'esistenza di procedimenti amministrativi e/o sanzionatori, gravanti sui beni, non risulta alcun procedimento pendente gravante sul bene di che trattasi.

Insedimento non residenziale

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- domande giudiziali e altre trascrizioni

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate risultano trascritti, oltre che la sentenza di fallimento contro il sig.

censite all'urbano), risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Sull'area di sedime e di pertinenza_ NCT Palazzolo A. F. 32 P.IIa 76

- [REDACTED]
5880/7323 ;
- [REDACTED]
8290/10390;
- ipoteca volontaria in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo, trascritta a SR il 12-01-2009 ai n.ri 101/465 (Iscrizione n. 108 del 1989).

- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Non risulta alcuna trascrizione. Dovrà essere formato atto di asservimento a favore del terreno edificabile, come dettagliato al PUNTO 1. Quesito **III** _formazione dei lotti.

- altri pesi o limitazioni d'uso

- Cessione di cubatura al terreno edificabile, per circa 105mq.
- Oneri di Formazione Lotto e Regularizzazione Catastale di cui al PUNTO 1. Quesito **II** .
- Oneri di Regularizzazione Edilizio/Urbanistica di cui al PUNTO 2. Quesito **VII** .
- Oneri per Acquisizione Agibilità di cui al PUNTO 2. Quesito **VI**;
- Oneri di rimozione del serbatoio e di pannelli in eternit

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento del decreto di trasferimento

Prima di procedere all'elencazione proposta nel seguito, è importante far rilevare che le trascrizioni individuate ed aventi ad oggetto il fabbricato residenziale del lotto n. 1 (NCEU Palazzolo F. 32 P.IIa 70



sub 1-2-3), alle quali si rimanda per eventuali verifiche si dovessero rendere necessarie, non sembrano avere ad oggetto l'area di pertinenza.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore di CCRVE

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra

- ✓ NCT Palazzolo A. F. 32 P.IIa 76_unità negoziale 4, immobile 1

Costo di cancellazione = 200,00euro+59,00euro+35,00euro = 294,00euro

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore di BCI SPA

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra

- ✓ NCT Palazzolo A. F. 32 P.IIa 76_unità negoziale 1, immobile 1

Costo di cancellazione = 200,00euro+59,00euro+35,00euro = 294,00euro

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
a favore di MASSA FALLIMENTO "TUTTO PER L'EDILIZIA"

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra

- ✓ NCT Palazzolo A. F. 32 P.IIa 76_unità negoziale 1_immobile 1
- ✓ NCT Palazzolo A. F. 32 P.IIa 70 sub 1_unità negoziale 1_immobile 2
- ✓ NCT Palazzolo A. F. 32 P.IIa 70 sub 2_unità negoziale 1_immobile 3
- ✓ NCT Palazzolo A. F. 32 P.IIa 70 sub 3_unità negoziale 1_immobile 4

Costo di cancellazione = 200,00euro+59,00euro+35,00euro = 294,00euro

IPOTECA IN RINNOVAZIONE_
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
a favore di ISTITUTO REGIONALE PER IL FINANZIAMENTO ALLE INDUSTRIE - IRFIS

Formalità di riferimento n. 108 del 1989 avente ad oggetto

- ✓ NCT Palazzolo A. F. 32 P.IIa 76
- ✓ NCEU Palazzolo A. F. 32 P.IIa 70 sub 1, 2 e 3

Costo di cancellazione = 200,00euro+59,00euro+35,00euro = 294,00euro

Costi di cancellazione : spese vive + spese tecniche
- spese vive: costi di cancellazione = **1.176,00euro**



- spese tecniche: prezzo di mercato pari a circa 50,00 euro x cancellazione=
=50,00 euro x4=**200,00 euro**
Totale costi di cancellazione= 1.376,00euro

Altre informazioni per l'acquirente

- Esistenza di censi, livelli o usi civici

Dalle ispezioni ipo-catastali non risulta l'esistenza sul bene di censi, livello o usi civici.

- Importo annuo spese condominiali ordinarie

Le risultanze dei sopralluoghi permettono di affermare che non è costituito alcun condominio.

- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

Le risultanze dei sopralluoghi permettono di affermare che non è costituito alcun condominio.

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

Le risultanze dei sopralluoghi permettono di affermare che non è costituito alcun condominio.

- Destinazione d'uso prevista dal regolamento condominiale

Le risultanze dei sopralluoghi permettono di affermare che non è costituito alcun condominio.

- Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene

Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie, nonché dalla documentazione rilasciata dal comune di Palazzolo A. su istanza della sottoscritta, nella quale è esplicitamente chiesta l'esistenza di procedimenti amministrativi e/o sanzionatori, gravanti sui beni, non risulta alcun procedimento pendente gravante sul bene di che trattasi.

Terreno edificabile

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- domande giudiziali e altre trascrizioni

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate risultano trascritti, oltre che la sentenza di fallimento contro il sig.

censite all'urbano), risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Sull'area di sedime e di pertinenza_ NCT Palazzolo A. F. 32 P.IIa 76

- 
5880/7323 ;
- 
8290/10390;
- ipoteca volontaria in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo, trascritta a SR il 12-01-2009 ai n.ri 101/465 (Iscrizione n. 108 del 1989).

- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Non risulta alcuna trascrizione. Dovrà essere formato atto di asservimento a favore del lotto in oggetto e contro il terreno edificabile come dettagliato al PUNTO 1. Quesito **III** _formazione dei lotti.

- altri pesi o limitazioni d'uso



-
- Unico accesso indiretto dalla strada pubblica per servitù di passaggio sull'area del lotto n. 1;
 - Oneri di Formazione del lotto e di Regolarizzazione Catastale di cui al PUNTO 1. Quesito II .

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento del decreto di trasferimento

Prima di procedere all'elencazione proposta nel seguito, è importante far rilevare che le trascrizioni individuate ed aventi ad oggetto il fabbricato residenziale del lotto n. 1 (NCEU Palazzolo F. 32 P.IIIa 70 sub 1-2-3), alle quali si rimanda per eventuali verifiche si dovessero rendere necessarie, non sembrano avere ad oggetto l'area di pertinenza.

■ [REDACTED]
[REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore di CCRVE

[REDACTED]
relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra

- ✓ NCT Palazzolo A. F. 32 P.IIIa 76_ unità negoziale 4, immobile 1

Costo di cancellazione = 200,00euro+59,00euro+35,00euro = 294,00euro

■ [REDACTED]
[REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore di BCI SPA

[REDACTED]
relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra

- ✓ NCT Palazzolo A. F. 32 P.IIIa 76_ unità negoziale 1, immobile 1

Costo di cancellazione = 200,00euro+59,00euro+35,00euro = 294,00euro

■ [REDACTED]
[REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
a favore di MASSA FALLIMENTO "TUTTO PER L'EDILIZIA"

[REDACTED]
relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra

- ✓ NCT Palazzolo A. F. 32 P.IIIa 76_ unità negoziale 1_ immobile 1
- ✓ NCT Palazzolo A. F. 32 P.IIIa 70 sub 1_ unità negoziale 1_ immobile 2
- ✓ NCT Palazzolo A. F. 32 P.IIIa 70 sub 2_ unità negoziale 1_ immobile 3
- ✓ NCT Palazzolo A. F. 32 P.IIIa 70 sub 3_ unità negoziale 1_ immobile 4

Costo di cancellazione = 200,00euro+59,00euro+35,00euro = 294,00euro

■ [REDACTED]
[REDACTED]
IPOTECA IN RINNOVAZIONE_
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
a favore di ISTITUTO REGIONALE PER IL FINANZIAMENTO ALLE INDUSTRIE - IRFIS

[REDACTED]
Formalità di riferimento n. 108 del 1989 avente ad oggetto



- ✓ NCT Palazzolo A. F. 32 P.IIa 76
- ✓ NCEU Palazzolo A. F. 32 P.IIa 70 sub 1, 2 e 3

Costo di cancellazione = 200,00euro+59,00euro+35,00euro = 294,00euro

Costi di cancellazione : spese vive + spese tecniche

- spese vive: costi di cancellazione = **1.176,00euro**

- spese tecniche: prezzo di mercato pari a circa 50,00 euro x cancellazione=
=50,00 euro x4=**200,00 euro**

Totale costi di cancellazione= 1.376,00euro

Altre informazioni per l'acquirente

- Esistenza di censi, livelli o usi civici

Dalle ispezioni ipo-catastali non risulta l'esistenza sul bene di censi, livello o usi civici.

- Importo annuo spese condominiali ordinarie

Le risultanze dei sopralluoghi permettono di affermare che non è costituito alcun condominio.

- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

Le risultanze dei sopralluoghi permettono di affermare che non è costituito alcun condominio.

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

Le risultanze dei sopralluoghi permettono di affermare che non è costituito alcun condominio.

- .Destinazione d'uso prevista dal regolamento condominiale

Le risultanze dei sopralluoghi permettono di affermare che non è costituito alcun condominio.

- Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene

Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie, nonché dalla documentazione rilasciata dal comune di Palazzolo A. su istanza della sottoscritta, nella quale è esplicitamente chiesta l'esistenza di procedimenti amministrativi e/o sanzionatori, gravanti sui beni, non risulta alcun procedimento pendente gravante sul bene di che trattasi.

Terreno agricolo

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- domande giudiziali e altre trascrizioni

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate risultano trascritti, oltre che la sentenza di fallimento contro i sig.ri

- [REDACTED]
5880/7323 ;

- [REDACTED]
8291/10391;

- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Non risulta alcuna trascrizione.

- altri pesi o limitazioni d'uso

- **vincolo di tutela livello 3** per effetto del vigente Piano Pesaggistico della Provincia di Siracusa sul **75%**;



- area preordinata all'esproprio per il 20% per realizzazione di strada di piano;
- area a verde pubblico ad iniziativa anche privata per il 25%.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento del decreto di trasferimento

■ [REDACTED]
[REDACTED]
ATTO GIUDIZIARIO derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore di CCRVE
[REDACTED]

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sopra

- ✓ NCT Palazzolo A. F. 32 P.IIa 208_unità negoziale 1_immobile 1

Costo di cancellazione = 200,00euro+59,00euro+35,00euro = 294,00euro

■ [REDACTED]
[REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore di BCI
[REDACTED]

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sopra

NCT Palazzolo A. F. 32 P.IIa 208_unità negoziale 1_immobile 1

Costo di cancellazione = 200,00euro+59,00euro+35,00euro = 294,00euro

■ [REDACTED]
[REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
a favore di MASSA FALLIMENTO "TUTTO PER L'EDILIZIA"
[REDACTED]

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra

- ✓ NCT Palazzolo A. F. 32 P.IIa 208_unità negoziale 4_immobile 1

Costo di cancellazione = 200,00euro+59,00euro+35,00euro = 294,00euro

Costi di cancellazione : spese vive + spese tecniche

- spese vive: costi di cancellazione = **882,00euro**

- spese tecniche: prezzo di mercato pari a circa 50,00 euro x cancellazione=
=50,00 euro x3= **150,00 euro**

Totale costi di cancellazione= 1.764,00euro

Altre informazioni per l'acquirente

- Esistenza di censi, livelli o usi civici

Dalle ispezioni ipo-catastali non risulta l'esistenza sul bene di censi, livello o usi civici.

- Importo annuo spese condominiali ordinarie

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

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



- .Destinazione d'uso prevista dal regolamento condominiale

- Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene

Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie, nonché dalla documentazione rilasciata dal comune di Palazzolo A. su istanza della sottoscritta, nella quale è esplicitamente chiesta l'esistenza di procedimenti amministrativi e/o sanzionatori, gravanti sui beni, non risulta alcun procedimento pendente gravante sul bene di che trattasi.

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

Insedimento residenziale

- ✓ per il cespite 1, di cui è parte l'insediamento residenziale

-

destinazione magazzino ed uffici, oltre che adrone e scala, in Via Costa, con allegato elaborato grafico unico del progetto approvato;

-

primo, secondo e terzo) per civile abitazione in Via Costa, oltre che cambio di destinazione d'uso del magazzino a piano terra in garage, con allegato elaborato grafico unico del progetto approvato;

-

magazzino ed uffici), di fabbricato in Via Villarosa 12, con allegato elaborato grafico unico del progetto approvato;

-

conseguenza delle dichiarazioni Prot. 342/82, 343/82 e 345/82;

-

piano primo (abitazione);

- ✓ per tutti i cespiti

-

Verifica Regolarità Urbanistica

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e restituito graficamente nelle tavole dalla n. 1 alla n. 6, prodotte dalla sottoscritta ed allegate alla presente relazione, e quanto desumibile dagli elaborati grafici allegati ai nulla-osta n. 84/1971 e n. 50/140 in variante del 1972, nonché alla CE 70/87, è possibile osservare le seguenti variazioni:

- 1) **aumento della cubatura realizzata**, come si seguito verificato, inferiore al 20% (limite della variazione essenziale), ma superiore al 3% della tolleranza di cantiere;

- ✓ volumetria assentita da progetto approvato nel 1972= 2.198,05mc,



- ✓ volumetria realizzata =

piano terra

- androne e vano scala = $38\text{mq} \times 4,47\text{m} = 169,86\text{mc}$

a detrarre locale caldaia e sottoscala come sotto calcolato = - 37,62mc

$[4,14\text{mq} \times (1,07\text{m}/2) = 4,14\text{mq} \times 0,53\text{m} = 2,19\text{mc}$

$6,29\text{mq} \times 1,07\text{m} = 6,73\text{mc}$

$3,69\text{mq} \times 1,07\text{m} = 3,95\text{mc}$

$3,69\text{mq} \times [1,07\text{m} + 2,77\text{m}]/2 = 3,69\text{mq} \times 1,92\text{m} = 7,08\text{mc}$

$6,38\text{mq} \times 2,77\text{m} = 17,67\text{mc}$

dove $2,77\text{m} = 1,07\text{m} + 3,40\text{m}/2]$

- ufficio + parte del magazzino = $46,70\text{mq} \times (4,47\text{m} + 0,19\text{m}) = 46,70\text{mq} \times 4,66\text{m} = 217,62\text{mc}$

- magazzino $113,93\text{mq} \times (4,47\text{m} + 0,64\text{m}) = 113,93\text{mq} \times 5,11\text{m} = 582,18\text{mc}$

totale 932,04mc

piano primo

appartamento + vano scala = $197,20\text{mq} \times 3,40\text{m} = 670,48\text{mc}$

piano secondo

appartamento + vano scala = $197,20\text{mq} \times 3,53\text{m} = 696,12\text{mc}$

piano terzo

vano scala = $18,43\text{mq} \times 3,10\text{m} = 57,13\text{mc}$

totale = 2.355,77mc

limite variazione essenziale = $20\% \times 2198,05\text{mc} = 439,61\text{mc}$

tolleranza di cantiere = $3\% \times 2198,05\text{mc} = 65,94\text{mc}$

differenza = $2.355,77\text{mc} - 2.198,05\text{mc} = 157,72\text{mc}$ < del 20% 439,61mc, > del 3% 65,94mc

2) aumento della superficie utile calpestabile, come si seguito verificato, non vi è aumento.

- ✓ Superficie utile calpestabile da progetto approvato nel 1972

piano terra

androne 16,85mq + magazzino 113,16mq + uffici 8,24mq + 12,17mq + wc 2,52mq + 2,30mq + vano scala 12,20mq = 167,44mq

piano primo = piano secondo

appartamento = mq[22,09 + 11,35 + 6,68 + 14,58 + 2,29 + 17,13 + 11,35 + 3,02 + 17,49 + 35,07 + 16,10 + (balconi 9,22 + 12,00 + 6,06 + 7,77)] = 157,15mq + balconi 35,05mq = 192,20mq

vano scala = 12,20mq

piano terzo

terrazzo = 168,80mq + balconi mq(9,22 + 12,00 + 6,06 + 7,77) = 168,80mq + 35,05mq = 203,85mq

vano scala = 12,20mq

Totale = 167,44mq + 192,20mq x 2 + 12,20mq x 3 + 203,85 = 792,29mq

- ✓ Superficie utile calpestabile realizzata

piano terra

mq(androne 16,28 + vano scala 12,55 + magazzino 116,26 + wc 2,25 + wc 2,44 + ufficio 13,11 + + ufficio 7,77 + locale caldaia 6,38 + 3,69) = 180,73mq

piano primo

vano scala 12,78mq

appartamento = mq[14,84 + 32,86 + 16,33 + 2,89 + 15,37 + 9,02 + 19,09 + 6,92 + 2,53 + 22,58 + 11,24 + + balconi(8,25 + 13,04 + 6,46 + 8,26)] = 153,67mq + 36,01mq = 189,68mq

piano secondo

vano scala 12,78mq

appartamento = mq[13,92 + 32,68 + 16,28 + 4,52 + 9,46 + 15,18 + 18,88 + 6,92 + 22,56 + 10,19 + + balconi(8,25 + 13,04 + 6,46 + 8,26)] = 153,12mq + 36,01mq = 189,13mq

piano terzo



167,90mq+balconi(8,25+13,04+6,46+8,26)=203,91mq

vano scala=13,03mq

Totale=170,66mq+12,78mqx2+13,03mq+189,68mq+189,13mq+203,91=791,97mq

Limite variazione essenziale=10%x792,29mq=79,23mq

Limite tolleranza di cantiere=3%x792,29mq=23,77mq

differenza = 802,07mq - 792,29mq =9,78mq <10%, <3%

3) aumento altezza massima, come si seguito verificato, inferiore al 10% (limite della variazione essenziale), ma superiore al 3% della tolleranza di cantiere;

✓ da progetto in corrispondenza dell'androne si legge 11,15m (escluso il vano scala)

✓ dalla rilevazione eseguita si determina =0,17m-0,04m+4,47m+3,40m+3,53m=11,53m

Limite variazione essenziale=10%x11,15m=1,11m

Limite tolleranza di cantiere=3% x11,15m=0,33m

differenza = 11,53m -11,15m=0,38m < del 10% , > del 3%

4) riduzione della distanza dai confini, come si seguito verificato, inferiore al 10% (limite della variazione essenziale), ma superiore al 3% della tolleranza di cantiere;

✓ da progetto si legge una distanza pari a 11,25m

✓ dalla rilevazione eseguita è stata misurata una distanza dal confine ad est pari a 10,85m

Limite variazione essenziale=10%x11,25m=1,12m

Limite tolleranza di cantiere=3% x11,15m=0,34m

differenza = 11,25m -10,89m=**0,36m** < del 10% , > del 3%

Va evidenziato che lo stato dei luoghi non ha consentito una facile individuazione dell'esatta posizione del muro: a confronto la foto scattata dalla sottoscritta dicembre 2017 e la foto allegata alla perizia del



Si rileva che, diversamente da quanto riportato nell'elaborato allegato al nulla-osta del 1972, non sono state eseguite le opere di recinzione funzionali al materiale frazionamento dell'area legittimato dal detto nulla-osta, non risultando di fatto alcuna delimitazione materiale (né catastale) dell'area di pertinenza che era stata definita urbanisticamente come area di sedime e di pertinenza del fabbricato di che trattasi, né è stata materializzata l'area vincolata a parcheggio.

In ultimo, si osservano:



- [REDACTED]
- la presenza di due serbatoi in eternit, che sono soggetti a rimozione e smaltimento in discarica autorizzata, con costi stimabili pari approssimativamente pari a circa **1.700,00euro**;
- l'installazione di caldaia a gasolio nel locale caldaia e del relativo serbatoio interrato nella corte di pertinenza e precisamente di fronte alla porta di uscita verso l'esterno del magazzino (vd. planimetria), per i quali, indipendentemente dall'irregolarità procedurale non verificata essendo l'impianto in disuso ovvero di pratica presso il Comando dei VV FF di competenza, si prevede in questa sede la rimozione, non essendo possibile verificare lo stato e quindi la messa in sicurezza permanente, con costi approssimativamente pari a circa **4.000,00euro**.

Agibilità del bene

Premesso che è allegato alla presente il rilasciato in copia, **permesso di abitabilità e di uso del 27-01-1988** che inerisce il piano terra (deposito ed uffici) ed il piano primo (abitazione) del fabbricato, si fa rilevare che in relazione alle accertate parziali difformità, previa regolarizzazione edilizio-urbanistica e previo ripristino delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e degli impianti, dovrà procedersi alla presentazione, nei termini di legge, della Segnalazione Certificata di Agibilità, con costi in via presuntiva pari a circa **6.000,00euro** onnicomprensivi.

Certificato di destinazione urbanistica

[REDACTED]

l'area di sedime e di pertinenza del lotto in oggetto ricade in zona B normata dagli artt. 14, 14/a, 15 e

[REDACTED]

Art. 14

Classificazione delle zone B

Le zone classificate B ai sensi dell'art.2 del DM 1444/1968, delimitate nelle tavole del P.R.G., sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentino valori storico-ambientali da salvaguardare, nella esigenza di una radicale trasformazione statico igienica. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a. residenza;
- b. servizi sociali di proprietà pubblica;
- c. associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose; nonché limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G., in caso di ricostruzione o trasformazione;
- d. istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- e. attrezzature a carattere religioso;
- f. ristoranti, bar, locali di divertimento;
- g. artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- h. commercio a dettaglio;
- i. teatri cinematografici;
- j. uffici pubblici e privati, studi professionali;
- k. alberghi e pensioni;
- l. garages di uso pubblico.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto mediante singola concessione.

Le zone B sono suddivise nelle sotto elencate sottozone:

- **B** Completamento e sostituzione edilizia;
- **B1** Nord Pantano
- **B2** Sud Primosole

Art. 14/a

[REDACTED]



Zone B in aderenza alla zona A

Per quanto riguarda i prospetti degli edifici in zona B, limitatamente alle parti di questa in aderenza alla zona A, sono previsti, nel caso di richieste di autorizzazioni e/o concessioni edilizie, interventi di adeguamento delle finiture per rendere le stesse conformi alle tipologie storicizzate. Tali interventi di adeguamento sono obbligatori nelle opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e nella ristrutturazione, limitatamente alle parti di edificio sulle quali si interviene.

Nel caso di demolizione e ricostruzione, i prospetti dei nuovi edifici debbono essere progettati secondo tipologie e con caratteristiche architettoniche riconducibili a quelle dell'edificato storico urbano.

A titolo esemplificativo si elencano, di seguito, alcuni interventi atti a specificare meglio quanto detto sopra (fermo restando quelli già normati e previsti nel Regolamento Edilizio):

1. colori di finitura degli intonaci secondo quanto previsto dal piano del colore e comunque con tonalità cromatiche non dissonanti rispetto all'intorno costruito;
2. grondaie e pluviali in rame;
3. infissi esterni in legno (naturale o verniciato ad acqua) o alluminio preverniciato satinato (colori verdi o marrone scuro) o ferro verniciato con colori ferromicacei (canna di fucile, verde scuro, marrone scuro);
4. portone per box auto e garage preferibilmente in legno ad una o più battute. Se vengono usati portoni metallici del tipo ad anta o a saracinesca, questi devono essere colorati con smalti satinati delle tonalità cromatiche del punto di cui sopra;
5. uso della pietra calcarea locale o della pietra di Modica per il rivestimento di parti dei prospetti (zone basamentali, stipiti di porte e finestre, ecc.);
6. uso di intonaco del tipo tradizionale a tre mani;
7. la copertura deve essere realizzata a falde con coppi del tipo siciliano a pasta chiara almeno per i prospetti oggetto del presente articolo.

Art. 15

Sottozona B, completamento e sostituzione edilizia

Indice di utilizzazione fondiaria: mc/mq 2,50

Altezza degli edifici: ml. 10,50

N. max dei piani fuori terra: n. 3

Distanza tra fabbricati: ml. 10,00

Distanza dal confine: ml. 5,00 o in aderenza

Distanza dal filo stradale: non inferiore a quelle dei volumi preesistenti nella zona circostante

Tipi edilizi: edilizia continua o isolata.

Art. 17/1

Edificazione nei piccoli lotti

In riferimento al 3° comma dell'art. 21 della L.R. 71/78 e al 2° comma dell'art. 28 della L.R. 21/73, l'edificazione nei piccoli lotti delle zone omogenee B è così disciplinata:

1. nei lotti da 0 a 120 mq., l'indice di fabbricabilità è: 9 mc/mq;
2. nei lotti da 120 a 200 mq., si possono realizzare fino a 1000 mc.

L'incremento volumetrico per i lotti di terreno aventi superficie inferiore a 120 mq (ovvero aventi superficie compresa tra 120 e 200 mq) è ammesso, ai sensi dell'art. 39, comma 3, punto II della L.R. 19/72 con riferimento alla situazione catastale risalente alla data di prima presentazione dello strumento urbanistico generale per l'approvazione regionale dopo l'entrata in vigore della medesima legge 19/72.



[REDACTED]

Insediamiento non residenziale

✓ per il cespite 1, di cui è parte l'insediamento non residenziale

- [REDACTED]
[REDACTED]

destinazione magazzino ed uffici, oltre che adrone e scala, in Via Costa, con allegato elaborato grafico unico del progetto approvato;

- [REDACTED]
[REDACTED]

primo, secondo e terzo) per civile abitazione in Via Costa, oltre che cambio di destinazione d'uso del magazzino a piano terra in garage, con allegato elaborato grafico unico del progetto approvato;

- [REDACTED]
[REDACTED]

magazzino ed uffici), di fabbricato in Via Villarosa 12, con allegato elaborato grafico unico del progetto approvato;

- [REDACTED]
conseguenza delle dichiarazioni Prot. 342/82, 343/82 e 345/82;

- [REDACTED]
piano primo (abitazione);

✓ per tutti i cespiti

- [REDACTED]

Verifica Regolarità Urbanistica

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e restituito graficamente nella tavola n. 7 prodotta dalla sottoscritta ed allegata alla presente relazione, e quanto desumibile dagli elaborati grafici allegati ai nulla-osta n. 84/1971 e n. 50/140 in variante del 1972, nonché alla CE 70/87, è possibile osservare che il fabbricato di che trattasi/immobile F è rappresentato come edificio già esistente.

[REDACTED]
Pantano (allegato alla presente), acquista un terreno agricolo (frutteto),
[REDACTED]
[REDACTED]

visto che il PdF riportato nell'elaborato del 1972 indica l'area ricadente nella zona C1 di espansione residenziale, limitrofa alla zona B di completamento residenziale, e alla zona agricola E, osservato che nell'attuale PRG la zona da C1 è diventata zona B, pare potersi ritenere che antecedentemente si trattava di una zona E, per cui l'edificazione se avvenuta nell'arco temporale 1961-1967 sarebbe legittima,



considerato però non vi è documentazione catastale (l'immobile non è censito), né presso il Comune di Palazzolo è stato possibile acquisire cartografia o ortofoto a tali date,

la sottoscritta non può che ritenere illegittima l'edificazione, conseguendone che il fabbricato e tettoia annessa assumono il carattere di opere abusivamente eseguite.

Si analizza di seguito l'opera realizzata:

- ✓ edificazione in aderenza al confine nord/ciglio stradale come nella zona, e a distanza di < di 10,00m dal fabbricato limitrofo ad ovest, in aderenza al fabbricato contiguo ad est
- ✓ **volumetria realizzata** = $106,25\text{mq} \times (3,84\text{m} + 0,30\text{m}) = 106,25\text{mq} \times 4,14\text{m} = 439,87\text{mc}$
(come indicato dall'ufficio la tettoia non fa volume)
- ✓ **altezza massima esterna** realizzata = $0,33\text{m} + 4,14\text{m} = 4,47\text{m}$
- ✓ **distanza dal confine a ovest** misurata pari a 3,57m
- ✓ tettoia mq 32,89, $h_{\text{media esterna}} = h_{\text{media interna}} 4,41\text{m} + 0,20\text{m} + 1,07\text{m} = 5,68\text{m}$

Agibilità del bene

Premesso che il fabbricato, per quanto sopra motivo, va ritenuto illegittimo, previa regolarizzazione edilizio-urbanistica e previo ripristino delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e degli impianti, dovrà procedersi alla presentazione, nei termini di legge, della Segnalazione Certificata di Agibilità, con costi in via presuntiva pari a circa **3.000,00euro** onnicomprensivi.

Certificato di destinazione urbanistica

l'area di sedime e di pertinenza del lotto in oggetto ricade in zona B normata dagli artt. 14, 14/a, 15 e

Art. 14

Classificazione delle zone B

Le zone classificate B ai sensi dell'art.2 del DM 1444/1968, delimitate nelle tavole del P.R.G., sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentino valori storico-ambientali da salvaguardare, nella esigenza di una radicale trasformazione statico igienica. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a. residenza;
- b. servizi sociali di proprietà pubblica;
- c. associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose; nonché limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G., in caso di ricostruzione o trasformazione;
- d. istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- e. attrezzature a carattere religioso;
- f. ristoranti, bar, locali di divertimento;
- g. artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- h. commercio a dettaglio;
- i. teatri cinematografici;
- j. uffici pubblici e privati, studi professionali;
- k. alberghi e pensioni;
- l. garages di uso pubblico.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto mediante singola concessione.

Le zone B sono suddivise nelle sotto elencate sottozone:

- **B** Completamento e sostituzione edilizia;
- **B1** Nord Pantano
- **B2** Sud Primosole



Art. 14/a

Zone B in aderenza alla zona A

Per quanto riguarda i prospetti degli edifici in zona B, limitatamente alle parti di questa in aderenza alla zona A, sono previsti, nel caso di richieste di autorizzazioni e/o concessioni edilizie, interventi di adeguamento delle finiture per rendere le stesse conformi alle tipologie storicizzate. Tali interventi di adeguamento sono obbligatori nelle opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e nella ristrutturazione, limitatamente alle parti di edificio sulle quali si interviene.

Nel caso di demolizione e ricostruzione, i prospetti dei nuovi edifici debbono essere progettati secondo tipologie e con caratteristiche architettoniche riconducibili a quelle dell'edificato storico urbano.

A titolo esemplificativo si elencano, di seguito, alcuni interventi atti a specificare meglio quanto detto sopra (fermo restando quelli già normati e previsti nel Regolamento Edilizio):

1. colori di finitura degli intonaci secondo quanto previsto dal piano del colore e comunque con tonalità cromatiche non dissonanti rispetto all'intorno costruito;
2. grondaie e pluviali in rame;
3. infissi esterni in legno (naturale o verniciato ad acqua) o alluminio preverniciato satinato (colori verdi o marrone scuro) o ferro verniciato con colori ferromicacei (canna di fucile, verde scuro, marrone scuro);
4. portone per box auto e garage preferibilmente in legno ad una o più battute. Se vengono usati portoni metallici del tipo ad anta o a saracinesca, questi devono essere colorati con smalti satinati delle tonalità cromatiche del punto di cui sopra;
5. uso della pietra calcarea locale o della pietra di Modica per il rivestimento di parti dei prospetti (zone basamentali, stipiti di porte e finestre, ecc.);
6. uso di intonaco del tipo tradizionale a tre mani;
7. la copertura deve essere realizzata a falde con coppi del tipo siciliano a pasta chiara almeno per i prospetti oggetto del presente articolo.

Art. 15

Sottozona B, completamento e sostituzione edilizia

Indice di utilizzazione fondiaria: mc/mq 2,50

Altezza degli edifici: ml. 10,50

N. max dei piani fuori terra: n. 3

Distanza tra fabbricati: ml. 10,00

Distanza dal confine: ml. 5,00 o in aderenza

Distanza dal filo stradale: non inferiore a quelle dei volumi preesistenti nella zona circostante

Tipi edilizi: edilizia continua o isolata.

Art. 17/1

Edificazione nei piccoli lotti

In riferimento al 3° comma dell'art. 21 della L.R. 71/78 e al 2° comma dell'art. 28 della L.R. 21/73, l'edificazione nei piccoli lotti delle zone omogenee B è così disciplinata:

1. nei lotti da 0 a 120 mq., l'indice di fabbricabilità è: 9 mc/mq;
2. nei lotti da 120 a 200 mq., si possono realizzare fino a 1000 mc.

L'incremento volumetrico per i lotti di terreno aventi superficie inferiore a 120 mq (ovvero aventi superficie compresa tra 120 e 200 mq) è ammesso, ai sensi dell'art. 39, comma 3, punto II della L.R. 19/72 con riferimento alla situazione catastale risalente alla data di prima presentazione dello strumento urbanistico generale per l'approvazione regionale dopo l'entrata in vigore della medesima legge 19/72.



Terreno edificabile

Rimandando al PUNTO 1. Quesito **III**, si rappresenta che la formazione dell'area edificabile autonoma, nella qualità di lotto intercluso e con concessione edilizia diretta, deriva dalla valutazione della norma urbanistica vigente, sentito il responsabile dell'ufficio urbanistica, determinando la porzione residua dell'edificazione del terreno di maggiore estensione, detratta la volumetria realizzata ed asservendo a ciascuna costruzione esistente la relativa area nel rispetto del vigente indice di fabbricabilità fondiaria (2,5mc/mq), non potendosi in alcun modo procedere a frazionamenti di lotti di minori dimensioni che comporterebbe una violazione .

Quindi, nella configurazione conseguente alla formazione dell'area, la particella residua della p.lla 76, rappresenta la restante parte di un lotto di terreno edificabile di maggiore consistenza, tenuto conto dell'indice di fabbricabilità fondiaria oggi vigente, con l'accortezza, per l'obiettivo esistenza di contrasti interpretativi, come indicato dall'ufficio tecnico, di non creare lotti fino a 200mq che determinerebbero una violazione del rispetto del carico urbanistico, ed in previsione anche in funzione della prassi consolidata dell'ufficio, dell'attuazione tramite concessione diretta.

Certificato di destinazione urbanistica

il lotto in oggetto ricade in zona B normata dagli artt. 14, 14/a, 15 e 17/1 delle NTA del PRG vigente

Art. 14

Classificazione delle zone B

Le zone classificate B ai sensi dell'art.2 del DM 1444/1968, delimitate nelle tavole del P.R.G., sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentino valori storico-ambientali da salvaguardare, nella esigenza di una radicale trasformazione statico igienica. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a. residenza;
- b. servizi sociali di proprietà pubblica;
- c. associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose; nonché limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G., in caso di ricostruzione o trasformazione;
- d. istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- e. attrezzature a carattere religioso;
- f. ristoranti, bar, locali di divertimento;
- g. artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- h. commercio a dettaglio;
- i. teatri cinematografici;
- j. uffici pubblici e privati, studi professionali;
- k. alberghi e pensioni;
- l. garages di uso pubblico.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto mediante singola concessione.

Le zone B sono suddivise nelle sotto elencate sottozone:

- **B** Completamento e sostituzione edilizia;
- **B1** Nord Pantano
- **B2** Sud Primosole

Art. 14/a

Zone B in aderenza alla zona A



Per quanto riguarda i prospetti degli edifici in zona B, limitatamente alle parti di questa in aderenza alla zona A, sono previsti, nel caso di richieste di autorizzazioni e/o concessioni edilizie, interventi di adeguamento delle finiture per rendere le stesse conformi alle tipologie storicizzate. Tali interventi di adeguamento sono obbligatori nelle opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e nella ristrutturazione, limitatamente alle parti di edificio sulle quali si interviene.

Nel caso di demolizione e ricostruzione, i prospetti dei nuovi edifici debbono essere progettati secondo tipologie e con caratteristiche architettoniche riconducibili a quelle dell'edificato storico urbano.

A titolo esemplificativo si elencano, di seguito, alcuni interventi atti a specificare meglio quanto detto sopra (fermo restando quelli già normati e previsti nel Regolamento Edilizio):

1. colori di finitura degli intonaci secondo quanto previsto dal piano del colore e comunque con tonalità cromatiche non dissonanti rispetto all'intorno costruito;
2. grondaie e pluviali in rame;
3. infissi esterni in legno (naturale o verniciato ad acqua) o alluminio preverniciato satinato (colori verdi o marrone scuro) o ferro verniciato con colori ferromicacei (canna di fucile, verde scuro, marrone scuro);
4. portone per box auto e garage preferibilmente in legno ad una o più battute. Se vengono usati portoni metallici del tipo ad anta o a saracinesca, questi devono essere colorati con smalti satinati delle tonalità cromatiche del punto di cui sopra;
5. uso della pietra calcarea locale o della pietra di Modica per il rivestimento di parti dei prospetti (zone basamentali, stipiti di porte e finestre, ecc.);
6. uso di intonaco del tipo tradizionale a tre mani;
7. la copertura deve essere realizzata a falde con coppi del tipo siciliano a pasta chiara almeno per i prospetti oggetto del presente articolo.

Art. 15

Sottozona B, completamento e sostituzione edilizia

Indice di utilizzazione fondiaria: mc/mq 2,50

Altezza degli edifici: ml. 10,50

N. max dei piani fuori terra: n. 3

Distanza tra fabbricati: ml. 10,00

Distanza dal confine: ml. 5,00 o in aderenza

Distanza dal filo stradale: non inferiore a quelle dei volumi preesistenti nella zona circostante

Tipi edilizi: edilizia continua o isolata.

Art. 17/1

Edificazione nei piccoli lotti

In riferimento al 3° comma dell'art. 21 della L.R. 71/78 e al 2° comma dell'art. 28 della L.R. 21/73, l'edificazione nei piccoli lotti delle zone omogenee B è così disciplinata:

1. nei lotti da 0 a 120 mq., l'indice di fabbricabilità è: 9 mc/mq;
2. nei lotti da 120 a 200 mq., si possono realizzare fino a 1000 mc.

L'incremento volumetrico per i lotti di terreno aventi superficie inferiore a 120 mq (ovvero aventi superficie compresa tra 120 e 200 mq) è ammesso, ai sensi dell'art. 39, comma 3, punto II della L.R. 19/72 con riferimento alla situazione catastale risalente alla data di prima presentazione dello strumento urbanistico generale per l'approvazione regionale dopo l'entrata in vigore della medesima legge 19/72.



Terreno agricolo

Non sono state individuate opere edilizie.

Certificato di destinazione urbanistica

- per il **55%** nella zona **E2 agricola normale** (paesaggio antropizzato)

normata dagli art. 23, art. 23/1, art. 24, art. 25 delle NTA ;

- per il **20%** area soggetta ad esproprio per realizzazione di strada di piano

normata dagli art. 23, art. 23/1, art. 24, art. 25 delle NTA ;

- per il **25%** nella zona **F8- Verde pubblico in progetto**

normata dagli art. 23, art. 23/1, art. 24, art. 25 delle NTA ;

Risulta sottoposto per il **75%** a **vincolo di tutela** (livello di tutela 3) ai sensi e per gli effetti del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa.

Si riportano nel seguito i suindicati articoli.

Per la zona E2

Art. 23

Generalità e classificazione delle zone E

Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solamente come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

In queste zone sono consentite abitazioni, e attrezzature necessarie alle attività di cui sopra, nonché impianti o manufatti Edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento di caratteri artigianali di risorse naturali, purché il numero degli addetti non sia superiore a 20 unità così come previsti dall'art. 22

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto. Le relative concessioni possono essere ottenute, in base alle indicazioni delle presenti norme, unicamente dai proprietari, concedenti o conduttori di licenza, nonché dagli affittuari e dai mezzadri che, ai sensi delle leggi vigenti hanno rispettivamente acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere oggetto della licenza stessa. La richiesta di nuove costruzioni di attrezzatura dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle dimensioni dei fabbricati e delle loro dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici colturali (in affitto e/o in proprietà, ma comunque nel territorio comunale) dell'azienda ed ai suoi programmi produttivi.

Per i nuovi impianti zootecnici, la superficie colturale deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento.

Per gli allevamenti suinicoli il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi.

Le zone E sono suddivise nelle sottoelencate sottozone:

- **E2 agricola normale** (paesaggio antropizzato)

Art. 23/1

Elenco delle attività, relative alle risorse naturali locali, per la localizzazione degli interventi produttivi nel verde agricolo (in ottemperanza al comma 1 dell'art.22 della L.R. 71/78 e s.m.i.)

In ottemperanza al comma 1 della L.R. 71/78, nelle zone destinate a verde agricolo sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali.

In riferimento a queste si elencano le possibili attività insediabili:



1. attività di estrazione e lavorazione delle pietre naturali;
2. attività di approvvigionamento e lavorazione del legno;
3. attività di trasformazione di prodotti agricoli (agro-alimentari in genere);
4. attività di prodotti zootecnici (agro-alimentari in genere);
5. attività di sostegno logistico alle filiere agricole e agro-alimentari.

Art. 24

Sottozona E2, agricola normale (paesaggio antropizzato)

Tali sottozone comprendono parti del territorio agricolo comunale già antropizzate.

Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura e delle attività strettamente connesse con la stessa, alla residenza stagionale e alla eventuale riconversione dell'edificato esistente ad uso ricettivo per turismo rurale.

In tali sottozone l'indice di fabbricabilità fondiaria, non può essere superiore a 0,03 mc/mq per le destinazioni d'uso di cui sopra, con un incremento pari al 30% della volumetria esistente nel caso di riconversione ad uso ricettivo per turismo rurale.

Nel caso di soggetti proprietari o aventi titolo, imprenditori agricoli, questi possono realizzare, oltre i limiti di densità edilizia fondiaria previsti, edifici al servizio dell'attività agricola (stalle, concimaie, fienili, silos, ecc.).

Oltre a quanto sopra riportato, per le zone E2 valgono anche i seguenti indici:

- altezza massima assoluta degli edifici ed accessori non superiore a m. 7,50;
- piani fuori terra 2;
- distanza minima dai confini, m. 7,50;
- distanza minima dai fabbricati, m. 15,00;
- distacco minimo dal ciglio delle strade è fissato nelle misure previste dal D.M. 1404/1968.

Nell'ambito della sottozona è vietata la trasformazione della eventuale consistenza forestale esistente senza il preventivo nulla-osta dell'Assessorato Regionale all'Agricoltura e Foreste.

Per le necessità dell'attività forestale è consentita la realizzazione di manufatti, prefabbricati in area non boscata, da destinarsi a deposito, con un indice pari a 0.001 mc/mq e comunque con una cubatura massima non superiore a mc. 45,00.

Art. 25

Norme comuni alle sottozone E2

Nell'ambito delle sottozone di cui sopra, lo svolgimento di qualsiasi attività (di costruzione, di trasformazione colturale, di allevamento zootecnico, ecc.) deve essere finalizzato, per quanto possibile, all'attuazione delle direttive della Unione Europea per la riforma dell'agricoltura di cui alle Leggi nazionali n. 153/1975 e n. 352/1976 e successive modifiche e integrazioni.

Nell'ambito delle sottozone di cui sopra, la vendita delle costruzioni adibite a residenza rurale, deve comprendere l'asservimento della superficie minima necessaria a rendere compatibile la costruzione stessa con l'indice di utilizzazione fondiaria ammesso. Fanno eccezione le costruzioni realizzate prima dell'approvazione del presente P.R.G., per le quali l'asservimento in questione deve intendersi corrispondente a quello prescritto al momento del rilascio della relativa autorizzazione.

L'utilizzazione dell'indice di fabbricabilità corrispondente ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni alla edificazione sulla superficie stessa indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Nell'ambito delle zone agricole, la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti, trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

Nelle sottozone di cui sopra è esclusa ogni lavorazione di tipo insalubre ai sensi del D.M. del 12 febbraio 1971.

Non è consentita l'installazione di impianti di demolizione di auto e relativi depositi.

Nelle sottozone di cui sopra è comunque consentita la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature e telefoni che debbono però essere individuati con i relativi vincoli di rispetto nello strumento urbanistico.



Per la zona F8

Art. 26

Classificazione delle zone F

Le zone classificate F ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 e delimitate nelle tavole del P.R.G. sono suddivise nel centro urbano nelle sottoelencate sottozone:

- F1** Aree per servizi amministrativi;
- F2** Servizi pubblici a livello di quartiere;
- F3** Aree per l'istruzione dell'obbligo;
- F4** Aree per l'istruzione superiore;
- F5** Servizi sanitari;
- F6** Attrezzature ricettive;
- F7** Parcheggi;
- F8** Verde pubblico;
- F9** Attrezzature sportive;
- F10** Zona archeologica;
- F11** Parco tematico archeologico;
- F12** Impianti tecnologici;
- F13** Aree protezione civile;
- F14** Isola ecologica;
- F17** Terminal autobus turistici e di linea;
- F18** Mattatoio

Per ciascuna delle sottozone in questione – ad eccezione delle aree destinate a parcheggio, impianti sportivi e ad impianti tecnologici – ogni nuovo intervento è subordinato alla compilazione di un piano volumetrico dell'intera sottozona sulla base dei parametri di utilizzazione specificati negli articoli successivi.

Stralcio Art. 27

Indici e parametri per le sottozone omogenee F

F8 – Verde pubblico

- Si identificano come aree di verde pubblico i piccoli parchi naturali, i giardini e le aree per il gioco dei ragazzi e dei bambini e per il tempo libero degli adulti.
- Queste aree possono essere, eventualmente, attrezzate con piccoli chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, tutti realizzati con strutture precarie e integrati nel verde.
- Le piantumazioni devono essere effettuate utilizzando esclusivamente essenze tipiche della zona.
- Non è da considerarsi appartenente a questa classificazione il verde pubblico di arredo stradale.

PUNTO 2 - Quesito VII) CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA

Insedimento residenziale

Premesso che le variazioni elencate ed illustrate al Quesito VI), ai sensi dell'art. 12 della L.R. 16/2016, non si configurano quali variazioni essenziali avendo comportato aumento della volumetria e riduzione della distanza dai confini in misura inferiore al 20% e al 10% di quelli prescritti, ed ai sensi dell'art. 13 co. 2 e co. 5 della L.R. 16/2016 si configurano quali opere eseguite in parziale difformità, in quanto variazioni non essenziali che superano la tolleranza di cantiere.

Dato atto che non è possibile fare ricorso all'art. 14 della LR 16/2016 (ex art. 36 DPR 380/2001), in quanto non risulta verificata la conformità alla disciplina urbanistica vigente alla data attuale non essendo rispettata l'altezza massima prescritta per la zona dalle NTA del vigente PRG (11,53m>10,50m),



sentito il parere dell'ufficio competente al quale la sottoscritta ha illustrato le risultanze della rilevazione eseguita e del confronto con quanto desumibile dagli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi edilizi, considerato che le opere in parziale difformità, ai sensi dell'art. 13 co. 1 della LR 16/2016, sono opere soggette a demolizione e rimessa in pristino dei luoghi,

poiché le ragioni di credito per cui si procede sono del 1992, ed è provato che le opere sono state eseguite nel 1982, è possibile far ricorso all'art. 40 co. 6 della L. 47/85 – Mancata presentazione dell'istanza – *Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.*, con adesione, nei tempi e nelle modalità di legge, al secondo condono edilizio L. 724/1994.

Pertanto, la regolarizzazione potrà essere ottenuta da chi acquisterà nell'ambito della vendita forzata,

l'aumento volumetrico rispetto a quello assentito è inferiore al 30% (è stato verificato che è inferiore al 20%).

Stima dei costi

- spese tecniche **3.000,00euro**

- oblazione

tipologia 1 _ abuso commesso entro 15-03-1985_Lire 72.000/mq=37,18euro/mq

piano terra_ $S_{complessiva} = S_n + 60\%S_a = 7,77 + 13,11 + 2,44 = 23,32mq$

piano terra_ $S_{complessiva} = S_n + 60\%S_a = 118,51mq$

piano primo_ $S_{complessiva} = S_n + 60\%S_a = 153,67mq + 60\% \text{ di } 36,01mq = 175,28mq$

piano secondo_ $S_{complessiva} = S_n + 60\%S_a = 153,12mq + 60\% \text{ di } 36,01mq = 174,73mq$

parti comuni

androne d'ingresso, vano scala e locale caldaia = $60\%(38 + 12,78 \times 2 + 13,03 + 6,38 + 3,69) = 52,00mq$

terrazzo = $60\%(167,90 + 36,01)mq = 122,35mq$

$S_{complessiva} = 666,19mq$

Oblazione = $666,19mq \times 37,18euro/mq = 24.768,94euro$

- contributo di concessione

per quanto riferito dall'ufficio, vengono applicati gli oneri vigenti al momento di presentazione della domanda

Oneri di urbanizzazione zone B = 7,27euro/mc

Volume in aumento rispetto a quello assentito = $157,72mc \times 7,27euro/mc = 1.146,62euro$

Costo di costruzione per tutte le zone = 156,35euro/mq

pari a 234,52euro/mq come parametrizzato, di cui è dovuto il 6,1%

$S_{complessiva_{realizzata}} = 141,83mq + 306,79mq + 60\%(353,45mq) = 141,83 + 306,79 + 212,07 = 660,69mq$

Snetta non residenziale = $116,26mq + 25,87mq = 141,83mq$

Snetta residenziale = $153,67mq + 153,12mq = 306,79mq$

Saccessori residenziali = $16,28mq + 12,55mq + (6,38mq + 3,69mq) + 12,78mq \times 2 + 13,03mq + 167,90mq + 36,01mq \times 3 = 353,45mq$



$S_{complessiva_progetto} = 138,39mq + 314,30mq + 60\%(339,60mq) = 138,39 + 314,30 + 203,76 = 656,45mq$
Snetta non residenziale = $113,16mq + 25,23mq = 138,39mq$
Snetta residenziale = $157,15mq \times 2 = 314,30mq$
Saccessori residenziali = $16,85mq + 12,20mq \times 4 + 168,80mq + 35,05mq \times 3 = 339,60mq$

Contributo su Aumento superficie complessiva =
 $660,69mq - 656,45mq = 4,24mq \times 234,52euro/mq = 994,36euro$
di cui il 6,10% = **60,66euro**

- diritti, pareri, etc. pari a circa **800,00euro**

totale costi stimati approssimativamente pari a 29.776,22euro arrotondati pari a 29.800,00euro.

Si reitera che, al fine dell'autonoma identificativa e funzionale dell'insediamento residenziale, così come progettato dalla sottoscritta, sarà necessario frazionare l'area in esame catastalmente nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici vigenti, e, ai sensi dell'art. 18 della L. 47/85, con deposito dell'atto geometrico presso il Comune di competenza. La materializzazione del detto frazionamento sarà possibile, ad avvenuto frazionamento catastale con apposizione dei termini: previa presentazione della relativa pratica edilizia, si potrà procedere all'esecuzione delle opere materiali di frazionamento urbanistico mediante realizzazione di muro di recinzione.

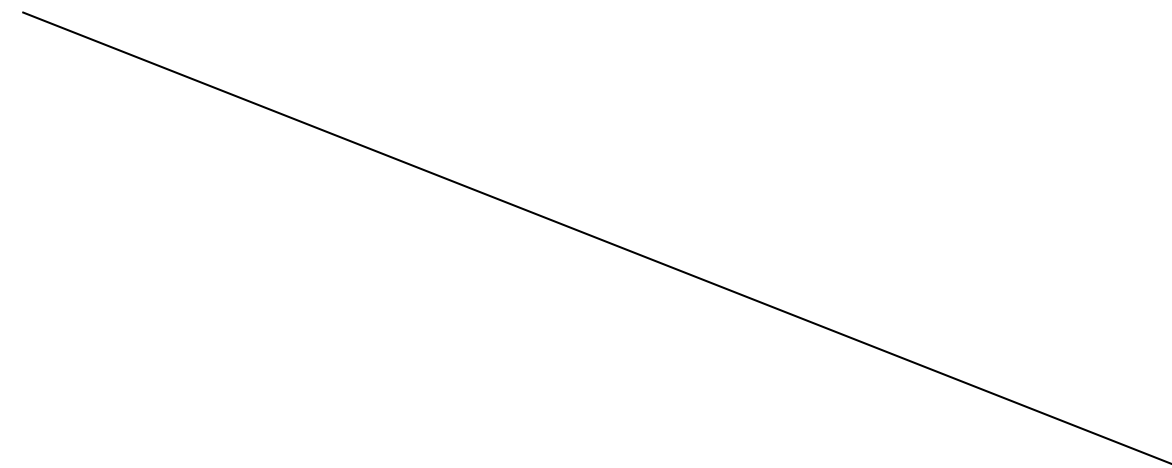
Quanto sopra con le procedure ed i costi indicati al PUNTO 1. Quesito II: per l'insediamento residenziale pari a circa $3.661,00euro + 1.500,00euro + 2.500,00euro + 1.400,00euro = 9.601,00euro$.

Insedimento non residenziale

Dato atto che non è possibile fare ricorso all'art. 14 della LR 16/2016 (ex art. 36 DPR 380/2001), in quanto non risulta verificata la conformità alla disciplina urbanistica vigente alla data attuale non essendo rispettata la distanza minima dal confine ad ovest prescritta per la zona dalle NTA del vigente PRG ($3,57m > 5,00m$),

sentito il parere dell'ufficio competente al quale la sottoscritta ha illustrato le risultanze della rilevazione eseguita,

viste le foto del 1987 e del 1994





Ortofoto

Lo studio delle ombre lascia verificare l'assenza della tettoia.



Ortofoto

Si osserva l'esistenza della tettoia a tale data.

poiché le ragioni di credito per cui si procede sono del 1992, ed è provato che il fabbricato sia stato

co. 6 della L. 47/85 – Mancata presentazione dell'istanza – *Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.*, con adesione, nei tempi e nelle modalità di legge, al secondo condono edilizio L. 724/1994 per il fabbricato e al terzo condono L. 326/2003 per la tettoia.

Pertanto, la regolarizzazione potrà essere ottenuta da chi acquisterà nell'ambito della vendita forzata,

volume realizzato non supera i 750mc.

Stima dei costi

- spese tecniche **3.000,00euro**

- oblazione

tipologia 1 _ abuso commesso entro 15-03-1985 _ Lire 72.000/mq=37,18euro/mq
piano terra _ $S_{complessiva} = S_n + 60\%S_a = (76,40mq + 8,62mq) + 60\%(28,03mq) = 85,02mq + 16,82mq = 101,84mq$

Oblazione fabbricato (L. 724/94) = 85,024mqx37,18euro/mq = 3.161,04euro

Oblazione tettoia (L. 326/2003) = 16,82mqx150,00euro/mq = 2.522,70euro

- contributo di concessione

per quanto riferito dall'ufficio, vengono applicati gli oneri vigenti al momento di presentazione della domanda

Oneri di urbanizzazione zone B = 7,27euro/mc

Volume = 439,87mcx7,27euro/mc = **3.197,85euro**

Costo di costruzione per tutte le zone = 156,35euro/mq
parametrizzato come da modulo oneri concessori allegato

Contributo = 101,84mqx234,52euro/mq = 23.883,52euro
di cui il 6,10% = **1.456,89euro**

- diritti, pareri, etc. pari a circa **800,00euro**

totale costi stimati approssimativamente pari a 14.138,48euro, arrotondati pari a 14.000,00euro

Si reitera che, al fine della separazione funzionale ed identificazione in conformità dell'insediamento non residenziale in oggetto, come proposto dalla sottoscritta in coerenza allo stato dei luoghi, sarà necessario frazionare l'area in esame catastalmente nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici vigenti, e, ai sensi dell'art. 18 della L. 47/85, con deposito dell'atto geometrico presso il Comune di competenza. La materializzazione del detto frazionamento sarà possibile, ad avvenuto frazionamento catastale con apposizione dei termini: previa presentazione della relativa pratica edilizia, si potrà procedere all'esecuzione delle opere materiali di frazionamento urbanistico mediante realizzazione di muro di recinzione.

Quanto sopra con le procedure ed i costi indicati al PUNTO 1. Quesito II, per l'insediamento non residenziale pari a circa 2.551,00euro + 1.500,00euro = 4.051,00euro

Terreno edificabile

Il lotto è un'area edificabile, libera da costruzioni.

Terreno agricolo

Non sono state individuate opere edilizie.



PUNTO 2. - Quesito VIII) ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE E/O DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Insediamiento residenziale

La sottoscritta, effettuate le visure APE con i dati catastali identificativi dei beni censiti e compresi nel lotto, presso il SIENERGIA ovvero portale siciliano dell'energia, risultando la non presenza **dei beni medesimi nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati**, e, conseguentemente il non avvenuto rilascio dell'attestazione di certificazione o di prestazione energetica, tenuto conto che sono esclusi dall'obbligo di redazione dell'APE le seguenti unità immobiliari parte del lotto in oggetto:

- ✓ Immobile A_magazzino a piano terra, con accesso da civico 20 di Via Antonello da Messina a Palazzolo A, censito nel NCEU Palazzolo A. F. 32 P.IIa 70 sub 1, sia per la destinazione sia per lo stato rustico sia per la mancanza di impianti di raffreddamento e di riscaldamento;
- ✓ Immobile D_appartamento a piano secondo, con accesso da civico 16 di Via Antonello da Messina a Palazzolo A, non censito, essendo allo stato rustico e privo di chiusure e di impianti;

ha proceduto a redigere i relativi APE in conformità allo stato dei luoghi rilevato delle seguenti unità:

- Immobile B_ufficio a piano terra, con accesso da civico 18 di Via Antonello da Messina a Palazzolo A, censito nel NCEU Palazzolo A. F. 32 P.IIa 70 sub 2;
- Immobile C_appartamento a piano primo, con accesso da civico 16 di Via Antonello da Messina a Palazzolo A, censito nel NCEU Palazzolo A. F. 32 P.IIa 70 sub 3.

– Catasto Energetico Fabbricati, tramite il portale SIENERGIA, giusta pec di ricevimento

Gli attestati, allegati alla presente, certificano che:

- l'immobile B ricade, allo stato attuale, nella Classe Energetica Globale "D";
- l'immobile C ricade, allo stato attuale, nella Classe Energetica Globale "F".

Insediamiento non residenziale

La sottoscritta ha, in esecuzione al mandato, effettuato ed acquisito la visura APE relativi ai beni censiti in catasto (è possibile individuare i beni solo con i dati catastali identificativi) presso il servizio SIENERGIA, ovvero presso il portale siciliano dell'energia, potendo pertanto escludere per il fabbricato in argomento la registrazione di alcuna certificazione.

Tenuto conto, però, che il fabbricato compreso nel lotto di che trattasi è escluso dall'obbligo di redazione dell'APE, sia per la destinazione a magazzino/garage, sia per lo stato rustico, sia per la mancanza di impianti di raffreddamento e di riscaldamento, la sottoscritta non ha proceduto a redigere l'attestazione.



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

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

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

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

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

La selezione degli elementi conoscitivi acquisiti è stata la seguente.

per l'insediamento residenziale

- l'area nel quale il lotto si trova inserito ha destinazione prevalentemente residenziale, è ben servita da tutti i servizi primari e secondari pubblici e privati;
- la costruzione è in mediocre stato di conservazione;
- i caratteri architettonici, tipologici e distributivi del fabbricato in esame rispondono bene all'utilizzazione prevista;
- il mercato immobiliare attuale relativo a beni simili si può ritenere scarsamente attivo come riferito dagli operatori locali;
- il fabbricato si presentava al momento del sopralluogo occupato dal figlio dei de cuius Benvenuto Giovanni e Salustro Vincenza;
- il lotto presenta difformità catastali da regolarizzare e deve essere frazionato, funzionalmente, alla vendita secondo la formazione proposta dalla sottoscritta (vd. PUNTO 1. Quesito **III**);
- il fabbricato è stato realizzato in parziale difformità dai titoli abilitativi edilizi, dovendosi procedere a regolarizzazione facendo ricorso all'art. 40 della L. 47/85 (condono entro 120gg dal decreto di trasferimento);
- l'area di sedime e di pertinenza ricade, per come dal certificato di destinazione urbanistica in zona B del vigente PRG, nella quale sono possibili interventi di manutenzione e di ristrutturazione dell'esistente, demolizione e nuova costruzione;
- i dati a disposizione per la valutazione del bene sono i valori rilevati nel mercato per beni simili e si riferiscono a fabbricati simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ma anche per ubicazione con diversità non importanti a seguito di una ricerca mirata svolta presso i siti internet delle agenzie immobiliari che si occupano della vendita di immobili della stessa zona.

per l'insediamento non residenziale

- l'area nel quale il lotto si trova inserito ha destinazione prevalentemente residenziale, è ben servita da tutti i servizi primari e secondari pubblici e privati;



-
- la costruzione è in mediocre stato di conservazione;
 - i caratteri architettonici, tipologici e distributivi del fabbricato in esame rispondono bene all'utilizzazione prevista;
 - il mercato immobiliare attuale relativo a beni simili si può ritenere scarsamente attivo come riferito dagli operatori locali;
 - il fabbricato si presentava al momento del sopralluogo occupato dal figlio dei de cuius Benvenuto Giovanni e Salustro Vincenza;
 - il lotto presenta difformità catastali da regolarizzare e deve essere frazionato, funzionalmente, alla vendita secondo la formazione proposta dalla sottoscritta (vd. PUNTO 1. Quesito **III**);
 - il fabbricato è illegittimo, dovendosi procedere a regolarizzazione, previa verifica della idoneità statica, facendo ricorso all'art. 40 della L. 47/85 (condono entro 120gg dal decreto di trasferimento), con adesione al secondo condono edilizio;
 - l'area di sedime e di pertinenza ricade, per come dal certificato di destinazione urbanistica in zona B del vigente PRG, nella quale sono possibili interventi di manutenzione e di ristrutturazione dell'esistente, demolizione e nuova costruzione;
 - i dati a disposizione per la valutazione del bene sono i valori rilevati nel mercato per beni simili e si riferiscono a fabbricati simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ma anche per ubicazione con diversità non importanti a seguito di una ricerca mirata svolta presso i siti internet delle agenzie immobiliari che si occupano della vendita di immobili della stessa zona.

per il terreno edificabile

- l'area nel quale il lotto si trova inserito ha destinazione prevalentemente residenziale, è ben servita da tutti i servizi primari e secondari pubblici e privati;
- l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 2,50mc/mq ;
- i caratteri tipologici, morfologici e di coerenza rispondono discretamente all'utilizzazione prevista;
- il mercato immobiliare attuale relativo a beni simili si può ritenere scarsamente attivo come riferito dagli operatori locali;

Salustro Vincenza;

- il lotto non è materialmente frazionato, e dovendosi procedere preventivamente al frazionamento catastale nei termini di legge;
- i dati a disposizione per la valutazione del bene sono i valori rilevati nel mercato per beni simili e si riferiscono a beni simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ma anche per ubicazione con diversità non importanti a seguito di una ricerca mirata svolta presso i siti internet delle agenzie immobiliari che si occupano della vendita di immobili della stessa zona.



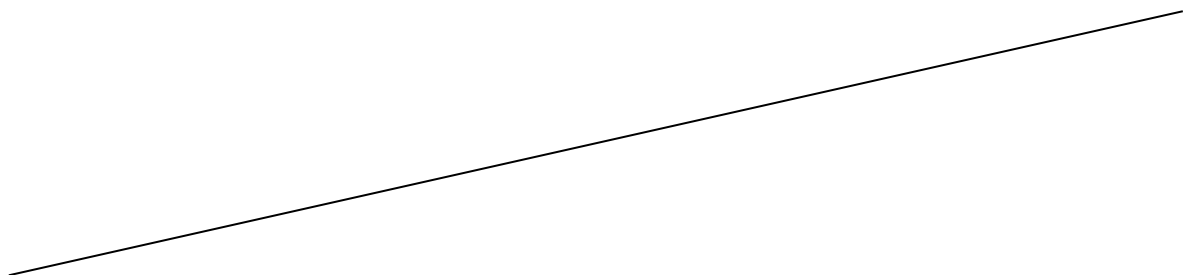
per il terreno agricolo

- l'area nel quale il lotto si trova inserito ai margini del territorio in aderenza alla zona residenziale periferica e la zona agricola normale, risultando servita da tutti i servizi primari e secondari pubblici e privati;
- il terreno, di contenute dimensioni (1.170,00mq),
- è intercluso su tutti i lati, ed ha accesso solo attraversando altri terreni;
- la destinazione urbanistica è per circa il **20% area da espropriare** per la realizzazione di strada di piano, per il **55% area agricola** con indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 0,03mc/mq, e per il **25% area per il verde pubblico** ove anche il privato può fare propria l'iniziativa di realizzare parchi o luoghi ludici o per il tempo libero con chioschi, punti di ristoro e servizi igienici con strutture precarie;
- è per il 75% dal **vincolo di tutela livello 3** per effetto del Piano Paesaggistico di Siracusa;
- è gravato da **servitù di passaggio** attivo risultando attraversato da una stradella che consente l'accesso al lotto continuando sugli altri fondi che sono in fregio alla viabilità pubblica;
- si presentava al momento del sopralluogo libero da occupanti;
- il mercato immobiliare attuale relativo a beni simili si può ritenere scarsamente attivo come riferito dagli operatori locali;
- i dati a disposizione per la valutazione del bene sono i valori rilevati nel mercato per beni simili e si riferiscono a beni simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ma anche per ubicazione con diversità non importanti a seguito di una ricerca mirata svolta presso i siti internet delle agenzie immobiliari che si occupano della vendita di immobili della stessa zona.

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

Va precisato che il valore derivato dalla stima sarà decurtato delle somme necessarie per la formazione del lotto, la regolarizzazione catastale ed edilizio-urbanistica, nonché per l'acquisizione dell'agibilità, e per lo smaltimento dei rifiuti in eternit.

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



Insediamiento residenziale

- ricerca e analisi dei beni simili e dei relativi valori;

Fonte	Quotazione magazzini al rustico	Quotazione uffici	Quotazione abitazioni	Quotazione abitazioni al rustico
LA FULMINEA Piazza Pretura, 10 Palazzolo Acreide	300,00€/mq	400,00€/mq	500,00€/mq	250,00€/mq
DS IMMOBILIARE Via Lombardo, 31 Palazzolo Acreide	400,00€/mq	400,00€/mq	550,00€/mq	400,00€/mq
BORSINO IMMOBILIARE	298,00€/mq (non si pondera in quanto già più basso rispetto al mercato)	618,00€/mq $\times 0,80$ stato mediocre = = 494,40€/mq	712,00€/mq $\times 0,80$ stato mediocre = 569,60€/mq	-----€/mq
OMI	Val min= 300,00€/mq Val.max= 400,00€/mq Valore medio= 350,00€/mq (non si pondera in quanto già al pari del mercato)	Val min= 600,00€/mq Val.max= 850,00€/mq Valore medio= 725,00€/mq $\times 0,80$ stato mediocre = 580,00€/mq	Val min=650,00€/mq, Val.max=930,00€/mq Calcolo Valore ordinario Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K dove K = (K1 + 3 x K2)/4 quindi $650,00€ + (930,00€ - 650,00€) \times K$ dove per il piano 1, $K = [0 + 3 \times 0,5] / 4 = 0,375$ per il piano 2, $K = [0 + 3 \times 0,8] / 4 = 0,6$ ossia per il piano primo $650,00€ + 280,00€ \times 0,375 = 755,00€/mq$ per il piano secondo $650,00€ + 280,00€ \times 0,6 = 818,00€/mq$ piano primo $755,00€/mq \times 0,80$ stato mediocre = 604,00€/mq piano secondo $818,00€/mq \times 0,80$ mediocrex0,55 rustico = = 359,92€/mq	

-calcolo del valore ordinario medio;

valore medio magazzini	337,00€/mq
valore medio uffici	468,60€/mq
valore medio abitazioni	555,90€/mq
valore medio abitazioni al rustico	336,65€/mq



Insediamiento non residenziale

- ricerca e analisi dei beni simili e dei relativi valori;

Fonte	Quotazione magazzini al rustico
LA FULMINEA Piazza Pretura, 10 Palazzolo Acreide [REDACTED]	300,00€/mq
DS IMMOBILIARE Via Lombardo, 31 Palazzolo Acreide [REDACTED]	400,00€/mq
BORSINO IMMOBILIARE	298,00€/mq (non si pondera in quanto già più basso rispetto al mercato)
OMI	Val min= 300,00€/mq Val.max= 400,00€/mq Valore medio= 350,00€/mq (non si pondera in quanto già al pari del mercato)

-calcolo del valore ordinario medio;

valore medio	337,00€/mq
--------------	-------------------

Terreno edificabile

- ricerca e analisi dei beni simili e dei relativi valori;

Fonte	Quotazione area edificabile
LA FULMINEA Piazza Pretura, 10 Palazzolo Acreide [REDACTED]	50,00€/mq
DS IMMOBILIARE Via Lombardo, 31 Palazzolo Acreide [REDACTED]	65,00€/mq

-calcolo del valore ordinario medio;

valore medio	57,50€/mq
--------------	------------------

Considerata la cessione di cubatura su circa 105mq del terreno di cui al lotto n. 2, si pondera il valore medio : $57,50€/mq \times 1,13 = 64,975€/mq$ in cifra tonda **65,00€/mq**



Terreno agricolo

- ricerca e analisi dei beni simili e dei relativi valori;

Fonte	Quotazione
LA FULMINEA Piazza Pretura, 10 Palazzolo Acreide [REDACTED]	0,68€/mq
DS Immobiliare Via Lombardo, 31 Palazzolo Acreide [REDACTED]	1,00€/mq
VAM	0,25€/mq

-calcolo del valore ordinario medio;

0,64€/mq

per tutti i beni

-calcolo del valore finale mediante il procedimento di stima scelto, detraendo le somme eventualmente necessarie alla regolarizzazione del bene e contabilizzate nei propri paragrafi di riferimento.

La fase documentale è stata l'elaborazione della relazione scritta e la elencazione e raccolta delle allegazioni di cui al punto 6) della presente relazione.

Valutazione Complessiva del/i bene/i

Stima sintetica per Confronto

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

Insedimento residenziale

▪ Calcolo della Superficie Commerciale

La superficie commerciale verrà di seguito calcolata secondo le "Istruzioni del Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" valutando quanto più obiettivamente possibile le variabili della realtà locale secondo quanto indicato dalle Agenzie Immobiliari utilizzate come fonti di informazione.

Immobile 1-A

Superficie Commerciale = **a+b**

a) superficie vani principali e accessori diretti al lordo dei muri, con muri in comunione tra diverse destinazioni computati al 50%

superficie a)

- piano terra= 134,20mq

b) superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento ed accessorie con muri in comunione tra diverse destinazioni computati al 50%

superficie b)



l'immobile non gode di pertinenze, accessori esclusivi

Totale Superficie Commerciale 134,20mq

Immobile 1-B

Superficie Commerciale = **a+b**

a) superficie vani principali e accessori diretti al lordo dei muri, con muri in comunione tra diverse destinazioni computati al 50%

superficie a) = 27,20mq

b) superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento ed accessorie con muri in comunione tra diverse destinazioni computati al 50%

superficie b)=

l'immobile non gode di pertinenze, accessori esclusivi

Totale Superficie Commerciale 27,20mq

Immobile 1-C = Immobile 1-D

Superficie Commerciale = **a+b**

a) superficie vani principali e accessori diretti al lordo dei muri, con muri in comunione tra diverse destinazioni computati al 50%

superficie a) = 180,67mq

b) superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento ed accessorie con muri in comunione tra diverse destinazioni computati al 50%

superficie b)=

a ornamento:

- balconi=8,83mq+6,96mq+13,90mq+8,76mq=**38,45mq**

di cui il 30% fino a 25mq=7,5mq e il 10% su 38,45mq-25mq ovvero su 13,45mq =**1,345mq**

Totale Superficie Commerciale =189,51 mq

NOTA: Si evidenzia che, per come dalla letteratura di settore nonché dalle istruzioni OMI, **gli spazi e le superfici condominiali in quanto INDIVISIBILI** (area esterna, androne, vano scala, locale caldaia, terrazzo di copertura/immobile 1-E) sono già considerati nel valore unitario di mercato inerente ciascun immobile ed in nessun modo vanno aggiunte alla superficie commerciale.

Stima

♦ **Immobile 1-A**

Valore

Superficie Commerciale 134,20mq	Quotazione di mercato 337,00€/mq	Valore=45.225,40€
------------------------------------	-------------------------------------	-------------------

Probabile Valore Venale=42.225,40€

diconsi quarantaduemiladuecentoventicinqueeuro/40.

♦ **Immobile 1-B**

Valore

Superficie Commerciale 27,20mq	Quotazione di mercato 468,60€/mq	Valore=12.745,92€
-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------

Probabile Valore Venale=12.745,92€

diconsi docicimilasettecentoquarantacinqueeuro/92.

♦ **Immobile 1-C**

Valore

Superficie Commerciale 189,51mq	Quotazione di mercato 555,90€/mq	Valore=105.348,61€
------------------------------------	-------------------------------------	--------------------



Probabile Valore Venale = 105.348,61€

diconsi centonciquemilatrecentoquarantottoeuro/61.

♦ **Immobile 1-D**

Valore

Superficie Commerciale 189,51mq	Quotazione di mercato 336,65€/mq	Valore=63.798,54€
------------------------------------	-------------------------------------	-------------------

Probabile Valore Venale = 63.798,54€

diconsi sessantatremilasettecentonovantottoeuro/54.

Probabile Valore Venale Lotto n. 1=

=45.225,40€+12.745,92€+105.348,61€+63.798,54€=**227.118,47€**

diconsi duecentoventisettemilacentodiciottoeuro/47.

Al netto delle seguenti decurtazioni:

- Oneri per Formazione lotto e Regularizzazione Catastale di cui al PUNTO 1. Quesito **II**
stimati pari a circa **3.661,00euro + 1.500,00euro + 2.500,00euro + 1.400,00euro = 9.061,00euro**
- Oneri di Regularizzazione Edilizio/Urbanistica di cui al PUNTO 2. Quesito **VII**.
stimati pari a circa **29.800,00euro**
- Oneri per Acquisizione Agibilità di cui al PUNTO 2. Quesito **VI**
stimati pari a circa **6.000,00euro**
- Oneri smaltimento serbatoi in eternit presenti in sito (uno sul terrazzo, uno nell'area esterna)
stimati pari a circa **1.700,00euro**
- Oneri smaltimento serbatoio e caldaia a gasolio
stimati pari a circa **4.000,00euro**

Totale Oneri=50.561,00euro

Probabile Valore Venale Finale dell'insediamento residenziale=

= 227.118,47€ - 50.561,00€ = 176.957,47€

In cifra tonda 177.000,00€, dicono centosettansette milaeuro/00 .

Insedimento non residenziale

- **Calcolo della Superficie Commerciale**

La superficie commerciale verrà di seguito calcolata secondo le "Istruzioni del Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" valutando quanto più obiettivamente possibile le variabili della realtà locale secondo quanto indicato dalle Agenzie Immobiliari utilizzate come fonti di informazione.

Immobile 1-F

Superficie Commerciale = **a+b**

a) superficie vani principali e accessori diretti al lordo dei muri, con muri in comunione tra diverse destinazioni computati al 50%

superficie a)

- piano terra= 106,25mq

b) superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento ed accessorie con muri in comunione tra diverse destinazioni computati al 50%

superficie b)

tettoia 32,89mq



area di pertinenza esclusiva circa 141,00mq
10% (32,89mq + 141,00mq) = 10%(173,89mq) = 17,39mq

Totale Superficie Commerciale 123,64mq

Stima

♦ Immobile 1-F

Valore

Superficie Commerciale 123,64mq	Quotazione di mercato 337,00€/mq	Valore = 41.666,68€
------------------------------------	-------------------------------------	---------------------

Probabile Valore Venale = 41.666,68€

diconsi quantunomilaseicentosessantaseieuro/68.

Al netto delle seguenti decurtazioni:

▪ Oneri per Formazione lotto e Regularizzazione Catastale di cui al PUNTO 1. Quesito II stimati pari a circa **2.551,00euro + 1.500,00euro + 700,00euro = 4.751,00euro**

▪ Oneri di Regularizzazione Edilizio/Urbanistica di cui al PUNTO 2. Quesito VII. stimati pari a circa **14.000,00euro**

▪ Oneri per Acquisizione Agibilità di cui al PUNTO 2. Quesito VI stimati pari a circa **3.000,00euro**

▪ Oneri smaltimento serbatoi in eternit e pannelli stimati pari a circa **1.500,00euro + 20,00euro/mq x 32,89mq = 2.157,80euro.**

Totale Oneri = 23.908,80euro

Probabile Valore Venale Finale dell'insediamento non residenziale =

= 41.666,68€ - 23.908,80€ = 17.757,88€

In cifra tonda 17.700,00€, diconsi diciassettemilasettencentosettantaeuro/00.

Terreno edificabile

▪ **Calcolo della Superficie Commerciale**

La superficie commerciale verrà di seguito calcolata secondo le "Istruzioni del Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" valutando quanto più obiettivamente possibile le variabili della realtà locale secondo quanto indicato dalle Agenzie Immobiliari utilizzate come fonti di informazione.

Immobile 1-G

Superficie Commerciale = superficie catastale = 780,00mq

Stima

♦ Immobile 1-G

Valore

Superficie Commerciale 780,00mq	Quotazione di mercato 65,00€/mq	Valore = 50.700,00€
------------------------------------	------------------------------------	---------------------

Probabile Valore Venale = 50.700,00€

diconsi cinquantamilaesettecentoeuro/00.

Al netto delle seguenti decurtazioni:

▪ Oneri per Formazione lotto e Regularizzazione Catastale di cui al PUNTO 1. Quesito II stimati pari a circa **2.161,00euro + 2.500,00euro + 700,00euro = 5.361,00euro**



Probabile Valore Venale Finale del terreno edificabile = 50.700,00€ - 5.361,00€ = 45.339,00€
dicorsi quarantacinquemilatrecentotrentanoveeuro/00 .

Terreno agricolo

▪ **Calcolo della Superficie Commerciale**

La superficie commerciale verrà di seguito calcolata secondo le "Istruzioni del Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" valutando quanto più obiettivamente possibile le variabili della realtà locale secondo quanto indicato dalle Agenzie Immobiliari utilizzate come fonti di informazione.

Immobile 1-H

Superficie Commerciale = superficie catastale = 1.170,00mq

Stima

♦ Immobile 1-H

Valore

Superficie Commerciale 1.170,00mq	Quotazione di mercato 0,64€/mq	Valore = 748,80€
--------------------------------------	-----------------------------------	------------------

Probabile Valore Venale = 748,80€

dicorsi settecentoquarantottoeuro/80.

Probabile Valore Venale Finale del terreno agricolo = 748,80€
dicorsi settecentoquarantottoeuro/80 .

In conclusione

Probabile Valore Venale Finale del LOTTO N. 1 =

- Probabile Valore Venale Finale dell' insediamento residenziale = 177.000,00€
- Probabile Valore Venale Finale dell'insediamento non residenziale = 17.700,00€
- Probabile Valore Venale Finale del terreno edificabile = 45.339,00€
- Probabile Valore Venale Finale del terreno agricolo = 748,80€

TOTALE 240.787,00€, in cifra tonda 240.700,00€

dicorsi duecentoquarantamilaesettentoeuro/00 .

Quesito X) VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

- VALUTAZIONE DELLA QUOTA (nel caso di quota indivisa)

E' pignorata la quota di **1/1** del diritto di piena proprietà.

PUNTO 2. - **Quesito XI) INDICAZIONE DEL TERMINE DELL'USUFRUTTO E/O DEL DIRITTO DI SUPERFICIE NONCHE' INDICAZIONE DEL VALORE STIMATO DEL SOLO DIRITTO PIGNORATO**
E' all'attivo il diritto di piena proprietà stimato al precedente Quesito **IX)** .



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

Tipologia

Il lotto è formato da un fabbricato tipico del centro storico cittadino, pur se ricadente nella zona urbanistica di completamento residenziale, una casa ultrapopolare, realizzata all'interno di un lotto intercluso sui tre lati con un solo lato libero su pubblica via.

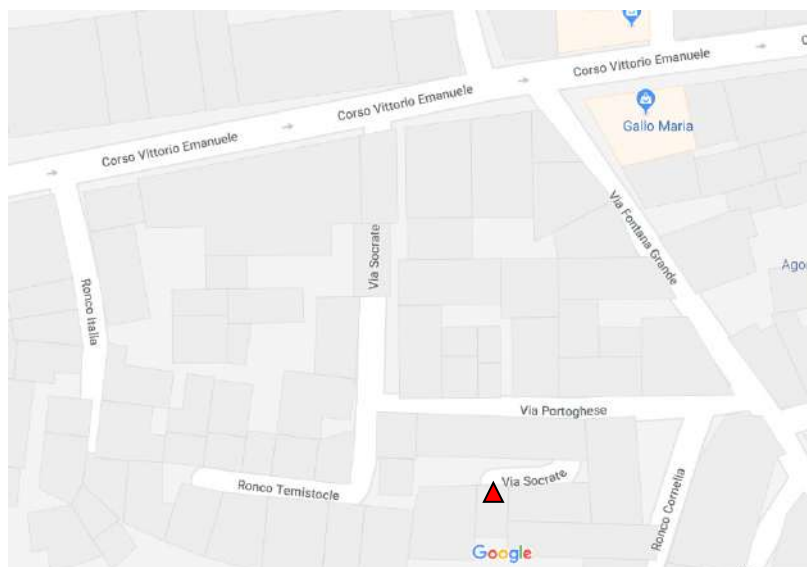
I fabbricati limitrofi hanno altezze maggiori tanto che la costruzione appare incassata: all'interno un cumulo di materiale, tra cui pietre e rifiuti da demolizione. e le muratura perimetrali laterali in blocchi di pietra in antitesi alla tipologia costruttiva.

La costruzione conta di un solo piano fuori terra con estensione misurata molto sommariamente, stante sia l'inaccessibilità per i cumuli di materiale, sia per la precarietà della copertura, è pari a circa i 29mq catastali, ed ha altezza interna (non rilevata) pari mediamente approssimativamente a circa 3,50m .

Ubicazione ed accessi

Il bene è ubicato in aderenza al centro storico del Comune di Palazzolo Acreide, costruito in lotto intercluso, a due passi a una delle arterie principali della cittadina, Corso Vittorio Emanuele, con accesso

37°03'38.9" - Est 14°54'03.



Confini

- a nord con via pubblica denominata Ronco Socrate;
- a sud fabbricato censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 72 P.Ila 5240, area di pertinenza del fabbricato censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 72 P.Ila 5189;
- ad est con fabbricato censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 72 P.Ila 6661;
- ad ovest con fabbricato censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 72 P.Ila 6659.



Dati Catastali

Il fabbricato è censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 72 allegato C, p.lla 6660, Ronco Socrate n. 3, piano terra, categoria A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare, classe 2, **consistenza 2,5vani**,

lettura della visura storico catastale e della visura all'impianto catastale (microfilmatura), si desume che l'immobile proviene dalla sig.ra Assenza Rosaria fu Luigi maritata Miano, ed era riportato al F. 73 P.la 825, Ronco Socrate n. 3, piano terra, 2,5vani.

La consultazione della busta catastale (partita n. 121) ha permesso di verificare che il primo censimento

scheda n.ro 25007314 ed estratto del Registro delle partite n.ro **13779**, scheda n. 2241, così descritta: abitazione in muratura ordinaria, Ronco Socrate n. 12, piano terra, **vano 1, p.la 2788** in ditta Leone Lo Bello Maria di Paolo. E' poi indicata nella scheda di accertamento e classamento n. 2241 eseguito il 12-10-1944, oltre che la consistenza di vani catastali 2,5 (2 per due vani utili, 0,29 per 1 soffitto, e poi arrotondamento), la voltura n. 116/1945 – 154/1950 alla sig.ra Assenza Rosaria (dante causa al sig.

L'area di sedime e di pertinenza è censito nel NCT del Comune di Palazzolo Acreide (SR) al F. 72 P.la **6660 ex 2788**, qualità ente urbano, superficie 29mq, per variazione identificativo per allineamento mappe

NOTE: Si osserva che si è errata l'intestazione catastale, per come esplicitato nella risposta al Quesito II-PUNTO 1).

Pertinenze o dipendenze

Non si individuano pertinenze o dipendenze.

Accessori: diretti e complementari

E' presente all'interno dell'immobile un piccolo vano che, non ispezionato l'inaccessibilità dell'immobile (vd. rilievo fotografico), potrebbe essere una latrina.

Parti Comuni

Muri di confine con le altre proprietà limitrofe.

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

Palazzolo Acreide è un comune italiano di 8 668 abitanti della provincia di Siracusa da cui dista circa 4km, una città barocca dalle radici greche, situata nei Monti Iblei (fa parte del comprensorio degli Iblei), non distante dal fiume Anapo e la Necropoli Rupestre di Pantalica, dista 39km da Ragusa e 91km da Catania. Insignita nel 2002 del titolo di Patrimonio dell'Umanità da parte dell'UNESCO, insieme con il Val di Noto, la cittadina fa inoltre parte del circuito dei borghi più belli d'Italia.

La città è collocata in un territorio dalla molteplice ricchezza storica e naturalistica tra cui spiccano, da una parte, luoghi di grande valenza paesaggistica quali le Cave iblee e la Riserva naturale della Valle dell'Anapo e, dall'altra, le numerose testimonianze archeologiche sparse nel raggio di pochi chilometri – da Casmene a Pantalica, al Teatro Greco, alle Latomie dell'Intagliata e alle varie chiesette rupestri bizantine. Le diverse stratificazioni storiche, testimoniate dalle necropoli sicule del XII secolo a.C., dalle



rovine greche e dai successivi insediamenti romani, bizantini e normanni, ne fanno un sito di grande valore archeologico e storico. Oggi Palazzolo Acreide presenta, a un'altitudine di 670 metri s.l.m., una forma planimetrica triangolare dovuta alla **ridefinizione urbanistica** che seguì al terribile sisma del 1693 e che cancellò gran parte della città medievale. La città si modellò allora intorno a due fuochi: la Chiesa di San Paolo, attorno a cui si sviluppò il **quartiere Basso di origine feudale**, e la Chiesa di San Sebastiano, intorno alla quale si ampliò il **quartiere Alto di impronta barocca**. L'antica Akrai e il **Castello** (nucleo centrale della ricostruzione tardo medievale) rimasero luoghi periferici e marginali rispetto al nuovo agglomerato settecentesco. Le Chiese di S. Paolo e S. Sebastiano dominano le due piazze principali, Piazza Umberto e Piazza del Popolo che, insieme al Corso Vittorio Emanuele, rappresentano il cuore pulsante della città.

Il patrimonio edilizio del centro urbano, è concentrato per la maggior parte, intorno a Piazza del Popolo: per le sue caratteristiche di maestosità e di ricchezza nelle chiese e nei palazzi signorili ai quali, fa da cornice, con alla base una sostanziale unità culturale, il costruito minore con i caratteristici ronchi, vere e proprie corti. Tutto questo costituisce il centro storico, zona omogenea "A. Intorno a quest'ultimo, sono stati edificati i **nuovi insediamenti edilizi**, con tipologie edilizie in dissonanza per altezza dei fabbricati, e per forme architettoniche non rispondenti alla storia e all'ambiente fisico e culturale esistente.

zona B residenziali di completamento e, zona di espansione residenziale: il terreno, di cui è parte il lotto in argomento, ricade all'interno della zona C1, potendo riscontrare la sagoma del fabbricato 2 del lotto 2 e del limitrofo fabbricato di altra proprietà ad ovest nonché la rada presenza di costruzioni nell'intorno.

Il lotto in oggetto, pur a pochi metri dal centro storico e da ricade, secondo il vigente PRG, nella zona urbanistica **B** di completamento residenziale, ovvero nella zona che non presenta valori storico-ambientali da salvaguardare, creata per l'esigenza di una radicale trasformazione statico igienica. In particolare, il bene ricade nella Sottozona B, **completamento e sostituzione edilizia**.

Si raggiunge in auto il lotto, come indicato nella **TAV. N. 0_cespite n. 3**, allegata alla presente, dal Tribunale di Siracusa ubicato in Viale Santa Panagia, percorrendo circa 41,6km, per un tempo di circa 46min, procedendo in direzione sud su Viale Santa Panagia, Viale Teracati e Viale Paolo Orsi in direzione di Viale Ermocrate/S.S. 124 (2,9 Km). Alla rotonda prendi la seconda uscita Via Necropoli del Fusco e prosegui su Via per Canicattini/S.P. 14 per 26,3 km. Usa la corsia di destra per prendere lo svincolo per Palazzolo A./Buscemi – S.S. 287 (9,1 Km). Continua su S.S. 124 per 1,8 km poi prendi l'uscita per Palazzolo A., svolta a destra su Via Nazionale proseguendo su questa per 700m. Alla rotonda prendi Via Gaetano Italia, poi svolta a sinistra e prendi Via Duca D'Aosta, quindi svolta a destra su Via Carlo Alberto, a sinistra su Via Lombardo e svolta a sinistra su Corso Vittorio Emanuele. Dopo circa 9m svoltare subito a destra su Via Fontana Grande, nuovamente a destra su Via Portoghese e infine a sinistra prendendo Ronco Socrate. La tua destinazione si trova sulla sinistra al civico n. 3.



La zona è urbanizzata, risultando servita dalla rete idrica, fognante e di illuminazione pubbliche, nonché dalla linea del metano e telefonica. La rete stradale consente di spostarsi con rapidità all'interno del tessuto urbano, dotato di tutti i servizi pubblici e privati primari, e verso la viabilità che porta sia ai centri urbani vicini che ai centri più lontani. Le zone confinanti sono il centro storico a nord e la zona B2 a sud. Tuttavia, occorre rilevare che il bene è collocato all'interno di un isolato ed è prospiciente solo sul piccolo Ronco Socrate, non facilmente accessibile agli autoveicoli.

La costruzione del fabbricato, attesa la denuncia di unità immobiliare registrata in catasto in data 30-12-1937, ha un'età pari a *circa ottantuno anni*.

La costruzione, originario edificio con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello di norma non dotata di servizi igienico-sanitari esclusivi, interclusa con un solo lato libero su ronco, ha caratteristiche che non rispondono alle richieste del mercato attuale in funzione soprattutto delle dimensioni e dello stato pessimo in cui versa, considerato peraltro che, per quanto accertato presso gli operatori locali, è poco attivo.

Non gode allo stato di alcuna vista panoramica, beneficiando della prossimità al centro storico e della intimità del ronco. Tuttavia una demolizione e ricostruzione permetterebbero di poter appropriarsi dello sfondo del paesaggio del centro storico.

Le edificazioni esistenti nell'intorno conferiscono alla zona un carattere architettonico di rispetto, rendendo appetibile l'investimento immobiliare.

La qualità urbanistico-sociale e ambientale appare discreto, potendo ritenere altrettanto discreto il livello dell'edilizia esistente nell'intorno.

- Tipologia, Morfologia e dimensioni

La tipologia architettonica della costruzione è di una casa ultrapopolare a schiera, formato da un' *unità edilizia* autonomo ed unitario dal punto di vista funzionale ed architettonico, ma non dal punto di vista statico per la comunione dei muri perimetrali con gli edifici limitrofi. E' caratterizzata dall'affaccio su un piccolo ronco e comprende una sola **unità immobiliare** estesa interamente a piano terra.

La **superficie lorda coperta** del fabbricato è pari a circa **29mq**.

La morfologia e le dimensioni del fabbricato sono desumibili dalla lettura dagli allegati elaborati grafici dell'elaborato grafico tavola n. 10_ Cespite 3, che rappresenta planimetricamente lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo.

- Composizione interna

La superficie risulta distribuita su un unico piano, piano terra, e si estende in unico vano all'interno del quale è visibile un piccolo casotto in struttura lignea non ispezionato per l'inaccessibilità dell'immobile.

LOCALE	S _{NETTA}	H _{INT. UTILE}	ESPOSIZIONE	STATO MANUTENZIONE
vano F ₁	15,36mq	mediamente 3,50m	Nord	- Pavimento: non visibile; - Tetto: a falda in elementi lignei, tavolato ligneo e manto in coppi, in pessime condizioni di conservazione; - Pareti: al rustico; - Infissi: porta di ingresso in legno in pessimo stato di conservazione



				- Impianti: non presenti nel vano ispezionato.

- *Tecnologia : strutture , finiture e impianti*

Strutture

Come dall'esame a vista, la tipologia costruttiva utilizzata per l'edificazione del fabbricato è *muratura portante* con copertura a falda in struttura lignea e manto di coppi.

Finiture

La facciata esterna appare intonaca ed in avanzato stato di degrado. La porta d'ingresso in legno ha stipiti e architrave in blocchi di pietra a vista.

All'interno, per quanto visibile, sono assenti tramezzature dando atto della presenza di un piccolo casotto in legno. Il vano appare privo di finiture alle pareti perimetrali, e privo di impianti.

Il soffitto sono il tavolato e gli elementi di sostegno della copertura.

E' presente a chiusura precaria dell'apertura di accesso una porta in legno in pessime condizioni.

- *Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi*

Il bene appare *de visu*, nel complesso, in pessime condizioni di conservazione sia dal punto di vista della consistenza strutturale sia per quanto concerne le finiture. Altresì va osservato che l'immobile è inaccessibile per la presenza di pietre e rifiuti da demolizione, e che il tetto è puntellato. Rimandando alla lettura dagli allegati elaborati grafici e del rilievo fotografico, che rappresentano planimetricamente lo stato dei luoghi osservato al momento del sopralluogo, si riportano nel seguito alcune immagini significative.





PUNTO 2. **Quesito III)** INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo il fabbricato era libero da occupanti.

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

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- domande giudiziali e altre trascrizioni

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate risultano trascritti, oltre che la sentenza di fallimento contro i sig.ri

[REDACTED]

- [REDACTED]

5880/7323 ;

- [REDACTED]

8291/10391.

- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Non risulta alcuna trascrizione.

- altri pesi o limitazioni d'uso

- Comunione di muri perimetrali.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento del decreto di trasferimento

■ [REDACTED]

[REDACTED]

ATTO GIUDIZIARIO derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore di CCRVE

[REDACTED]

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sopra

- ✓ NCEU Palazzolo A. F. 73 P.Ila 825 _unità negoziale 1 _immobile 2

Costo di cancellazione = 200,00euro+59,00euro+35,00euro = 294,00euro



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNOAMENTO IMMOBILI
a favore di BCI

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sopra

✓ NCEU Palazzolo A. F. 73 P.Ila 825 _unità negoziale 1 _immobile 2

Costo di cancellazione = 200,00euro+59,00euro+35,00euro = 294,00euro

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
a favore di MASSA FALLIMENTO "TUTTO PER L'EDILIZIA"

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra

✓ NCEU Palazzolo A. F. 73 P.Ila 825 _unità negoziale 1 _immobile 2

Costo di cancellazione = 200,00euro+59,00euro+35,00euro = 294,00euro

Costi di cancellazione : spese vive + spese tecniche

- spese vive: costi di cancellazione = **882,00euro**

- spese tecniche: prezzo di mercato pari a circa 50,00 euro x cancellazione=
=50,00 euro x3= **150,00 euro**

Totale costi di cancellazione= 1.764,00euro

Altre informazioni per l'acquirente

- Esistenza di censi, livelli o usi civici

Dalle ispezioni ipo-catastali non risulta l'esistenza sul bene di censi, livello o usi civici.

- Importo annuo spese condominiali ordinarie

- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

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

- Destinazione d'uso prevista dal regolamento condominiale

- Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene

Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie, nonché dalla documentazione rilasciata dal comune di Palazzolo A. su istanza della sottoscritta, nella quale è esplicitamente chiesta l'esistenza di procedimenti amministrativi e/o sanzionatori, gravanti sui beni, non risulta alcun procedimento pendente gravante sul bene di che trattasi.



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

✓ per il cespite 3, non veniva rilasciata alcuna documentazione

✓ per tutti i cespiti

-

Verifica Regolarità Urbanistica

Atteso che non è stata rilasciata dal Comune, dietro esplicita e formale richiesta, alcuna documentazione edilizio-urbanistica inerente il bene,

Non è dato sapere se l'immobile ha subito variazioni successive, né è possibile verificarlo in assenza di documentazione catastale (non è agli atti catastali alcuna planimetria) o urbanistica che attesti lo stato del bene, potendo solo ritenere verosimile che negli anni abbia subito quantomeno interventi di manutenzione, ovvero opere che non compromettono la legittimità della costruzione.

Agibilità del bene

Le condizioni del fabbricato non sono tali da permettere l'acquisizione di alcuna certificazione di agibilità, e, pertanto, previo ripristino delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e degli impianti, potrà procedersi alla presentazione, nei termini di legge, della Segnalazione Certificata di Agibilità, con costi in via presuntiva pari a circa **2.500,00euro** onnicomprensivi. La detta condizione dell'immobile sarà tenuta in considerazione nella stima, non dovendosi pertanto procedere a decurtazioni.

Certificato di destinazione urbanistica

l'area di sedime e di pertinenza del lotto in oggetto ricade in zona B normata dagli artt. 14, 14/a, 15 e

Art. 14

Classificazione delle zone B

Le zone classificate B ai sensi dell'art.2 del DM 1444/1968, delimitate nelle tavole del P.R.G., sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentino valori storico-ambientali da salvaguardare, nella esigenza di una radicale trasformazione statico igienica. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a. residenza;
- b. servizi sociali di proprietà pubblica;
- c. associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose; nonché limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G., in caso di ricostruzione o trasformazione;
- d. istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- e. attrezzature a carattere religioso;
- f. ristoranti, bar, locali di divertimento;



g. artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;

h. commercio a dettaglio;

i. teatri cinematografici;

j. uffici pubblici e privati, studi professionali;

k. alberghi e pensioni;

l. garages di uso pubblico.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto mediante singola concessione.

Le zone B sono suddivise nelle sotto elencate sottozone:

- **B** Completamento e sostituzione edilizia;
- **B1** Nord Pantano
- **B2** Sud Primosole

Art. 14/a

Zone B in aderenza alla zona A

Per quanto riguarda i prospetti degli edifici in zona B, limitatamente alle parti di questa in aderenza alla zona A, sono previsti, nel caso di richieste di autorizzazioni e/o concessioni edilizie, interventi di adeguamento delle finiture per rendere le stesse conformi alle tipologie storicizzate. Tali interventi di adeguamento sono obbligatori nelle opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e nella ristrutturazione, limitatamente alle parti di edificio sulle quali si interviene.

Nel caso di demolizione e ricostruzione, i prospetti dei nuovi edifici debbono essere progettati secondo tipologie e con caratteristiche architettoniche riconducibili a quelle dell'edificato storico urbano.

A titolo esemplificativo si elencano, di seguito, alcuni interventi atti a specificare meglio quanto detto sopra (fermo restando quelli già normati e previsti nel Regolamento Edilizio):

1. colori di finitura degli intonaci secondo quanto previsto dal piano del colore e comunque con tonalità cromatiche non dissonanti rispetto all'intorno costruito;
2. grondaie e pluviali in rame;
3. infissi esterni in legno (naturale o verniciato ad acqua) o alluminio preverniciato satinato (colori verdi o marrone scuro) o ferro verniciato con colori ferromicacei (canna di fucile, verde scuro, marrone scuro);
4. portone per box auto e garage preferibilmente in legno ad una o più battute. Se vengono usati portoni metallici del tipo ad anta o a saracinesca, questi devono essere colorati con smalti satinati delle tonalità cromatiche del punto di cui sopra;
5. uso della pietra calcarea locale o della pietra di Modica per il rivestimento di parti dei prospetti (zone basamentali, stipiti di porte e finestre, ecc.);
6. uso di intonaco del tipo tradizionale a tre mani;
7. la copertura deve essere realizzata a falde con coppi del tipo siciliano a pasta chiara almeno per i prospetti oggetto del presente articolo.

Art. 15

Sottozona B, completamento e sostituzione edilizia

Indice di utilizzazione fondiaria: mc/mq 2,50

Altezza degli edifici: ml. 10,50

N. max dei piani fuori terra: n. 3

Distanza tra fabbricati: ml. 10,00

Distanza dal confine: ml. 5,00 o in aderenza

Distanza dal filo stradale: non inferiore a quelle dei volumi preesistenti nella zona circostante

Tipi edilizi: edilizia continua o isolata.

Art. 17/1

Edificazione nei piccoli lotti

In riferimento al 3° comma dell'art. 21 della L.R. 71/78 e al 2° comma dell'art. 28 della L.R. 21/73, l'edificazione nei piccoli lotti delle zone omogenee B è così disciplinata:

1. nei lotti da 0 a 120 mq., l'indice di fabbricabilità è: 9 mc/mq;
2. nei lotti da 120 a 200 mq., si possono realizzare fino a 1000 mc.



L'incremento volumetrico per i lotti di terreno aventi superficie inferiore a 120 mq (ovvero aventi superficie compresa tra 120 e 200 mq) è ammesso, ai sensi dell'art. 39, comma 3, punto II della L.R. 19/72 con riferimento alla situazione catastale risalente alla data di prima presentazione dello strumento urbanistico generale per l'approvazione regionale dopo l'entrata in vigore della medesima legge 19/72.

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

Non è stata riscontrata o sanzionata dall'ufficio competente alcuna irregolarità edilizio-urbanistica.

PUNTO 2. - **Quesito VIII**) ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE E/O DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La sottoscritta ha, in esecuzione al mandato, effettuato ed acquisito la visura APE relativa al bene con i dati catastali identificativi presso il servizio SIENERGIA, ovvero presso il portale siciliano dell'energia, risultando la non presenza **del bene nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati**, e, conseguentemente il non avvenuto rilascio dell'attestazione di certificazione o di prestazione energetica. Tenuto conto che il fabbricato de quo versa in pessime condizioni anche statiche, che è mancante di finiture e di impianti, ancorché presenta le caratteristiche di un fabbricato rurale quasi allo stato di rudere, la sottoscritta non ha proceduto a redigere l'attestazione.

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

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

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

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

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

La selezione degli elementi conoscitivi acquisiti è stata la seguente:

- l'area nel quale il lotto si trova inserito ha destinazione prevalentemente residenziale, è ben servita da tutti i servizi primari e secondari pubblici e privati;
- la costruzione è in pessimo stato di conservazione;
- i caratteri architettonici, tipologici e distributivi del fabbricato in esame rispondono non bene all'utilizzazione prevista in relazione alla modesta superficie;
- il mercato immobiliare attuale relativo a beni simili si può ritenere scarsamente attivo come riferito dagli operatori locali;
- il fabbricato si presentava al momento del sopralluogo libero da occupanti;



- il bene, affetto dal dissesto della copertura, lo stato degli elementi strutturali e impiantistici, l'assenza delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, può essere classato come unità collabente;
- il fabbricato è legittimo essendo stato edificato intorno al 1937 ovvero ante 1942 (ed ante 1967);
- l'area di sedime e di pertinenza ricade, per come dal certificato di destinazione urbanistica in zona B del vigente PRG, nella quale sono possibili interventi di manutenzione e di ristrutturazione dell'esistente, demolizione e nuova costruzione;
- i dati a disposizione per la valutazione del bene sono i valori rilevati nel mercato per beni simili e si riferiscono a fabbricati simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ma anche per ubicazione con diversità non importanti a seguito di una ricerca mirata svolta presso i siti internet delle agenzie immobiliari che si occupano della vendita di immobili della stessa zona.

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

Va precisato che:

- la relazione stabilita dalle indagini di mercato tra il bene oggetto di stima ed i beni simili presi a confronto è stata tale da comportare la necessità di ricorrere all'uso di coefficienti di differenziazione o di merito per ponderare i valori di riferimento;
- il valore derivato dalla stima sarà decurtato delle somme per la regolarizzazione catastale.

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

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

Fonte	Quotazione
LA FULMINEA Piazza Pretura, 10 Palazzolo Acreide [REDACTED]	50,00€/mq
DS IMMOBILIARE Via Lombardo, 31 Palazzolo Acreide 0931.882515	170,00€/mq



OMI	Categoria A/3 Val min=380,00€/mq Val.max=500,00€/mq Val medio=440,00€/mq $440,00€/mq / 1,10 \text{ per A/5} = 400,00€/mq$ $400,00€/mq \times 0,70 \text{ per caratteri tecnologici}$ $400,00€/mq \times 0,60 \text{ per stato di conservazione}$ pessimo= 168,00€/mq
-----	--

-calcolo del valore ordinario medio;

valore medio arrotondata	129,00€/mq
--------------------------	-------------------

-calcolo del valore finale mediante il procedimento di stima scelto detraendo le somme eventualmente necessarie alla regolarizzazione del bene e contabilizzate nei propri paragrafi di riferimento.

La fase documentale è stata l'elaborazione della relazione scritta e la elencazione e raccolta delle allegazioni di cui al punto 6) della presente relazione.

Valutazione Complessiva del/i bene/i

Stima sintetica per Confronto

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

▪ Calcolo della Superficie Commerciale

La superficie commerciale verrà di seguito calcolata secondo le "Istruzioni del Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" valutando quanto più obiettivamente possibile le variabili della realtà locale secondo quanto indicato dalle Agenzie Immobiliari utilizzate come fonti di informazione.

Immobile 2-I

Superficie Commerciale = **a+b**

a) superficie vani principali e accessori diretti al lordo dei muri, con muri in comunione tra diverse destinazioni computati al 50%

superficie a)

- piano terra= 29,00mq

b) superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento ed accessorie con muri in comunione tra diverse destinazioni computati al 50%

superficie b)

nessuna pertinenza

Totale Superficie Commerciale 29,00mq



Stima

♦ Immobile 2-I

Valore

Superficie Commerciale 29,00mq	Quotazione di mercato 129,00€/mq	Valore=3.741,00€
-----------------------------------	-------------------------------------	------------------

Probabile Valore Venale arrotondato=3.740,00€
diconsi tremilaesettecentoquarantaeuro/00.

Al netto delle seguenti decurtazioni:

- Oneri per Regolarizzazione Catastale di cui al PUNTO 1. Quesito **II**
stimati pari a circa **540,00euro**

Probabile Valore Venale Finale del LOTTO N° 2) = 3.740,00€ - 540,00€= 3.200,00€
diconsi tremilaeduecentoeuro/00 .

Quesito X) VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

- VALUTAZIONE DELLA QUOTA (nel caso di quota indivisa)

E' all'attivo la quota di **1/1** del diritto di piena proprietà.

PUNTO 2. - **Quesito XI) INDICAZIONE DEL TERMINE DELL'USUFRUTTO E/O DEL DIRITTO DI SUPERFICIE NONCHE' INDICAZIONE DEL VALORE STIMATO DEL SOLO DIRITTO PIGNORATO**

E' *all'attivo* il diritto di piena proprietà stimato al precedente Quesito **IX)** .

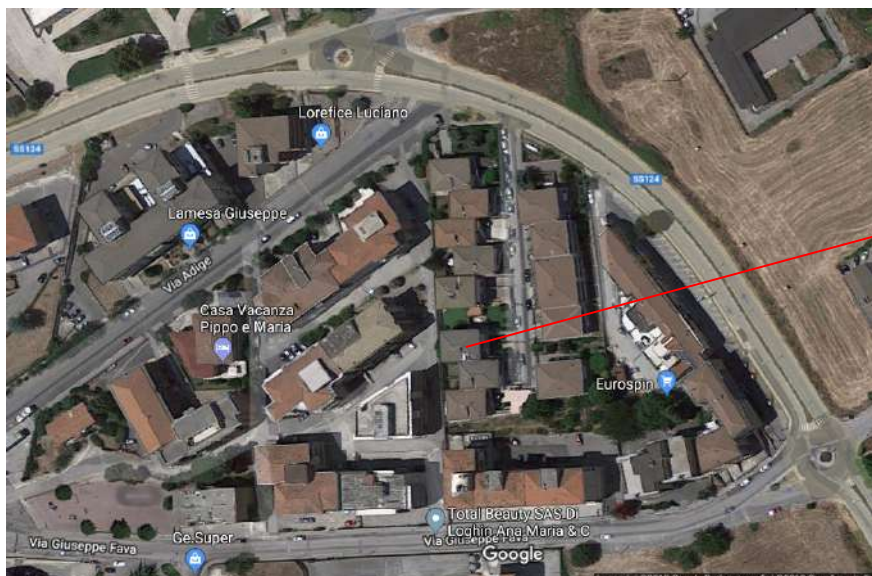


- **Relazione di Stima LOTTO n° 3**
all'attivo nella quota pari ad 1/2 del diritto di piena proprietà

4) PUNTO 2. RELAZIONE DI STIMA

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

Il lotto n. 6, individuato ed identificato nella tavola n. 11_ Cespite 4 allegata alla presente relazione, è la quota di **1/2** del diritto di *piena proprietà* di **un appartamento a piano secondo ed un garage a piano terra** con corte di pertinenza esclusiva in villino bifamiliare a tre elevazioni fuori terra, compreso all'interno di un complesso residenziale di villini bifamiliari, siti in Palazzolo Acreide (SR), con accesso dal cancello riportante il secondo cancello riportante il n. 6 , entrando nella strada privata ad accesso pubblico che si



LOTTO N. 5

Pertanto, è possibile elencare, le seguenti unità immobiliari componenti il lotto:

- **Unità Immobiliare 1**, individuata ed identificata nella tavola n. 11_ Cespite 4 allegata alla presente relazione quale **Immobile 3-L**, è uno dei due *immobili residenziali* comprese all'interno del villino, quello esteso al piano secondo, con accesso indipendente dalla corte comune a piano terra con l'unità immobiliare 2/Immobile 3-M, prendendo la rampa di scale che porta sino al piano secondo; destinato ad *abitazione unifamiliare*, è censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 14 P.IIIa 503 sub 6, categoria A/3, superficie catastale pari a 128mq. Il bene gode, oltre che della corte a piano terra, di un balcone che lo lambisce perimetralmente su tre lati, mentre non è dotato di accessori complementari.
- **Unità Immobiliare 2**, individuata ed identificata nella tavola n. 11_ Cespite 4 allegata alla presente relazione quale **Immobile 3-M**, è uno dei due *immobili non residenziale* di un villino, derivante dal frazionamento del piano terra, con accesso autonomo dalla corte comune all'unità immobiliare

1/immobile 3-L, destinato ad *autorimessa*, è censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 14 P.IIa 503 sub 1, categoria C/6, superficie catastale pari a 63mq. Il bene condivide con l'unità immobiliare 1 la corte di pertinenza a livello, e non è dotato di accessori complementari.

Le due unità hanno in comune la corte di pertinenza a piano terra che, censita nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 14 P.IIa 503 sub 5, si configura esclusiva della proprietà.

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

Tipologia

Il lotto è la quota 1/2 del diritto di piena proprietà di una **porzione di un villino bifamiliare** con corte pertinenziale, su tre elevazioni fuori terra con sottotetto non abitabile, edificato in esecuzione ad una delle due lottizzazioni private che hanno determinato la nascita di un complesso residenziale di quattordici villini bifamiliari con corti di pertinenza ai lati est ed ovest della strada di lottizzazione realizzata lungo l'asse nord-sud, secondo una connessione occasionale, ed aggregati in gruppi di tre o di due.

Il villino, comprendente le unità all'attivo fallimentare, entrati dalla Via Antonino Uccello civico 6, è il sesto, ubicato a destra ovvero sul lato ad ovest della strada, è posizionato ad angolo, con tre lati liberi da costruzioni, tali da rendere possibile l'ottenimento di condizioni ottimali per la residenza in termini di presenza di aria e luce. Ospita numero quattro unità immobiliari: due autorimesse a piano terra, due abitazioni unifamiliari dislocate rispettivamente a piano primo e piano secondo. Presenta due cancelli d'ingresso, riportanti entrambi il n. 6, consentendo un accesso autonomo ed indipendente alle unità componenti. L'accesso alle unità in oggetto avviene dal secondo cancello che si individua entrando dal civico 6 di Via Antonino Uccello e che immette direttamente sulla corte comune alle due unità, ma esclusiva alla proprietà (limitata dall'affaccio dell'appartamento a piano primo) e che prospiciente su strada privata assume una valenza prevalentemente domestica.

Le corti di pertinenza realizzate quali pertinenze del villino sono frazionate ed assegnate quali beni comuni delle unità abitative e delle autorimesse, dotando ciascuna proprietà dell'esclusività della corte e dell'indipendenza dell'accesso.

Ubicazione ed accessi

Il lotto è ubicato in una *zona residenziale* del Comune di Palazzolo Acreide, nata per espansione residenziale (ex zona C1), ricadente nella zona B1 Nord Pantano . E' accessibile da strada privata ad accesso pubblico che si prende dal civico 6 di Via Antonino Uccello: percorrendola verso l'interno, l'ingresso è al sesto villino sulla destra, al secondo cancello riportante il n. 6.





Confini

Il bene confina, come desumibile dalla mappa catastale, nonché dalle visure catastali, oltre che dallo stato dei luoghi, a nord con giardino privato di altra proprietà censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. (SR) a F. 14 P.IIa 502, a est in parte con corte comune al garage (Immobile M, sub 1) censita nel NCEU del Comune di Palazzolo A. (SR) al F. 14, P.IIa 503, sub 5, e in parte con corte di altra proprietà individuata nel NCEU del Comune di Palazzolo A. (SR) al F. 14, P.IIa 503, sub 4, e indirettamente con strada privata ad uso pubblico, diramazione di Via A. Uccello; a sud con villino censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. (SR) al F. 14, P.IIa 504, e ad ovest con corte appartenente all'appartamento censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. (SR) al F. 14, P.IIa 503 sub 3 e indirettamente con viabilità condominiale individuata nel NCEU del Comune di Palazzolo A. (SR) al F. 14, P.IIa 435.

Dati Catastali

Immobile 3-L: Identificato ed individuato nel **NCEU del Comune di Palazzolo Acreide (SR) al F. 14 P.IIa 503 sub 6**, Categoria *A/3 Abitazioni di tipo economico*, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 128mq ed escluse le aree scoperte pari a 118mq, Rendita 436,41 euro, Partita 6126, Indirizzo

Immobile 3-M: Identificato ed individuato nel **NCEU del Comune di Palazzolo Acreide (SR) al F. 14 P.IIa 503 sub 1**, Categoria *C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)*, Classe 2, Consistenza 63mq, Superficie Catastale 63mq, Rendita 218,00 euro, Partita 6126, Indirizzo Via Antonino

diritto di piena proprietà.

La corte di pertinenza comune ai due immobili 3-L e 3-M, è censita nel **NCEU del Comune di Palazzolo Acreide (SR) al F. 14 P.IIa 503 sub 5**, quale bene comune non censibile ai sub 6 e 1.



Pertinenze o dipendenze

Sono pertinenze e/o dipendenze comuni:

- la corte di pertinenza censita nel **NCEU del Comune di Palazzolo Acreide (SR)** al F. 14 P.IIIa 503 sub 5;
- la strada privata di accesso al complesso condominiale censita nel **NCT del Comune di Palazzolo**

di 1/1 del **diritto del concedente**.

E' pertinenza esclusiva dell'immobile 3-L/appartamento, li balconi L₁.

Non si individuano pertinenze esclusive all'immobile 3-M/garage.

Accessori: diretti e complementari

Sono accessori a servizio diretto dell'Immobile 3-L: l'ingresso L₂, il corridoio L₅, il bagno/lavanderia L₇, il bagno L₉.

Sono accessori diretti dell'Immobile 3-M, il servizio igienico M₂.

Non si individuano accessori a servizio complementare né per l'immobile 3-L né per l'immobile 3-M.

Parti Comuni

- la corte di pertinenza - **NCEU Palazzolo Acreide (SR)** F. 14 P.IIIa 503 sub 5;
- la strada privata di accesso al complesso censita nel **NCT Comune di Palazzolo SR)** F. 14 P.IIIa 13;
- muri perimetrali contigui alle altre costruzioni;
- impianti di adduzione dei servizi ed utenze.

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

Palazzolo Acreide è un comune italiano di 8 668 abitanti della provincia di Siracusa da cui dista circa 4km, una città barocca dalle radici greche, situata nei Monti Iblei (fa parte del comprensorio degli Iblei), non distante dal fiume Anapo e la Necropoli Rupestre di Pantalica, dista 39km da Ragusa e 91km da Catania. Insignita nel 2002 del titolo di Patrimonio dell'Umanità da parte dell'UNESCO, insieme con il Val di Noto, la cittadina fa inoltre parte del circuito dei borghi più belli d'Italia.

La città è collocata in un territorio dalla molteplice ricchezza storica e naturalistica tra cui spiccano, da una parte, luoghi di grande valenza paesaggistica quali le Cave iblee e la Riserva naturale della Valle dell'Anapo e, dall'altra, le numerose testimonianze archeologiche sparse nel raggio di pochi chilometri – da Casmene a Pantalica, al Teatro Greco, alle Latomie dell'Intagliata e alle varie chiesette rupestri bizantine. Le diverse stratificazioni storiche, testimoniate dalle necropoli sicule del XII secolo a.C., dalle rovine greche e dai successivi insediamenti romani, bizantini e normanni, ne fanno un sito di grande valore archeologico e storico. Oggi Palazzolo Acreide presenta, a un'altitudine di 670 metri s.l.m., una forma planimetrica triangolare dovuta alla **ridefinizione urbanistica** che seguì al terribile sisma del 1693 e che cancellò gran parte della città medievale. La città si modellò allora intorno a due fuochi: la Chiesa di San Paolo, attorno a cui si sviluppò il **quartiere Basso di origine feudale**, e la Chiesa di San Sebastiano, intorno alla quale si ampliò il **quartiere Alto di impronta barocca**. L'antica Akrai e il **Castello** (nucleo



centrale della ricostruzione tardo medievale) rimasero luoghi periferici e marginali rispetto al nuovo agglomerato settecentesco. Le Chiese di S. Paolo e S. Sebastiano dominano le due piazze principali, Piazza Umberto e Piazza del Popolo che, insieme al Corso Vittorio Emanuele, rappresentano il cuore pulsante della città.

Il patrimonio edilizio del centro urbano, è concentrato per la maggior parte, intorno a Piazza del Popolo: per le sue caratteristiche di maestosità e di ricchezza nelle chiese e nei palazzi signorili ai quali, fa da cornice, con alla base una sostanziale unità culturale, il costruito minore con i caratteristici ronchi, vere e proprie corti. Tutto questo costituisce il centro storico, zona omogenea "A. Intorno a quest'ultimo, sono stati edificati i **nuovi insediamenti edilizi**, con tipologie edilizie in dissonanza per altezza dei fabbricati, e per forme architettoniche non rispondenti alla storia e all'ambiente fisico e culturale esistente.

zona B residenziali di completamento e, zona di espansione residenziale: il terreno, di cui è parte il lotto in argomento, ricade all'interno della zona C1, potendo riscontrare la sagoma del fabbricato 2 del lotto 2 e del limitrofo fabbricato di altra proprietà ad ovest nonché la rada presenza di costruzioni nell'intorno.

Il lotto in oggetto ricade nella nuova zona individuata ex zona di espansione residenziale (C1), individuata dal vigente PRG come zona **B1- Nord Pantano**, a prevalenza residenziale, che non presenta valori storico-ambientali da salvaguardare.

Si raggiunge in auto il lotto, come indicato nella **TAV. N. 0_cespite n. 4**, allegata alla presente, dal Tribunale di Siracusa ubicato in Viale Santa Panagia, percorrendo circa 41,6km, per un tempo di circa 43min, procedendo in direzione sud su Viale Santa Panagia, Viale Teracati e Viale Paolo Orsi in direzione di Viale Ermocrate/S.S. 124 (2,9 Km). Alla rotonda prendi la seconda uscita Via Necropoli del Fusco e prosegui su Via per Canicattini/S.P. 14 per 26,3 km. Usa la corsia di destra per prendere lo svincolo per Palazzolo A./Buscemi – S.S. 287 (9,1 Km). Continua su S.S. 124 (poi Via Antonino Uccello) per 2,9 km. Alla terza rotonda invertire il senso di marcia e proseguire su Via Antonino Uccello per circa 100m in direzione sud-est, poi svoltare a destra (diramazione di Via A. Uccello) e proseguire per circa 79m. La tua destinazione è sulla destra al civico 6.

La zona è urbanizzata, risultando servita dalla rete idrica, fognante e di illuminazione pubbliche, nonché dalla linea del metano e telefonica. La rete stradale consente di spostarsi con rapidità all'interno del tessuto urbano, dotato di tutti i servizi pubblici e privati primari, e verso la viabilità che porta sia ai centri urbani vicini che ai centri più lontani. Le zone confinanti sono la zona residenziale B di completamento, zone per le attrezzature e servizi pubblici, la zona agricola

La costruzione del villino e del complesso residenziale che lo comprende è avvenuto in esecuzione alla

possibile stimare un'età pari a *circa ventinove anni*.

Il lotto è un appartamento ed un garage con corte un edificio in villino con area di pertinenza esclusiva, che, all'interno di un villino bifamiliare, isolato su tre lati in fregio a strada privata, risponde alle



prescrizioni urbanistiche di zona e alle richieste del mercato attuale che, per quanto accertato presso gli operatori locali, è però poco attivo. L'appartamento, a piano secondo, gode del panorama urbano dell'intorno con qualche scorcio della pineta.

Le edificazioni esistenti nell'intorno conferiscono alla zona un carattere architettonico di rispetto, rendendo mediamente appetibile l'investimento immobiliare.

La qualità urbanistico-sociale e ambientale appare discreto, potendo ritenere altrettanto discreto il livello dell'edilizia esistente nell'intorno.

- **Tipologia, Morfologia e dimensioni**

La tipologia architettonica della costruzione ospitante i beni componenti il lotto in oggetto è quella di un'**abitazione in villino a schiera**, suddiviso in due unità immobiliari, avente caratteristiche tipologiche, costruttive, tecnologiche e di rifinitura proprie di un fabbricato di tipo civile o economico e dotato, per tutte e due le unità immobiliari che lo compongono, di aree coltivate o no a giardino.

Formato da una sola **unità edilizia** individuabile come edificio autonomo ed unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico, è caratterizzato dalla posizione d'angolo per la quale gode di tre affacci, due su area privata ed uno indirettamente ovvero tramite corte su pubblica via.

Comprende quattro **unità immobiliari**: **due unità non residenziali a piano terra, e due unità residenziali unifamiliari** dislocate rispettivamente al piano primo e secondo. Ciascuna autorimessa ha accesso comune all'unità residenziale corrispondente, sicché le unità hanno accessi indipendenti oltre che pertinenze esclusive. Invero, diversamente da quanto risultante in catasto, poiché al servizio di una sola unità immobiliare, anche se vi è il garage dichiarato distintamente perché accessorio eccettuato, l'area di pertinenza in quanto utilizzabile dal solo occupante l'appartamento, costituisce dipendenza di uso esclusivo di quest'ultima anche se serve di passaggio per l'accesso ad altre unità immobiliari (massima n. 100 della Circolare n. 134/41 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.).

L'**immobile 3-L, l'unità residenziale/appartamento a piano secondo**, ha una superficie lorda coperta pari a circa **117,67mq**, con **altezza utile interna** pari a circa **2,97m**. Gode di un balcone di superficie lorda coperta pari a circa **44,57mq**.

L'**immobile 3-M, una delle due unità non residenziale /garage a piano terra**, ha una superficie lorda coperta pari a circa **67,82mq**, con **altezza utile interna** pari a circa **2,26m**.

La **corte di pertinenza**, comune ai sub 6 e 1, ha una superficie lorda coperta pari a circa 53,77mq.

La morfologia e le dimensioni delle unità componenti il lotto in oggetto sopradescritte, sono desumibili dalla lettura dagli allegati elaborati grafici del lotto, tavola n. 11_ Cespite 4, che rappresentano planimetricamente lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo.

- **Composizione interna**

Immobile 3-L: La superficie risulta distribuita su un unico piano, piano secondo: dall'ingresso corridoio **L₂** ci si immette a destra nella cucina pranzo **L₃** o prendendo la porta a sinistra nel salone/soggiorno **L₄**, proseguendo dritto si entra nel corridoio **L₅** sul quale si affacciano le camere **L₆₋₈₁₀**, il bagno lavanderia bagni **L₇** e il bagno **L₁₀**. Tutti gli ambienti, eccezione per i corridoi, sono areati ed illuminati naturalmente.



LOCALE	S _{NETTA}	H _{INT. UTILE}	ESPOSIZIONE	STATO MANUTENZIONE
L ₂ ingresso	4,71mq	2,97m	Est su balcone	- Pavimento: ceramica con battiscopa in ceramica in buono stato di conservazione; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in appena sufficiente stato di conservazione per la presenza di fenomeni di condensa; - Pareti: intonacate e tinteggiate in appena sufficiente stato di conservazione per la presenza di fenomeni d'umidità; - Infissi: porta di ingresso in ferro verniciato e pannello finitura legno in mediocre stato; porte interne finitura legno in discreto stato di conservazione; - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti, citofonico.
L ₃ cucina-pranzo	15,08mq	2,97m	Est e nord su balcone	- Pavimento: ceramica con battiscopa in ceramica in discreto stato di conservazione; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in sufficiente stato di conservazione (evidenti segni di recente tinteggiatura); - Pareti: piastrellate quasi interamente e poi intonacate e tinteggiate in discreto stato di conservazione; - Infissi: porta interna finitura legno in discreto stato di conservazione, porta-finestra in legno con vetro singolo e sistema di oscuramento con persiane in legno in mediocre stato di conservazione; - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti, televisivo, di riscaldamento con termosifoni e condizionatore a split, idrico-fognante;
L ₄ soggiorno	22,36mq	2,97m	Est su balcone	- Pavimento: ceramica con battiscopa in ceramica in buono stato di conservazione; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in mediocre stato di conservazione per la presenza di diffusi fenomeni d'umidità d'infiltrazione; - Pareti: intonacate e tinteggiate in mediocre stato di conservazione per la presenza di fenomeni d'umidità diffusi; - Infissi: porta interna finitura legno in discreto stato di conservazione, porta-finestra in legno con vetro singolo e sistema di oscuramento con persiane in legno in mediocre stato di conservazione; - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti, televisivo e di riscaldamento con termosifoni;
L ₅ corridoio	5,76mq	2,97m	Senza aria e luce diretta	- Pavimento: ceramica con battiscopa in ceramica in buono stato di conservazione; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in discreto stato di conservazione; - Pareti: intonacate e tinteggiate in discreto stato di conservazione; - Infissi: porte finitura legno in discreto stato di conservazione; - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti.
L ₆ camera	12,13mq	2,97m	Nord su balcone	- Pavimento: ceramica con battiscopa in ceramica in buono stato di conservazione; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in mediocre stato di conservazione per la presenza di fenomeni di umidità soprattutto sull lato esposto a nord; - Pareti: intonacate e tinteggiate in mediocre stato di conservazione per la presenza di fenomeni d'umidità nel lato esposto a nord; - Infissi: porta interna finitura legno in discreto stato di conservazione; porta-finestra in legno con vetro singolo e sistema di oscuramento con persiane in legno in mediocre stato di conservazione; - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed



				apparecchi illuminanti, televisivo e di riscaldamento con termosifoni;
L ₇ bagno-lavand.	4,92mq	2,67m	Sud	- Pavimento: ceramica in buono stato di conservazione; - Soffitto: controsoffitto piano in pannelli di legno truciolato in sufficiente stato; - Pareti: interamente piastrellate in discrete condizioni; - Infissi: porta interna in finitura legno in discreto stato, finestra e finestra in legno con vetro singolo e sistema di oscuramento con persiane in legno in mediocre stato di conservazione; - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti, idrico-fognante, di riscaldamento con termosifone
L ₈ camera	15,12mq	2,97m	Ovest su balcone	- Pavimento: ceramica con battiscopa in ceramica in buono stato di conservazione; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in discreto stato; - Pareti: intonacate e tinteggiate in discreto stato; - Infissi: porta interna finitura legno in discreto stato di conservazione; porta-finestra in legno con vetro singolo e sistema di oscuramento con persiane in legno in mediocre stato di conservazione; - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti, televisivo e di riscaldamento con termosifoni e condizionatore a split, telefonico;
L ₉ bagno	4,61mq	2,97m	Ovest su balcone	- Pavimento: ceramica in buono stato di conservazione; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in mediocre stato di conservazione per la presenza di diffusi fenomeni di umidità; - Pareti: piastrellate quasi interamente e poi intonacate e tinteggiate in discreto stato di conservazione; - Infissi: porta interna in finitura legno in discreto stato, finestra e finestra in legno con vetro singolo e sistema di oscuramento con persiane in legno in mediocre stato di conservazione; - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti, idrico-fognante, di riscaldamento con termosifone.
L ₁₀ camera	13,87mq	2,97m	Ovest su balcone	- Pavimento: ceramica con battiscopa in ceramica in buono stato di conservazione; - Soffitto: piano intonacato e tinteggiato in mediocre stato di conservazione per la presenza di fenomeni di umidità diffusi; - Pareti: intonacate e tinteggiate in mediocre stato di conservazione per la presenza di fenomeni di umidità diffusi; - Infissi: porta interna finitura legno in discreto stato di conservazione; porta-finestra in legno con vetro singolo e sistema di oscuramento con persiane in legno in mediocre stato di conservazione; - Impianti: elettrico sottotraccia con punti luce ed apparecchi illuminanti, televisivo e di riscaldamento con termosifoni.



Immobile 3-M: La superficie risulta distribuita su un unico piano, piano terra, e si estende in un vano garage **M₁**, da cui si accede ad un servizio igienico **M₂**. Prende aria e luce diretta naturale solo in vano **M₁**.

LOCALE	S _{NETTA}	H _{INT. UTILE}	ESPOSIZIONE	STATO MANUTENZIONE
G₁ autorimessa	55,17mq	2,26	Est su cortile di pertinenza e ovest	- Pavimento: marmette di cemento con battiscopa in ceramica, in scarso stato di conservazione per l'evidente stato di usura e di diffusi fenomeni di umidità (macchie, aloni, efflorescenze, erosione) causate dall'evidente risalita; - Soffitto: finito con intonaco rustico in sufficiente stato di conservazione; - Pareti: finite con intonaco rustico in mediocre stato di conservazione per gli evidenti fenomeni di risalita ed efflorescenze, in particolare sulla parete ad ovest; - Infissi: esterni: basculante in alluminio zincato in discreto stato di conservazione e finestra in legno vetro singolo con persiane in legno orientabili in mediocre stato; interni: porta a soffietto in plastica in sufficiente stato; - Impianti: elettrico esterno con punti luce ed apparecchi illuminanti.
G₂ bagno	2,20mq	2,26m	senza aria e luce diretta	- Pavimento: marmette di cemento con battiscopa in ceramica, in scarso stato di conservazione per l'evidente stato di usura e di diffusi fenomeni di umidità (macchie, aloni, efflorescenze, erosione) causate dall'evidente risalita; - Soffitto: finito con intonaco rustico in sufficiente stato di conservazione; - Pareti: finito con intonaco rustico in mediocre stato di conservazione per gli evidenti fenomeni di risalita ed efflorescenze, in particolare sulla parete ad ovest; - Infissi: porta a soffietto in plastica in sufficiente stato; - Impianti: elettrico esterno con punti luce ed apparecchi illuminanti, idrico-fognante.

- *Tecnologia : strutture , finiture e impianti*

Strutture

Come dall'esame a vista, dalla rilevazione metrica eseguita, nonché dalla documentazione di tipo edilizio-urbanistica acquisita, la tipologia costruttiva utilizzata per l'edificazione del fabbricato, comprendente i beni in oggetto, è *cemento armato in opera* con *solai di interpiano* e di *copertura in latero-cemento*. La scala è anch'essa in *cemento armato in opera*.

La recinzione della corte comune è realizzata in muratura e pilastri d'angolo, con sopralzo in elementi di cls prefabbricati.

Finiture e Impianti

Le facciate esterne appaiono rivestite con intonaco graffiato colorato in pasta, e le aperture di porte e finestre presentano stipiti rivestiti in legno e soglie in lastre di marmo.

La copertura è a padiglione con manto in tegole, e cornicione in c.a. a faccia vista.

I parapetti, dei balconi e della scala, sono in cemento armato a faccia vista, trattato con vernice elastica protettiva, con corrimano in ferro verniciato.



Gli infissi esterni sono porte, finestre e porte finestre in legno a vetro singolo con persiane orientabili in legno.

La corte risulta sistemata in parte a verde (aiuola piantumata) ed in parte è pavimentata con masselli autobloccanti in cls del tipo a onda.

I muri della recinzione sono finiti con intonaco rustico e l'accesso è protetto da cancello ad ante battenti in elementi in ferro verniciati.

Le rampe di scale hanno gradini rivestiti in lastre di marmo, con battiscopa in marmo e pianerottoli intermedi pavimentati con piastrelle in ceramica.

L'edificio è provvisto di sistema di raccolta e di smaltimento delle acque meteoriche. L'approvvigionamento elettrico, idrico e del metano, nonché lo smaltimento dei reflui avvengono mediante allaccio alle reti pubbliche.

L'appartamento/immobile 5_L è pavimentato con mattonelle in ceramica e battiscopa in ceramica.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, fatta eccezione per la cucina ed i bagni le cui pareti sono piastrellate con ceramica.

I soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati ad eccezione del bagno **F₇** che presenta controsoffitto di pannelli in legno truciolato.

Il servizio igienico **F₇** è dotato di pila, lavatrice, vaso igienico, piatto doccia e termosifone.

Il servizio igienico **F₉** è dotato di lavabo, bidet, vaso igienico, vasca e termosifone.

Gli infissi interni sono porte ad un'anta battente finitura legno.

Sono presenti: impianto idrico-fognante con sanitari, impianto elettrico sottotraccia con quadretto interno, punti luce, apparecchi illuminanti, prese, interruttori e placche, impianto citofonico con apparecchio all'ingresso, impianto televisivo, impianto telefonico, impianto di riscaldamento autonomo con termostato alimentato da caldaia murale a gas metano ed elementi radianti (termosifoni). La cucina e la camera **F₈** sono dotati di condizionatori a parete del di tipo split. Non è presente impianto antifurto.

Il garage/immobile 6_M ed è pavimentato interamente in marmette di cemento con battiscopa in ceramica. Le pareti interne ed il soffitto sono finite con intonaco rustico.

Il servizio igienico è dotato di pilozza e vaso igienico.

L'unico infisso interno è costituito da una porta a soffietto in materiale plastico.

Gli infissi esterni sono una finestra in legno con vetro singolo dotate di persiane in legno ed una basculante in alluminio zincato. Sono presenti: impianto idrico-fognante con sanitari, impianto elettrico esterno.

- *Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi*

L'appartamento appare *de visu*, nel complesso, in buone condizioni di conservazione dal punto di vista della consistenza strutturale, e in sufficienti condizioni per quanto concerne le finiture per la presenza di fenomeni di umidità da infiltrazione dal tetto e dalla discontinuità muratura-infissi che appaiono vetusti e degradati.

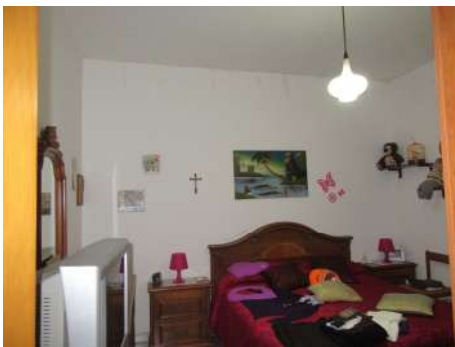


Il garage appare *de visu*, nel complesso, in buone condizioni di conservazione dal punto di vista della consistenza strutturale, e in appena sufficienti condizioni per quanto concerne le finiture per la presenza di fenomeni di umidità da risalita.

In particolare vanno segnalati:

-l'infiltrazione evidente nel vano salone/soggiorno L₄ più grave nelle prossimità del bagno che potrebbe ascriversi, a parere della scrivente, al malfunzionamento della copertura, ovvero della discontinuità creata dal piccolo terrazzino sulla falda che *de visu* appare posto sopra il bagno L₇;

La causa dei fenomeni di degrado osservati è da ricercare nel decadimento dei rivestimenti dell'involucro in termini di materiali e tecnologie, ma anche nell'azione degli agenti atmosferici, e nell'attività umana.





PUNTO 2. Quesito **III)** INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO

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

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- domande giudiziali e altre trascrizioni

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate risultano trascritti, oltre che la sentenza di fallimento contro i sig.ri

- [REDACTED]
5880/7323 ;

- [REDACTED]
8291/10391.

- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Non risulta alcuna trascrizione.

- altri pesi o limitazioni d'uso

- Oneri di Regularizzazione Catastale di cui al PUNTO 1. Quesito **II** .
- Oneri di Regularizzazione Edilizio/Urbanistica di cui al PUNTO 2. Quesito **VII** .
- Oneri per Acquisizione Agibilità di cui al PUNTO 2. Quesito **VI**.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento del decreto di trasferimento

[REDACTED]
[REDACTED]
a favore di CCRVE

[REDACTED]
per la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà sopra

- ✓ NCEU Palazzolo A. F. 14 P.IIa 503 sub 6 , immobile 1°_appartamento a piano secondo
- ✓ NCEU Palazzolo A. F. 14 P.IIa 503 sub 5, immobile 1°_corte accesso appartamento a piano secondo
- ✓ NCEU Palazzolo A. F. 14 P.IIa 503 sub 1_, immobile 2°garage

Costo di cancellazione = 35,00euro

[REDACTED]
ATTO TRA VIVI derivante PATTI PROIBITIVI

[REDACTED]

a favore di CCRVE

[REDACTED]

per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà sopra

- ✓ NCEU Palazzolo A. F. 14 P.Ila 503 sub 6 , immobile 1°_appartamento a piano secondo
- ✓ NCEU Palazzolo A. F. 14 P.Ila 503 sub 5, immobile 1°_corte accesso appartamento a piano secondo
- ✓ NCEU Palazzolo A. F. 14 P.Ila 503 sub 1_, immobile 2°garage

NOTA: I sig.ri Miano e Salustro si sono obbligati a non vendere, locare per un periodo maggiore di un anno, cedere in usufrutto od uso, concedere in enfiteusi, dare in anticresi, ipotecare o comunque trasferire o vincolare gli immobili dati in ipoteca, se non previo consenso scritto della Cassa di Risparmio, pena la facoltà di avvalersi della clausola all'art. 17 del contratto.

Costo di cancellazione = 35,00euro

[REDACTED]

ATTO GIUDIZIARIO derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore di CCRVE

[REDACTED]

per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà sopra

- ✓ NCEU Palazzolo A. F. 14 P.Ila 503 sub 5_unità negoziale 3_immobile 1
- ✓ NCEU Palazzolo A. F. 14 P.Ila 503 sub 6_ unità negoziale 3_immobile 2
- ✓ NCEU Palazzolo A. F. 14 P.Ila 503 sub 1_ unità negoziale 3_immobile 3

Costo di cancellazione = 200,00euro+59,00euro+35,00euro = 294,00euro

[REDACTED]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore di BCI

[REDACTED]

per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà sopra

- ✓ NCEU Palazzolo A. F. 14 P.Ila 503 sub 5_unità negoziale 3_immobile 1
- ✓ NCEU Palazzolo A. F. 14 P.Ila 503 sub 6_ unità negoziale 3_immobile 2
- ✓ NCEU Palazzolo A. F. 14 P.Ila 503 sub 1_ unità negoziale 3_immobile 3

Costo di cancellazione = 200,00euro+59,00euro+35,00euro = 294,00euro

[REDACTED]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
a favore di MASSA FALLIMENTO "TUTTO PER L'EDILIZIA"

[REDACTED]

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà sopra

- ✓ NCEU Palazzolo A. F. 14 P.Ila 503 sub 5_unità negoziale 3_immobile 1
- ✓ NCEU Palazzolo A. F. 14 P.Ila 503 sub 6_ unità negoziale 3_immobile 2
- ✓ NCEU Palazzolo A. F. 14 P.Ila 503 sub 1_ unità negoziale 3_immobile 3

Costo di cancellazione = 200,00euro+59,00euro+35,00euro = 294,00euro

Costi di cancellazione : spese vive + spese tecniche

- spese vive: costi di cancellazione = **952,00euro**

- spese tecniche: prezzo di mercato pari a circa 50,00 euro x cancellazione=



[REDACTED]

=50,00 euro x5=250,00 euro
Totale costi di cancellazione= 1.202,00euro

Altre informazioni per l'acquirente

- Esistenza di censi, livelli o usi civici

Dalla visura storico catastale dell'area di sedime del complesso residenziale di cui sono parte gli immobili L e M, censita nel NCT del Comune di Palazzolo Acreide al F. 14 P.IIIa 13, si evince in capo al

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

proprietà,

[REDACTED]

[REDACTED]

4) Il venditore, come innanzi rappresentato, **garantisce la libertà di quanto alienato da ogni iscrizione o vincolo pregiudizievole, presta inoltre ogni garanzia anche per i casi di eviazione e molestia.**",

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

proprietà.

- Importo annuo spese condominiali ordinarie

Dallo stato dei luoghi e, per quanto accertato presso il Comune di Palazzolo A., la strada di accesso e distribuzione della lottizzazione è privata, pur essendo dotato di illuminazione pubblica per motivi di ordine e sicurezza. Tuttavia a domanda specifica, la sig.ra Salustro ha risposto che non è istituito condominio, che con la regola del padre di famiglia, una volta ciascuno si assumevano l'onere della raccolta delle quote per l'illuminazione o altri servizi, ma che da almeno cinque, ciò non avviene perché la strada gode dell'illuminazione pubblica .

- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

Non risulta istituito condominio.

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

Non risulta istituito condominio.

- Destinazione d'uso prevista dal regolamento condominiale

Non risulta istituito condominio.

- Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene

Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie, nonché dalla documentazione rilasciata dal comune di Palazzolo A. su istanza della sottoscritta, nella quale è esplicitamente chiesta l'esistenza di procedimenti amministrativi e/o sanzionatori, gravanti sui beni, non risulta alcun procedimento pendente gravante sul bene di che trattasi.



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

✓ per il cespite 4

- [REDACTED]
abitazione sull'area distinta in catasto al f. 14 p.lla 13 sita in C,da Pantano Via Adige, con allegate tavole del progetto approvate n.ri 1-2-3 e4;

- [REDACTED]
concessione edilizia n. 69/87 inerente la costruzione di edificio per civile abitazione sull'area distinta in catasto al f. 14 p.lla 13 sita in C,da Pantano Via Adige, con allegate tavole del progetto approvate

- [REDACTED]
concessione edilizia n. 74/88 inerente la costruzione di edificio per civile abitazione sull'area distinta in catasto al f. 14 p.lla 13 sita in Via Antonino Uccello, con allegate tavole del progetto approvate n.ri

✓ per tutti i cespiti

- [REDACTED]

Verifica Regolarità Urbanistica

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e restituito graficamente nella TAV. N. L.6.1/1_ TAV. N. 1_Cespite 4, prodotta dalla sottoscritta ed allegata alla presente relazione, e quanto desumibile dagli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie n. 74/88, 69/87 e 67/98, è possibile osservare le seguenti variazioni:

1) aumento della cubatura realizzata, come si seguito verificato, inferiore al 20% (limite della variazione essenziale), ed inferiore al 3% della tolleranza di cantiere;

per l'appartamento

- ✓ volumetria assentita da progetto approvato = $9,90\text{m} \times 12,00\text{m} \times 3,25\text{m} = 386,10\text{mc}$,
- ✓ volumetria realizzata = $(9,99\text{m} \times 12,05\text{m}) \times (2,98\text{m} + 0,30\text{m}) = 120,38\text{mq} \times 3,28\text{m} = 394,84\text{mc}$
limite variazione essenziale = $20\% \times 386,10\text{mc} = 77,20\text{mc}$
tolleranza di cantiere = $3\% \times 386,10\text{mc} = 11,58\text{mc}$
differenza = $394,84\text{mc} - 386,10\text{mc} = 8,74\text{mc} < \text{del } 20\% \text{ } 77,20\text{mc}, < \text{del } 3\% \text{ } 11,58\text{mc}$

per il garage

- ✓ volumetria assentita da progetto approvato = $5,50\text{m} \times 12,00\text{m} \times 2,55\text{m} = 168,30\text{mc}$,
- ✓ volumetria realizzata = $(5,57\text{m} \times 12,05\text{m}) \times (2,26\text{m} + 0,30\text{m}) = 171,82\text{mc}$
limite variazione essenziale = $20\% \times 168,30\text{mc} = 33,66\text{mc}$
tolleranza di cantiere = $3\% \times 168,30\text{mc} = 5,05\text{mc}$
differenza = $171,82\text{mc} - 168,30\text{mc} = 3,52\text{mc} < \text{del } 20\% \text{ } 33,66\text{mc}, < \text{del } 3\% \text{ } 5,05\text{mc}$

Ne segue che la variazione non è essenziale, né comporta parziale difformità.

2) aumento della superficie utile calpestabile, come si seguito verificato.



per l'appartamento

- ✓ Superficie utile calpestabile da progetto approvato =
=mq(4,86+22,40+15,00+5,84+4,80+14,25+4,40+15,00+12,00+43,48)=142,03mq
- ✓ Superficie utile calpestabile realizzata=
=mq(4,71+15,08+22,36+12,13+5,76+4,92+15,12+4,61+13,87+39,96)=138,52mq

per il garage

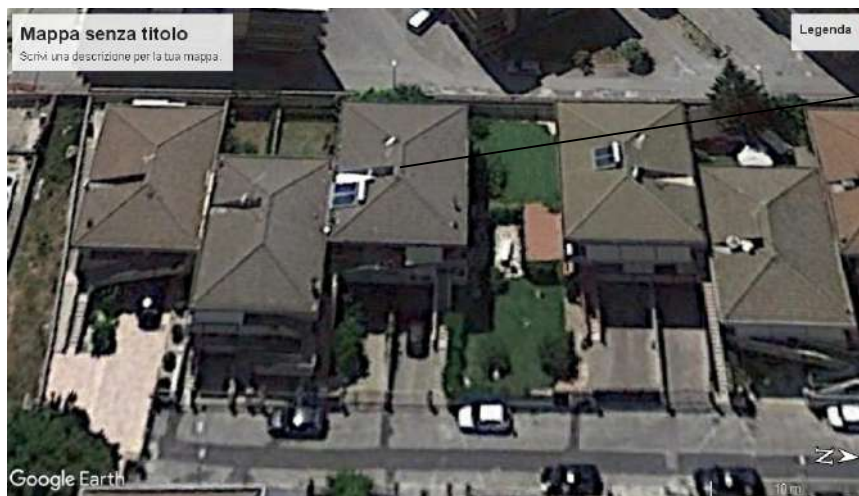
- ✓ Superficie utile calpestabile da progetto approvato =
= (5,05mx11,40m)=57,57mq
- ✓ Superficie utile calpestabile realizzata=
= (55,17+2,20)mq=57,37mq

La superficie utile realizzata è < della superficie approvata.

- 3) **aumento altezza massima:** è stata rispettata l'altezza di interpiano.
- 4) **riduzione della distanza dai confini,** sono state rispettate le dimensioni della costruzione e delle corti.

Rappresentato che le sopraelencate variazioni, rientranti nella tolleranza di cantiere, non inficiano la legittimità edilizio-urbanistica dei beni, si osserva

- nell'edificio, la realizzazione sul **tetto di piccolo terrazzino in copertura nella falda del tetto**, praticato come un taglio per ricavare uno spazio che, per come osservato negli altri villini, ha la funzione di ospitare serbatoi/impianti a servizio delle unità sottostanti;



Taglio nella
falda

- nell'appartamento, conformità anche per la distribuzione interna,
- nel garage, la **creazione di un servizio igienico con vaso igienico e lavabo.**

Agibilità del bene

Premesso che è allegato alla presente il rilasciato in copia, **permesso di abitabilità e di uso del 26-06-2018** avuto riguardo sia all'appartamento che al garage,
per il garage, previa regolarizzazione edilizio-urbanistica della difformità riscontrata, dovrà procedersi alla presentazione, nei termini di legge, della Segnalazione Certificata di Agibilità, con costi in via presuntiva pari a circa **2.500,00euro** onnicomprensivi.



l'area di sedime e di pertinenza del lotto in oggetto ricade in zona B1 normata dagli artt. 14, 16 e 17/1

Art. 14

Classificazione delle zone B

Le zone classificate B ai sensi dell'art.2 del DM 1444/1968, delimitate nelle tavole del P.R.G., sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentino valori storico-ambientali da salvaguardare, nella esigenza di una radicale trasformazione statico igienica. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a. residenza;
- b. servizi sociali di proprietà pubblica;
- c. associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose; nonché limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G., in caso di ricostruzione o trasformazione;
- d. istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- e. attrezzature a carattere religioso;
- f. ristoranti, bar, locali di divertimento;
- g. artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- h. commercio a dettaglio;
- i. teatri cinematografici;
- j. uffici pubblici e privati, studi professionali;
- k. alberghi e pensioni;
- l. garages di uso pubblico.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto mediante singola concessione.

Le zone B sono suddivise nelle sotto elencate sottozone:

- **B** Completamento e sostituzione edilizia;
- **B1** Nord Pantano
- **B2** Sud Primosole

Art. 16

Sottozona B1, nord Pantano

Indice di utilizzazione fondiaria: mc/mq 2,00

Altezza degli edifici: ml. 10,50

N. max dei piani fuori terra: n. 3

Distanza tra fabbricati: ml. 10,00

Distanza dal confine: ml. 5,00 o in aderenza

Distanza dal filo stradale: non inferiore a quelle dei volumi preesistenti nella zona circostante

Tipi edilizi: edilizia in linea, a schiera o isolata

Rapporto di copertura: 5/10

Art. 17/1

Edificazione nei piccoli lotti

In riferimento al 3° comma dell'art. 21 della L.R. 71/78 e al 2° comma dell'art. 28 della L.R. 21/73, l'edificazione nei piccoli lotti delle zone omogenee B è così disciplinata:

1. nei lotti da 0 a 120 mq., l'indice di fabbricabilità è: 9 mc/mq;
2. nei lotti da 120 a 200 mq., si possono realizzare fino a 1000 mc.

L'incremento volumetrico per i lotti di terreno aventi superficie inferiore a 120 mq (ovvero aventi superficie compresa tra 120 e 200 mq) è ammesso, ai sensi dell'art. 39, comma 3, punto II della L.R. 19/72 con riferimento alla situazione catastale risalente alla data di prima presentazione dello strumento urbanistico generale per l'approvazione regionale dopo l'entrata in vigore della medesima legge 19/72.



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

Premesso che le variazioni di volume e di superficie riscontrate sono nei limiti della tolleranza di cantiere, non configurandosi neanche come parziali difformità,

riscontrata la realizzazione di un taglio nella falda del tetto, presumibilmente, al momento della costruzione,

verificato che nel garage è stato creato un servizio igienico,

si relaziona nel seguito in merito alla possibile regolarizzazione.

Avuto riguardo al taglio nel tetto, si tratta di un'opera che riguarda non solo il villino de quo ma tutti i villini del complesso residenziale, potendo ritenere plausibile che essi sono coevi con la costruzione.

Detto che la variazione non comporta variazione di sagoma né di volume, ma modifiche strutturali e di prospetto, ai fini della regolarizzazione, fatte le opportune verifiche di mancanza di pregiudizio strutturale, potrà procedersi a richiedere permesso edilizio in sanatoria, ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 integralmente recepito dalla LR 16/2016, con richiamo alla sanzione di cui al co. 4 del medesimo articolo in una somma da 5.164,00euro e 516,00euro in funzione dell'aumento di valore venale del bene. In considerazione del tipo di variazione, può ritenersi ragionevole, come nella prassi generale dei Comuni, l'applicazione della sanzione minima. Si stimano costi, comprensivi della sanzione, approssimativamente pari a circa **3.500,00euro/2** (due condomini) = **1.750,00euro**.

Avuto riguardo alla creazione del servizio igienico nel garage, esso potrà essere sanato mediante presentazione di con CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 3 DPR 380/2001 recepito con l'art. 1 della LR 16/2016, con costi approssimativamente pari a circa 2.000,00euro per spese vive e tecniche, e 1.000,00euro per sanzione pecuniaria dovuta alla mancata comunicazione dell'inizio dei lavori (CILA), per un totale pari a circa **3.000,00euro**.

PUNTO 2. - **Quesito VIII)** ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE E/O DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La sottoscritta, effettuate le visure APE con i dati catastali identificativi dei beni compresi nel lotto, presso il servizio SIENERGIA ovvero portale siciliano dell'energia, risultando la non presenza **dei beni medesimi nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati**, e, conseguentemente il non avvenuto rilascio dell'attestazione di certificazione o di prestazione energetica,

tenuto conto che sono esclusi dall'obbligo di redazione dell'APE le seguenti unità immobiliari parte del lotto in oggetto:

✓ Immobile M_garage a piano terra, con accesso da civico 6 di Via Antonino Uccello, censito nel NCEU Palazzolo A. al F. 14 P.IIIa 503 sub 1, in funzione della destinazione d'uso e dell'assenza di impianti di climatizzazione:

ha proceduto a redigere i relativi APE in conformità allo stato dei luoghi rilevato delle seguenti unità:

- Immobile L_ appartamento a piano secondo, con accesso da civico 6 di Via Antonino Uccello a Palazzolo A, censito nel NCEU Palazzolo A. F. 14 P.IIIa 503 sub 6.



Siciliana – Catasto Energetico Fabbricati, tramite il portale SIENERGIA, giusta pec di ricevimento

L' attestato, allegati alla presente, certifica che:

- l'immobile L ricade, allo stato attuale, nella Classe Energetica Globale "E".

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

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

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

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

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

La selezione degli elementi conoscitivi acquisiti è stata la seguente:

- l'area nel quale il lotto si trova inserito ha destinazione prevalentemente residenziale, è ben servita da tutti i servizi primari e secondari pubblici e privati;
- l'appartamento è in sufficiente stato di conservazione, segnalando la presenza di fenomeni infiltrativi e il degrado degli infissi;
- i caratteri architettonici, tipologici e distributivi della tipologia rispondono ottimamente all'utilizzazione prevista;
- il mercato immobiliare attuale relativo a beni simili si può ritenere scarsamente attivo come appreso dagli operatori locali;

- il lotto presenta lieve difformità catastali da regolarizzare come illustrato al PUNTO 1. Quesito **III**;

- l'edificio comprendente i beni presenta in difformità la creazione nel tetto a falda di un taglio ovvero in terrazzino per ospitare impianti (es. serbatoio) regolarizzabile con permesso di costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, come spiegato al PUNTO 2.. QUESITO **VII**;

- nel garage è stato realizzato un servizio igienico, potendo procedere a regolarizzazione presentando la CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001 recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, come spiegato al PUNTO 2.. QUESITO **VII**;



- l'area di sedime e di pertinenza ricade, per come dal certificato di destinazione urbanistica in zona B1 del vigente PRG, nella quale sono possibili interventi di manutenzione e di ristrutturazione dell'esistente, demolizione e nuova costruzione;

- i dati a disposizione per la valutazione del bene sono i valori rilevati nel mercato per beni simili e si riferiscono a fabbricati simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ma anche per ubicazione con diversità non importanti a seguito di una ricerca mirata svolta presso i siti internet delle agenzie immobiliari che si occupano della vendita di immobili della stessa zona.

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

Va precisato che:

- la relazione stabilita dalle indagini di mercato tra il bene oggetto di stima ed i beni simili presi a confronto è stata tale da comportare la necessità di ricorrere all'uso di coefficienti di differenziazione o di merito per ponderare i valori di riferimento;
- il valore derivato dalla stima sarà decurtato delle somme per la regolarizzazione catastale inerente la rettifica d'intestazione e la variazione interna (realizzazione di servizio igienico) del garage, nonché la regolarizzazione edilizio-urbanistica con riferimento al taglio nella falda e alla modifica interna primadetta del garage, nonché l'acquisizione della nuova agibilità per il garage.

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

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

Fonte	Quotazione appartamento	Quotazione autorimesse
LA FULMINEA Piazza Pretura, 10 Palazzolo Acreide [REDACTED]	650,00€/mq	375,00€/mq
DS IMMOBILIARE Via Lombardo, 31 Palazzolo Acreide [REDACTED]	650,00€/mq	375,00€/mq
BORSINO IMMOBILIARE	512,00€/mq	341,00€/mq



OMI	Tipologia A/3, Calcolo Valore ordinario, $\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) \times K$ dove $K = (K_1 + 3 \times K_2)/4$ quindi $500,00\text{€} + (700,00\text{€} - 500,00\text{€}) \times K$ dove $K = [k_1 + 3 \times k_2]/4 =$ $= [0,5 + 3 \times 0,8]/4 = 0,725$ ossia $500,00\text{€} + 200,00\text{€} \times 0,725 = 645,00\text{€}/\text{mq}$	Val min= 350,00€/mq Val.max= 450,00€/mq Valore ordinario= medio=400,00€/mq
-----	--	---

-calcolo del valore ordinario medio;

valore medio abitazioni	614,25€/mq X 0,95 per stato conservativo=583,54€/mq = 580,00€/mq
valore medio autorimesse	372,75€/mq X 0,80 per stato conservativo=298,20€/mq = 298,00€/mq

-calcolo del valore finale mediante il procedimento di stima scelto detraendo le somme eventualmente necessarie alla regolarizzazione del bene e contabilizzate nei propri paragrafi di riferimento.

La fase documentale è stata l'elaborazione della relazione scritta e la elencazione e raccolta delle allegazioni di cui al punto 6) della presente relazione.

Valutazione Complessiva del/i bene/i

Stima sintetica per Confronto

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

▪ Calcolo della Superficie Commerciale

La superficie commerciale verrà di seguito calcolata secondo le "Istruzioni del Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" valutando quanto più obiettivamente possibile le variabili della realtà locale secondo quanto indicato dalle Agenzie Immobiliari utilizzate come fonti di informazione.

Immobile 3-L

Superficie Commerciale = **a+b**

a) superficie vani principali e accessori diretti al lordo dei muri, con muri in comunione tra diverse destinazioni computati al 50%

superficie a)

- piano secondo= **117,67mq**

b) superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento ed accessorie con muri in comunione tra diverse destinazioni computati al 50%

superficie b)

- balcone 44,57mq, di cui il 30% fino a 25mq=**7,5mq**

+ 10% su 44,57mq-25mq=19,57mq = **1,957mq**



- corte (massima n. 100 della Circolare n. 134/41 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.) 53,77mq di cui il 10%=5,377mq

Totale Superficie Commerciale =(117,67+7,5+1,957+5,377)mq=132,50mq

Immobile 3-M

Superficie Commerciale = **a+b**

a) superficie vani principali e accessori diretti al lordo dei muri, con muri in comunione tra diverse destinazioni computati al 50%

superficie a) = 67,82mq

b) superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento ed accessorie con muri in comunione tra diverse destinazioni computati al 50%

superficie b)=

l'immobile non gode di pertinenze, accessori esclusivi

Totale Superficie Commerciale =67,82mq

Stima

♦ Immobile 3-L

Valore quota 1/1

Superficie Commerciale 132,50mq	Quotazione di mercato 580,00€/mq	Valore=76.850,00€
------------------------------------	-------------------------------------	-------------------

Probabile Valore Venale =76.850,00€

diconsi settantaseimilaottocentocinquantaeuro/00.

Al netto delle seguenti decurtazioni:

- Oneri di Regularizzazione Edilizio/Urbanistica di cui al PUNTO 2. Quesito VII. stimati pari a per la parte condominiale 1.750,00euro, quota spettante 1.166,67euro

Probabile Valore Venale Finale=76.850,00€ -1.166,67€=arrotondato 75.680,00€

diconsi settantacinquemilaseicentottantaeuro/00.

♦ Immobile 3-M

Valore quota 1/1

Superficie Commerciale 67,82mq	Quotazione di mercato 298,00€/mq	Valore=20.210,36
-----------------------------------	-------------------------------------	------------------

Probabile Valore Venale arrotondato=20.200,00€

diconsi ventimiladuecentoeuro/00.

Al netto delle seguenti decurtazioni:

- Oneri Regularizzazione Catastale inerente il garage/Immobile 3-M, di cui al PUNTO 1. Quesito II stimati pari a circa 554,00euro

- Oneri di Regularizzazione Edilizio/Urbanistica di cui al PUNTO 2. Quesito VII. stimati pari a per la parte condominiale 1.750,00euro, quota spettante 583,33euro per il garage/Immobile 6_M pari a 3.000,00euro

- Acquisizione Agibilità garage/Immobile 3_M (vd. PUNTO 2. Quesito VI)

Oneri stimati approssimativamente pari a 2.500,00euro.

Totale Oneri=6.637,33euro

Probabile Valore Venale Finale=20.200,00€ -6.637,33€=arrotondato 13.500,00€

diconsi tredicimilaecinquecentoeuro/00.

Probabile Valore Venale Finale del LOTTO N° 3) nella quota 1/1 = 75.680,00€ +13.500,00€=
=89.180,00€ dicono ottantanovemilacenottantaeuro/00 .



Quesito X) VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

- VALUTAZIONE DELLA QUOTA (nel caso di quota indivisa)

E' all'attivo la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

Quota indivisa = 89.180,00€ /2= **44.590,00€**
diconsi quarantaquattromilacinquecentonovantaeuro/00 .

Comoda divisibilità

Riguardo alla divisibilità del Lotto

Reiterato che da quanto desumibile dalla documentazione edilizio-urbanistica, l'appartamento ed il garage risultano alienabili separatamente, perché è stata sottoposta al vincolo di parcheggio permanente l'area cortilizia,

ribadito che poiché la corte comune (sub 5) non ha dimensioni e conformazione tale da poter garantire uno stallo al proprietario dell'appartamento senza interdire l'accesso al garage,

che l'evidente poca disponibilità di stalli sulla strada privata destinata a parcheggio,

che la corte è la dotazione che qualifica l'appartamento come parte di un'abitazione in villini senza la quale si determinerebbe un deprezzamento, così come d'altronde la separazione dal garage come rilevato da interrogazione specifica degli operatori immobiliari locali,

considerato che dalla stima del lotto nell'intero, è stato determinato il valore della quota spettante ai due condidenti pari a 44.590,00euro, emerge che l'appartamento ha un valore pari a 75.680,00euro con una differenza rispetto al valore del garage pari a 75.680,00euro-44.590euro= 31.090,00euro, che risulta maggiore del 20% della quota spettante a ciascuno 20% di 44.590,00euro=8.918,00euro,

la sottoscritta ritiene che il lotto non sia comodamente divisibile nei due beni che lo compongono, appartamento/Immobile L e garage/Immobile M.

Riguardo alla divisibilità di ciascun immobile

Appartamento_ Immobile 3-L

Atteso che il frazionamento di una unità abitativa in due, non comporta aumento di carico urbanistico ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001 sempre che "non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e che si mantenga l'originaria destinazione di uso", è possibile verificare che la superficie dell'appartamento nella sua distribuzione, è tale da consentire la creazione di due unità di superficie lorda pari a circa 60mq ciascuno. Tuttavia, non deve sfuggire come una simile operazione comporterebbe un sensibile deprezzamento sia per effetto degli interventi obbligati con presumibili problemi tecnici da risolvere di separazione fisica e di ristrutturazione interna (rifacimento degli impianti elettrico, idrico-fognante, di riscaldamento, e, conseguente rifacimento delle finiture), sia perché incide sulla destinazione del bene per la perdita delle caratteristiche della tipologia del bene, del taglio della superficie richiesto dal mercato e della esclusività delle pertinenze (corte e il balcone). Pertanto la sottoscritta ritiene di poter affermare che l'appartamento non risulti comodamente divisibile, perché



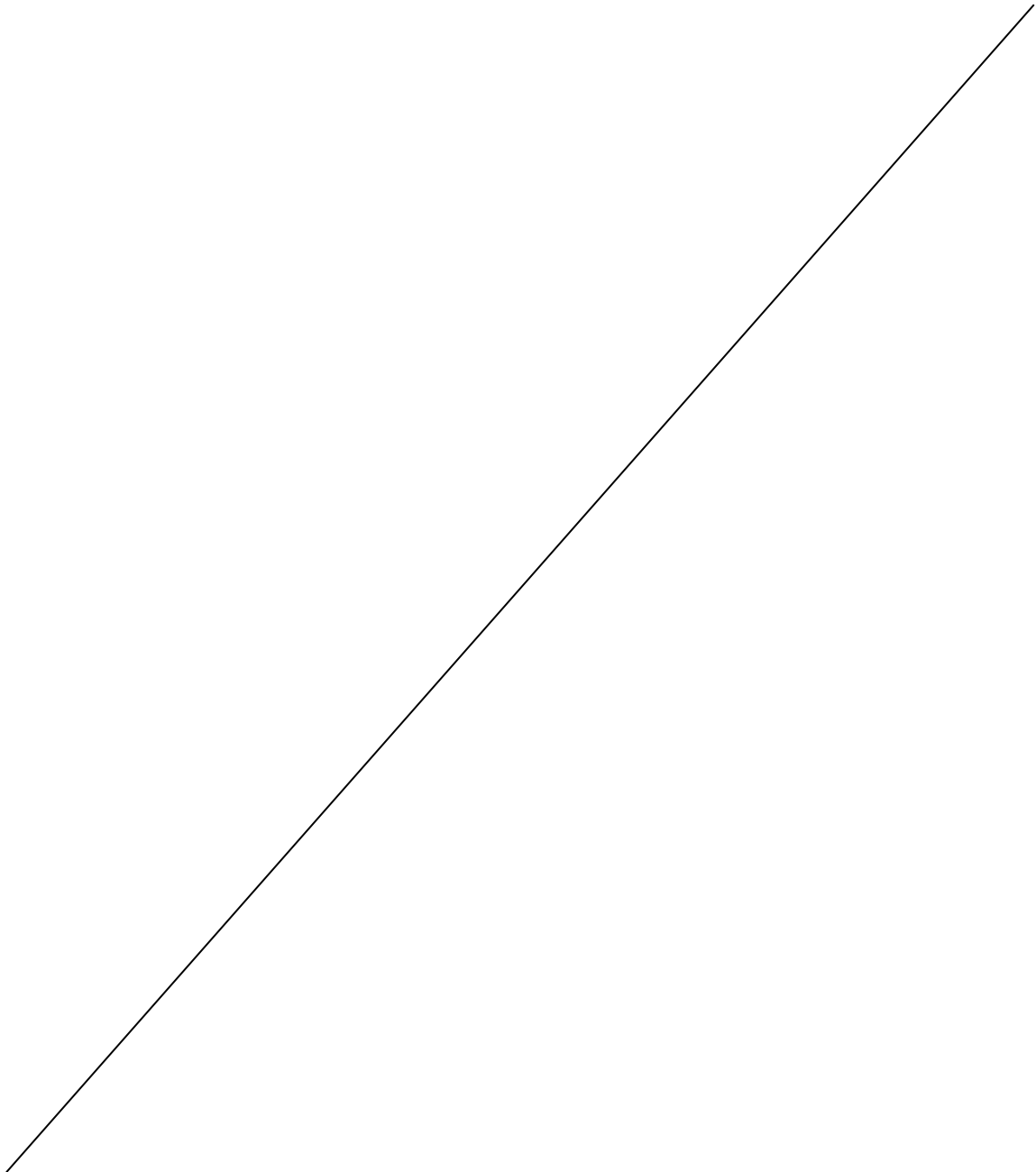


seppur realizzabile, tenuto conto dello stato dei luoghi, della tipologia del bene, delle soluzioni tecniche necessarie, della richiesta del mercato, ne pregiudicherebbe il valore nell'intero.

Garage_Immobile 3-M

Il bene, intercluso con un solo accesso, non risulta concretamente divisibile in due porzioni, per effetto sia dell'impossibilità di creare due accessi , sia di poter ospitare due stalli autonomi e liberamente godibili.

PUNTO 2. - **Quesito XI)** INDICAZIONE DEL TERMINE DELL'USUFRUTTO E/O DEL DIRITTO DI SUPERFICIE NONCHE' INDICAZIONE DEL VALORE STIMATO DEL SOLO DIRITTO PIGNORATO
E' all'attivo il diritto di piena proprietà stimato al precedente Quesito **IX)** .



4) Conclusioni

Si riassumono di seguito in forma tabellare i risultati della Valutazione Complessiva.

Lotto n. 1 di cui alla SEZIONE 1

➡ quota di **1/1** del diritto di *piena proprietà* dell'**insediamento residenziale**, formato da un fabbricato su tre elevazioni fuori terra con terreno di pertinenza, sito in Palazzolo Acreide (SR), con accesso da Via Antonello da Messina n.ri 16-18 (Nord 37°03'49.4" - Est 14°54'33.1") -20, e composto dalle seguenti unità immobiliari:

- **Immobile 1-A** : *magazzino* a piano terra con accesso dal civico 20 di Via Antonello da Messina, censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.IIIa 70 sub 1, categoria C/2, superficie catastale pari a 125mq;
- **Immobile 1-B**: *ufficio* a piano terra con accesso dal civico 18 di Via Antonello da Messina, censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.IIIa 70 sub 2, categoria A/10, superficie catastale pari a 32mq;
- **Immobile 1-C**: *appartamento* a piano primo con accesso dal civico 16 di Via Antonello da Messina, censito, unitamente all'androne al vano scala, nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.IIIa 70 sub 3, categoria A/2, superficie catastale pari a 236mq;
- **Immobile 1-D**: *appartamento al rustico* a piano secondo con accesso dal civico 16 di Via Antonello da Messina, non censito, di superficie lorda coperta pari a circa 182,00mq;
- **Immobile 1-E**: *terrazzo di copertura* a piano terzo con accesso dal civico 16 di Via Antonello da Messina, non censito, di superficie lorda coperta pari a circa 214,00mq.

Le unità immobiliari hanno in comune l'androne, il vano scala, il locale caldaia, il terrazzo /immobile 1-E. L'area di sedime e di pertinenza del fabbricato è porzione del terreno censito nel NCT del Comune di Palazzolo Acreide (SR) al F. 32 P.IIIa 76, quale frutteto, da cui dovrà essere stralciata con apposito frazionamento catastale per una superficie pari a circa 960,00mq, con imposizione di servitù attiva di passaggio, da costituirsi per contratto a favore del terreno edificabile.

Stato di occupazione:

Al momento del sopralluogo, era occupato dal sig. Gianpaolo Benvenuto.

Probabile Valore Venale Immobile 1-A	42.225,40€ (al lordo delle decurtazioni)
Probabile Valore Venale Immobile 1-B	12.745,92€(al lordo delle decurtazioni)
Probabile Valore Venale Immobile 1-C	105.348,61€(al lordo delle decurtazioni)
Probabile Valore Venale Immobile 1-D	63.798,54€(al lordo delle decurtazioni)
Decurtazioni	50.561,00€
▪ Oneri per identificazione insediamento e Regularizzazione Catastale stimati pari 9.061,00€	
▪ Oneri di Regularizzazione Edilizio/Urbanistica stimati pari a circa 29.800,00€	
▪ Oneri per Acquisizione Agibilità stimati pari a circa 6.000,00€	
▪ Oneri smaltimento serbatoi in eternit presenti in sito stimati pari a circa 1.700,00€	
▪ Oneri smaltimento serbatoio e caldaia a gasolio stimati pari a circa 4.000,00€	
PROBABILE Valore Finale insediamento residenziale	177.000,00€ (al netto delle decurtazioni)

➡ quota di **1/1** del diritto di *piena proprietà* dell'**insediamento non residenziale** formato da un fabbricato a piano terra con terreno di pertinenza, sito in Palazzolo Acreide (SR), con accesso da Via Antonello da Messina n.ri 12 e 14 (Nord 37°03'49.4" - Est 14°54'33.0").

Composto dalle seguenti unità immobiliari:

- **Immobile 1-F** :*magazzino/garage* a piano terra con accesso dal civico 14 di Via Antonello da Messina, non censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. di superficie lorda pari a circa 106,25mq,



con tettoia retrostante di superficie lorda pari a circa 32,89mq e corte di pertinenza pari a 140,00mq circa 8 da stralciare).

L'area di sedime e di pertinenza del fabbricato così come delimitata dalla sottoscritta, è porzione del terreno censito nel NCT del Comune di Palazzolo Acreide (SR) al F. 32 P.III 76, quale frutteto, da cui dovrà essere stralciata con apposito frazionamento catastale per una superficie pari a circa 280,00mq che sarà gravata da asservimento a favore del lotto 3 per cessione di cubatura sulla superficie residua pari a circa 105mq.

Stato di occupazione:

Al momento del sopralluogo, era occupato dal sig. Gianpaolo Benvenuto.

Probabile Valore Venale Immobile 1-F	42.225,40€ (al lordo delle decurtazioni)
Decurtazioni	23.908,80€
▪ Oneri per identificazione insediamento e Regularizzazione Catastale stimati pari a circa 4.751,00€	
▪ Oneri di Regularizzazione Edilizio/Urbanistica stimati pari a circa 14.000,00€	
▪ Oneri per Acquisizione Agibilità stimati pari a circa 3.000,00€	
▪ Oneri smaltimento serbatoi in eternit e pannelli stimati pari a circa 2.157,80€	
PROBABILE Valore Finale insediamento non residenziale	17.700,00€ (al netto delle decurtazioni)

➡ quota di 1/1 del diritto di *piena proprietà* del **terreno edificabile** sito in Palazzolo Acreide (SR), con accesso indiretto da Via Antonello da Messina, civico 20 (Nord 37°03'49.6" - Est 14°54'33.2").

Composto dalle seguenti unità immobiliari:

- **Immobile 1-G** : area edificabile, porzione del terreno censito nel NCT del Comune di Palazzolo Acreide (SR) al F. 32 P.III 76, quale frutteto, da cui dovrà essere stralciata con apposito frazionamento catastale per una superficie pari a circa 780,00mq.

L'area godrà della servitù di passaggio di persone, cose, impianti gravante sull'insediamento residenziale e della cessione di cubatura su una superficie pari a 105mq gravante sull'insediamento non residenziale, da costituirsi per contratto.

Stato di occupazione:

Al momento del sopralluogo, era occupato dal sig. Gianpaolo Benvenuto.

Probabile Valore Venale Immobile 1-G	50.700,00€ (al lordo delle decurtazioni)
Decurtazioni	5.361,00€
▪ Oneri per identificazione bene e Regularizzazione Catastale stimati pari a circa 5.361,00€	
PROBABILE Valore Finale bene	45.339,00€ (al netto delle decurtazioni)

➡ quota di 1/1 del diritto di *piena proprietà* del **terreno agricolo** sito in Palazzolo A. (SR), C.da Costa, con accesso indiretto dallo slargo su Via Antonello da Messina, punto geografico (Nord 37°03'49.6" - Est 14°54'33.3", da stradella interpoderale ricadente su altra proprietà.

Composto dalle seguenti unità immobiliari.

- Immobile 1-H, terreno agricolo, incolto produttivo, censito nel NCT del Comune di Palazzolo A. al F. 32 P.III 208, di 1.170mq, sottoposto per il 75% al vincolo di tutela livello 3, e ricade per il 20% in area destinata a strada di piano e per il 25% in area destinata a verde pubblico, per il 55% nel verde agricolo.

Stato di occupazione:

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

Probabile Valore Venale Immobile 1-H	748,80€ (al lordo delle decurtazioni)
PROBABILE Valore Finale bene	748,80€ (al netto delle decurtazioni)



In conclusione

Probabile Valore Venale Finale del LOTTO N. 1 =

- Probabile Valore Venale Finale dell' insediamento residenziale = 177.000,00€
- Probabile Valore Venale Finale dell'insediamento non residenziale = 17.700,00€
- Probabile Valore Venale Finale del terreno edificabile = 45.339,00€
- Probabile Valore Venale Finale del terreno agricolo = 748,80€

TOTALE 240.787,00€, in cifra tonda 240.700,00€

diconsi duecentoquarantamilaesettentoeuro/00 .

Lotto n°2 – SEZIONE 2

➡ quota di 1/1 del **diritto di piena proprietà** dell'abitazione a piano terra sita in Palazzolo A. (SR), Ronco Socrate n. 4 (Nord 37°03'38.9" - Est 14°54'03)

Composta da una sola unità immobiliare:

- Immobile 2-I, censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A., Via Ronco Socrate n. 3, al F. 72 P.IIa 6660 ex F. 73 P.IIa 825, quale abitazione di tipo ultrapopolare-categoria A/5, classe 2, di 2,5vaniConfina:

Stato di occupazione:

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

Probabile Valore Venale Immobile 5-I	3.740,00€ (al lordo delle decurtazioni)
Decurtazioni	540,00€
▪ Oneri per Regularizzazione Catastale stimati pari a circa 540,00€	
PROBABILE Valore Finale LOTTO	3.200,00€ (al netto delle decurtazioni)

Lotto n. 3 di cui alla SEZIONE 3

➡ quota di 1/2 del **diritto di piena proprietà** dell'appartamento a piano secondo e del garage con corte comune di pertinenza, facenti parte di un villino bifamiliare, sito in Palazzolo A. (SR), Via Antonino Uccello n. 6 (Nord 37°04'01.8" - Est 14°54'31.1), compreso all'interno di un complesso residenziale , ovvero:

- **Immobile 3-L** censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 14 P.IIa 503 sub 6, categoria A/3, classe 2, di 128mq;
- **Immobile 3-M**, censito nel NCEU del Comune di Palazzolo A. al F. 14 P.IIa 503 sub 1, categoria C/6, classe 2, di 63mq, con corte di pertinenza non esclusiva censita al sub 5.

Le due unità hanno in comune l'area cortilizia censita nel NCEU del Comune di Palazzolo A., Via Antonino Uccello n. 6, al F. 14 P.IIa 503 sub 5.

Stato di occupazione:

QUOTA 1/1	
Probabile Valore Venale Immobile 3-L	76.850,00€ (al lordo delle decurtazioni)
Decurtazioni	1.166,67€
- regolarizzazione edilizio-urbanistica	
PROBABILE Valore Finale –Immobile 3-L	75.680,00€ (al netto delle decurtazioni)
PROBABILE Valore Finale –Immobile 3-M	20.200,00€ (al netto delle decurtazioni)
Decurtazioni	6.637,33€
▪ Oneri Regularizzazione Catastale pari a circa 554,00€	



▪ Oneri di Regularizzazione Edilizio/Urbanistica 583,33euro per il garage/Immobile 3_M pari a 3.000,00€ ▪ Acquisizione Agibilità pari a 2.500,00€.	
PROBABILE Valore Finale –Immobile 3-M	13.500,00€ (al netto delle decurtazioni)
PROBABILE Valore Finale Lotto	89.180,00€ (al netto delle decurtazioni)
QUOTA ½ ALL'ATTIVO FALLIMENTARE	
PROBABILE Valore Finale –Immobile 3-L	37.840,00€ (al netto delle decurtazioni)
PROBABILE Valore Finale –Immobile 3-M	6.750,00€ (al netto delle decurtazioni)
PROBABILE Valore Finale Lotto	44.590,00 € (al netto delle decurtazioni)

5) Elenco Documenti Allegati

- All. 0) verbale di giuramento (allegato pure alla relazione del 16.07.2018);
- All. 1) comunicazioni alle parti (allegato pure alla relazione del 16.07.2018);
- All. 2) verbali di sopralluogo (allegato pure alla relazione del 16.07.2018);
- All. 3) rilievo fotografico (allegato pure alla relazione del 16.07.2018);
- All. 4) tavole grafiche al 24.05.2022;
- All. 5) documentazione catastale (allegato pure alla relazione del 16.07.2018);
- All. 6) ispezioni ipo-catastali (allegato pure alla relazione del 16.07.2018);
- All. 7) documentazione edilizio-urbanistica (allegato pure alla relazione del 16.07.2018);
- All. 8) visura APE ed APE (allegato pure alla relazione del 16.07.2018);
- All. 9) atti di provenienza dei beni(allegato pure alla relazione del 16.07.2018);
- All. 10) modulo oneri concessori (allegato pure alla relazione del 16.07.2018);
- All. 11) documentazione catastale aggiornata al 24.05.2022.

La presente relazione che si compone di una (1) pagina di copertina, due (2) pagine di indice, centocinquantadue (152) pagine di relazione, e di dodici allegati (12) allegati, numerati dal n. 0 al n. 11, viene depositata in cancelleria in conformità alla procedura telematica.

Solarino, lì 25.05.2022

Il CTU

