

5. Relazione di Stima

QUESITO 3 _ PUNTO I e QUESITO 4 _ PUNTO I _ IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I PIGNORATI

(cespite C (area di sedime F. 5 P.Illa 916) contro [REDACTED] 263/2012REI, cespite 3_588/2012REI, cespite B in danno di [REDACTED] 59/2015 REI)

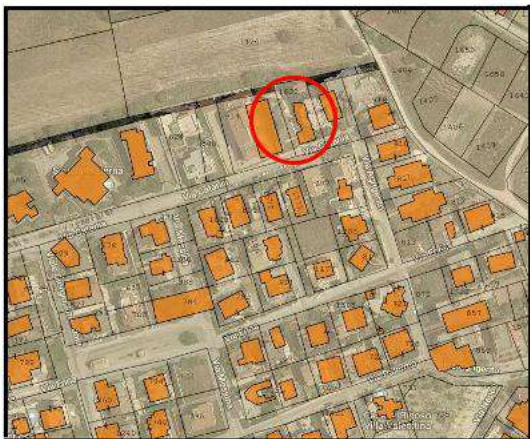
Costituzione

Il lotto in oggetto è un'abitazione signorile estesa a piano interrato, piano terra primo e secondo con garage al piano interrato ed area di pertinenza esclusiva sistemata a giardino, sito nel Comune di Pachino (Sr), Via Catania n.ro 5/A, costruito su un terreno intercluso su tre lati, con due ingressi su strada, uno esclusivamente pedonale al civico n. 5/A, punto geografico 36°43'29.6"N 15°06'02.1"E, ed uno carrabile senza numero civico pignorato nella quota 1/1 del diritto di piena proprietà.

Risulta composto dalle seguenti unità immobiliari:

- unità immobiliare 1, abitazione a piano interrato, terra, primo e secondo, censita quale abitazione di tipo signorile (A/1), nel NCEU del Comune di Pachino (SR), al F. 5, p.Illa 1629 sub 2, superficie catastale 590mq (579mq escluse aree scoperte),
- unità immobiliare 2, garage a piano interrato censito quale autorimessa (C/6) nel NCEU del Comune di Pachino (SR), al F. 5, p.Illa 1629 sub 1, superficie catastale 103mq, identificato nella presente relazione come immobile B, al quale è annessa la parte dell'area di pertinenza occupata dalla rampa carrabile di accesso.

L'area di pertinenza, non graffata al fabbricato, è di pertinenza esclusiva dell'abitazione, risultando la parte occupata dalla rampa di accesso al garage annessa all'immobile B.



Stralcio estratto di mappa da stimatrixformaps



Stralcio ortofoto 2012-2013 da SITR regione Sicilia

Tipologia del bene

Il lotto in oggetto è una villa residenziale urbana: si tratta di un edificio isolato, autonomo ed unitario dal punto di vista tipologico, statico ed architettonico con giardino privato, caratterizzato da un ingresso con tettoia, da spazi di rappresentanza al piano terra, e da camere e servizi ai piani inferiori e superiori.

E' un'architettura che si contraddistingue per la composizione libera dal contesto urbano: si sviluppa su più livelli attorno alla scala monumentale a forme di ellisse che, in stile moderno, reinterpretava l'idea

classica della grande scala con linee pulite, materiali contemporanei, in c.a. con uno dei due fuochi costituito da uno dei pilastri rotondi, parapetto in acciaio e che appare inscritta in un volume aperto sul lato interno e chiuso con vetrata strutturale, la quale posta sul lato rivolto all'esterno la esalta con la luce naturale. La scala rappresenta il fulcro dello spazio architettonico: entrati è possibile prendere la scala o l'ascensore per raggiungere gli altri piani, o dirigersi a destra nell'ampio soggiorno/salone, a sinistra verso la zona cucina/soggiorno/lavanderia; rientrato e disimpegnato il servizio igienico di piano affiancato. Al piano interrato sono oltre il parcheggio, una zona soggiorno/pranzo con terrazzo a livello, una camera, un servizio igienico dotato di sauna; al piano primo le camere con i servizi igienici; al secondo piano lo studio con zona soggiorno e servizio igienico.

Ha caratteristiche architettoniche di particolare pregio, frutto di una progettazione di dettaglio: un **design esclusivo** che lo distingue dalle altre costruzioni per la sagoma ed il volume, la sistemazione dell'area esterna in armonia con la costruzione nonché l'uso di materiali di qualità.

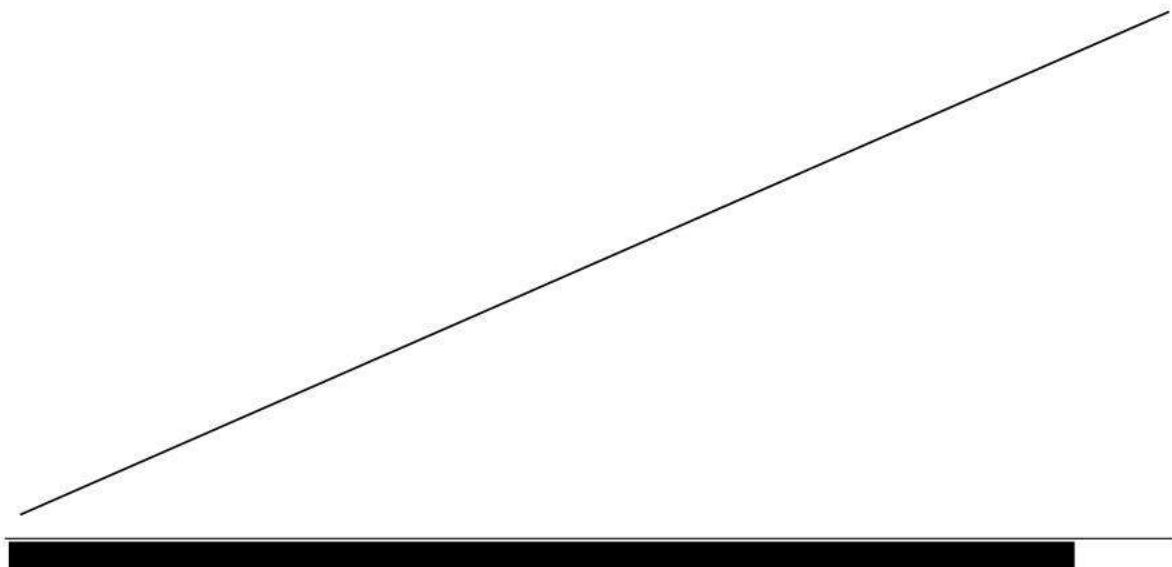
Ubicazione

Il lotto in oggetto si trova nella zona denominata **Tre Colli**, una delle principali aree residenziali di Pachino, situata nella punta meridionale della Sicilia orientale, nella provincia di Siracusa. Questa zona è apprezzata per la sua tranquillità e per la presenza di diverse tipologie di abitazioni, tra cui ville bifamiliari e appartamenti. Le strade principali della zona includono via Agrigento, via Catania, via Enna e via Messina.

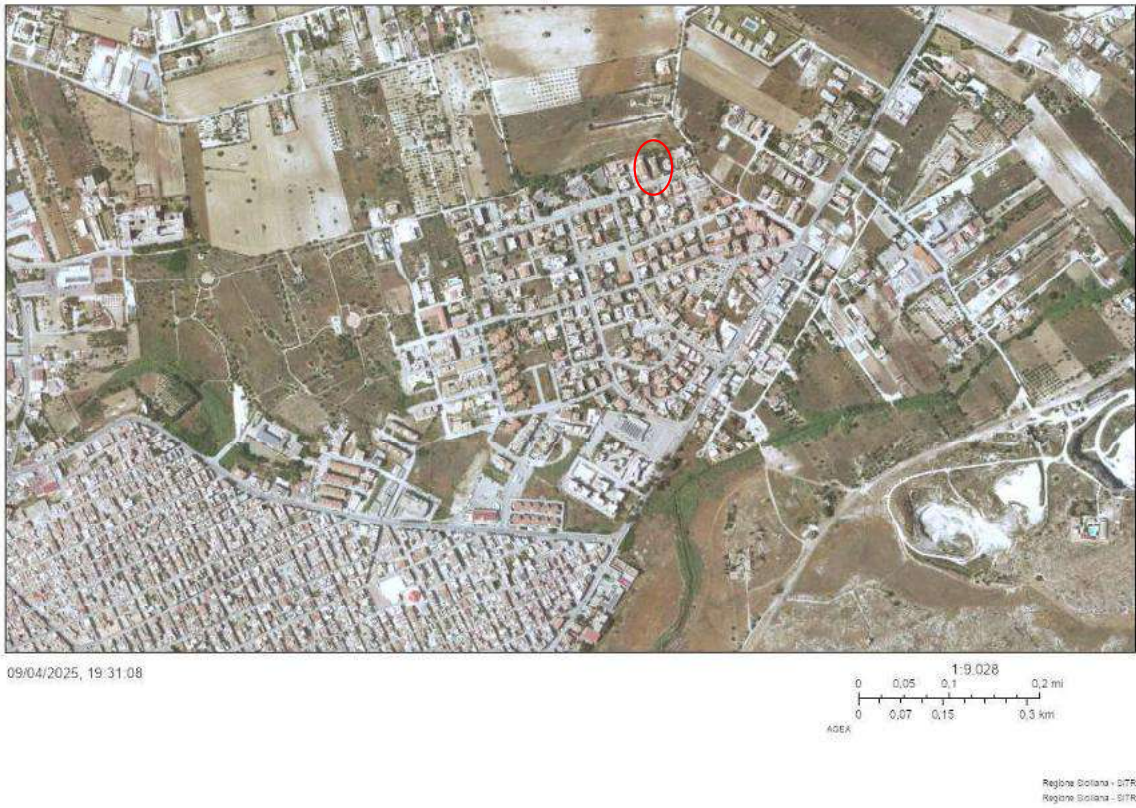
L'area offre:

- Privacy: Le abitazioni sono indipendenti o semi-indipendenti, con meno rumori rispetto alle costruzioni in condominio.
- Spazi verdi: I villini sono dotati di giardini privati e le aree offrono spazi verdi comuni.
- Ambiente familiare: Essendo aree pensate per famiglie, la zona è più tranquilla e sicura.
- Design e architettura: Le abitazioni in queste aree sono progettate per essere esteticamente gradevoli, Caratterizzano la tipologia l'indipendenza, la dotazione di uno spazio privato per stare all'aperto e per il parcheggio delle vetture.

Ricade nel vigente PRG del Comune di Pachino (SR) nella zona C0 di *espansione residenziale*.



SITR - Stampa visualizzatore



Estratto di PRG Pachino _ tav. P3_ scala 1:2000

[REDACTED]

L'immobile ha una forma irregolare, stretta e lunga, non assimilabile ad una forma geometrica generica ma frutto della composizione di forme incastrate tra loro attorno alla scala. L'area esterna per lo più pianeggiante, ha gradini e rampe per superare i lievi dislivelli: quelli maggiori sono il collegamento con il terrazzo di pertinenza del piano interrato e con la rampa di accesso al garage.

Confini

Il fabbricato, edificato a distanza dai confini del terreno, risulta isolato su tutti i lati sull'area di pertinenza. Il lotto confina: a nord-ovest con terreno censito alla particella 1424, a nord-est con villino censito alla p.lla 917, a sud-est con pubblica via denominata via Catania censita alla p.lla 448, a sud-ovest con altro fabbricato e relativa area di pertinenza censito alla p.lla 914.

Accessi

Il lotto gode di due accessi: uno principale solo pedonale dal civico 5/A di Via Catania, caratterizzato da un portale architettonico, protetto da cancelletto ad un'anta battente; uno secondario carrabile prospiciente sul Via Catania senza numero civico, protetto da cancello ad ante battenti munito di sistema di apertura automatico.

Dati catastali

Il lotto, come da visure storico catastali risulta così censito.

L'immobile A nel NCEU del Comune di Pachino (SR) al F. 5 P.lla 1629 sub 2, Zona censuaria 1, Indirizzo Via Catania n.5- piano S1-T-1-2, Classe U, Categoria A/1: abitazione di tipo signorile, Consistenza 20,5vani, Superficie Catastale 590 mq (escluse aree scoperte), Rendita 2.223,35, in ditta:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

L'immobile B nel NCEU del Comune di Pachino al F. 5 P.lla 1629 sub 1, Zona censuaria 1, Indirizzo Via Catania n. 5 – piano S1, Classe 1, Categoria C/6: rimessa, Consistenza 103 mq, Superficie Catastale 113mq, Rendita euro 276,61, in ditta

- [REDACTED]
- [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

L'area di sedime e di pertinenza è censita nel NCT del Comune di Pachino al F. 5 P.lla 1629, ente urbano, di mq 1.030.

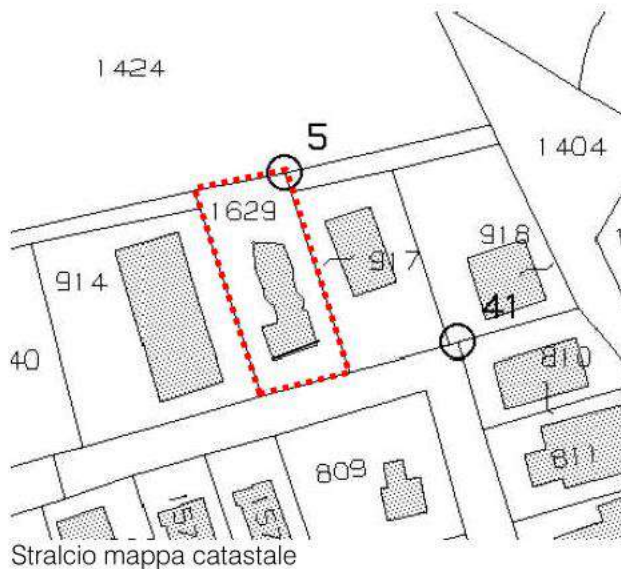
-----Regolarità Catastale

Il confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e riportato nella tavola descrittiva del lotto e lo stato catastale desumibile dalla documentazione identificativa catastale permette di osservare le seguenti difformità:

1) dalla visura catastale risulta che il fabbricato pignorato insiste sulla particella catastale n. 1629, della superficie complessiva di **1030 mq**; l'atto di pignoramento descrive il bene come "villetta composta da..." su un'area di **963 mq**, superficie desunta presumibilmente dal titolo di provenienza dell'area ove è specificata come tale (963mq) la superficie effettiva dello stacco di terreno oggetto di vendita, censito alla p.lla 916, stessa superficie indicata nel conteggio planivolumetrico nel titolo edilizio;



dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo, si rileva che la superficie effettivamente disponibile e in uso esclusivo al fabbricato è pari a circa 978 mq, includendo fabbricato e corte pertinenziale; risulta una discrepanza di circa 52 mq rispetto alla superficie catastale; tale differenza sembra riconducibile a una porzione di area "stralciata di fatto", verosimilmente destinata a futura cessione per uso pubblico (strada), che risulta materialmente sottratta alla disponibilità del compendio immobiliare, pur non essendo oggetto di frazionamento, trascrizione o voltura.



stralcio ortofoto

2) l'area di pertinenza non è rappresentata nella planimetria dell'unità abitativa;

3) gli immobili risultano intestati ancora al sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso del diritto di piena proprietà; non risulta trascritta la denuncia di successione in morte.

La difformità di cui al punto 1 può essere dovuta ad errore storico della mappa, a cessione priva di riferimento catastale, esproprio o cessione non trascritta né registrata: tale difformità nei limiti dei dati disponibili potrà essere regolarizzata mediante presentazione di atto geometrico che dia atto dello stato dei luoghi previa rilevazione topografica, procedendo ad individuare l'area "porzione non più di fatto" con linea tratteggiata non risultando trasferita a terzi.

La difformità di cui al punto 2 va rettificata mediante presentazione di variazione catastale con procedura docfa.

La difformità di cui al punto 3 potrà essere regolarizzata mediante ripristino della continuità delle trascrizioni e richiesta di voltura.

Si stimano in via approssimativa costi onnicomprensivi pari a circa 4.000,00euro.

Pertinenze o dipendenze

Il lotto è dotato di area di pertinenza esclusiva.

L'immobile A è dotato di due terrazzi scoperti, uno al piano interrato ed uno al piano secondo, e di una loggia a piano primo.



Parti Comuni

Si tratta di edificio autonomo senza alcuna comunione: i muri di recinzione appaiono essere realizzati sul lotto di proprietà e, pertanto, non in comune con i lotti adiacenti.

QUESITO 3_PUNTO II_Esatta rispondenza dei dati del pignoramento e dei dati catastali

Dato atto che

- il pignoramento del 25.05.2012 di cui alla proc. N. 263.2012 REI, trascritto a Sr il 12.09.2012 ai n.ri 14990/11859, a favore di [REDACTED] ed in danno del sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, riguarda il lotto in oggetto ovvero l'unità negoziale n. 8, composta dalle unità immobiliari dal n. 1 al n. 2, censite nel NCEU di Pachino al F. 5 p.lla 1629 sub 1 (unità immobiliare 1), sub 2 (unità immobiliare 2),
- il pignoramento del 26.10.2012 di cui alla proc. N. 588.2012REI, trascritto a Sr il 15.01.2013 ai n.ri 628/443, a favore di [REDACTED] ed in danno del [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale con la moglie [REDACTED] sul terreno censito nel NCT di Pachino al F. 5 P.lla 916, area di sedime dei beni censiti nel NCEU di Pachino al F. 5 P.lla 1629 sub 1 e 2; dichiarato improcedibile con provvedimento del 10.12.2015,
- il pignoramento del 04.02.2015 di cui alla proc. N. 59.2015 REI, trascritto a Sr il 25.03.2015 ai n.ri 3877/2966, a favore di [REDACTED], ed in danno del [REDACTED] e della coniuge sig.ra [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale, sulla "villetta composta a piano seminterrato da [.....], il tutto insistente su una superficie di 963mq compreso il costruito [...] censita nel NCEU di Pachino al F. 5 P.lla 1629 sub 1 e 2. [...] Il pignoramento è esteso oltre a tutti i beni descritti ad ogni accessorio, inerenza, pertinenza e accessione, frutti e quant'altro per legge.”;

tenuto conto che

- con il pignoramento del 2012 (263.2012REI) sono state pignorate solo le due unità immobiliari identificate dai subalterni 1 e 2 ai quali l'area di pertinenza non risulta accorpata, non risultando indicata catastalmente né descritta l'area di pertinenza,
- con il pignoramento del 2012 (588.2012REI) è stata pignorata l'area di sedime comprendente la parte costruita e l'area di pertinenza tutta, ma che dichiarato improcedibile non produce effetti gi solo le due unità immobiliari identificate dai subalterni 1 e 2 ai quali l'area di pertinenza non risulta accorpata, non risultando indicata catastalmente né descritta l'area di pertinenza,
- con il pignoramento del 2015 (59.2015REI) è stata pignorata la "villetta" descritta come composta dalle unità immobiliari identificate catastalmente ai subalterni 1 e 2 della particella 1629, con riferimento a una superficie complessiva di circa 963 mq, comprensiva del costruito, e formula estensiva a "pertinenze, accessori, frutti, ecc."; che permette di ricomprendere anche beni non esplicitamente menzionati se ritenuti pertinenze giuridicamente riconoscibili, quindi anche se l'area esterna non è graffata né rappresentata in planimetria, potrebbe considerarsi pignorata se:
 - è parte della stessa particella;



-
-
- è funzionalmente e stabilmente destinata a servizio del fabbricato (cioè ha requisiti di pertinenzialità ex art. 817 c.c.);
 - è compresa nella superficie totale dichiarata (963 mq).

rilevato che

- sebbene i subalterni pignorati identificano esclusivamente l'edificio principale (abitazione) e l'autorimessa, il fabbricato comprendente i detti sub e l'area esterna insistono sulla medesima particella catastale,
- l'area di pertinenza esterna non è graffata né rappresentata in planimetria, ma è materialmente adiacente e accessibile in via esclusiva dall'immobile, ovvero è funzionalmente di fatto unita all'abitazione, ricadendo nell'estensione della clausola "pertinenze e accessori",
- la superficie effettiva del lotto non coincide con quella descritta nell'atto pari a 963 mq, comprensiva dell'area di sedime e della corte, risultando di poco superiore ovvero pari a 978mq, ovvero espressamente compresa nella superficie indicata nell'atto,

è possibile desumere che non c'è esatta corrispondenza in quanto

- il pignoramento non riporta dati catastali completi dell'area (nessuna graffa, nessun sub specifico, nessuna particella distinta per la corte);
- il dato numerico dei 963 mq è stimato presumibilmente da progetto urbanistico, non da catasto, ovvero che c'è però una corrispondenza *sostanziale* in quanto
- l'area di circa 978 mq coincide con lo stato dei luoghi e con l'uso effettivo del bene;
- la descrizione nel pignoramento è coerente con l'unità immobiliare così come si presenta;
- la porzione mancante (52 mq) non è più nella disponibilità materiale del bene, anche se ancora catastalmente presente.

In altri termini non sussiste una perfetta corrispondenza formale tra la superficie descritta nell'atto di pignoramento (963 mq) e i dati catastali, che indicano una superficie complessiva di 1030 mq per la particella su cui insiste il fabbricato. Tuttavia, il rilievo tecnico ha accertato una superficie effettiva di 978 mq, coerente con lo stato dei luoghi e con l'uso esclusivo e funzionale dell'unità immobiliare.

In conclusione, pur non sussistendo una corrispondenza perfetta tra pignoramento e dati catastali, si ritiene che vi sia una corrispondenza funzionale e sostanziale tra la descrizione del bene nell'atto esecutivo e lo stato reale del compendio immobiliare.

QUESITO 4_PUNTO II_ DESCRIZIONE DEL/ BENE/ PIGNORATO/

Descrizione Sintetica

Il lotto oggetto di valutazione è una villa unifamiliare di pregio, articolata su più livelli e dotata di corte esclusiva, autorimessa di ampia superficie e rampa di accesso carrabile, inserita in un contesto residenziale di buon livello.

La superficie commerciale complessiva dell'abitazione e area pertinenziale è pari a circa 602,18 mq, mentre la superficie complessiva dell'autorimessa (compresa la rampa di manovra) risulta pari a circa 153,30 mq.



L'abitazione presenta caratteristiche architettoniche e funzionali riconducibili a una tipologia signorile, sia per dimensioni che per qualità dei materiali e distribuzione degli spazi interni. I vani risultano ampi, ben illuminati, dotati di finiture di livello medio-alto o elevato (da verificare nel dettaglio), e completati da più servizi igienici, cucina abitabile, ambienti accessori, terrazze e/o balconi, in linea con gli standard delle abitazioni di pregio. La presenza di un'autorimessa di oltre 150 mq con accesso indipendente valorizza ulteriormente il compendio, collocandolo in una fascia immobiliare superiore rispetto alle normali unità residenziali di tipo civile.

In base alla localizzazione, alla superficie disponibile, alla qualità architettonica e alla dotazione funzionale, l'immobile può essere qualificato come "abitazione signorile" ai fini estimativi, secondo le definizioni correnti del mercato immobiliare e della pertinente classificazione catastale attribuita in rettifica dall'ufficio del catasto.

Invero il bene in oggetto si distingue per caratteristiche architettoniche, distributive e tecnologiche riconducibili a una tipologia signorile, per via delle dotazioni costruttive, dei materiali impiegati e del livello impiantistico. In particolare si segnalano:

- Pavimentazioni interne in marmo e parquet di buona qualità;
- Scala interna ellittica in marmo con parapetto in acciaio, elemento architettonico di pregio;
- Presenza di ascensore interno;
- Pareti vetrate che favoriscono luminosità e continuità visiva con l'esterno;
- Rivestimenti esterni in pietra e mattoncino faccia a vista, con dettagli curati;
- Tetto in legno a vista con tegole marsigliesi, soluzione che coniuga estetica e funzionalità;
- Impianti tecnologici di alto livello, tra cui:
 - Aspirapolvere centralizzato;
 - Climatizzazione canalizzata con fan coil;
 - Impianto videocitofonico;
 - Pannelli solari termici a servizio della produzione di acqua calda.

Gode di due accessi, uno esclusivamente pedonale al civico 5/A di Via Catania tramite portale architettonico, ed uno carrabile tra il civico 5/A ed il civico 5 di ingresso ad altro immobile sul medesimo fronte prospiciente su Via Catania.

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

Il lotto si trova all'interno del territorio della Città di Pachino, comune italiano di 21.513 abitanti del libero consorzio comunale di Siracusa in Sicilia, situato nell'estremo sud-est della Sicilia, a 51 chilometri da Siracusa, confinante con i Comuni di Noto a nord, Portopalo di Capo Passero a sud ed Ispica a ovest. La viabilità è priva di una grande arteria stradale statale, se non l'autostrada Gela-Catania. I servizi a carattere territoriale esistenti sul territorio comunale il porto, il parco ferroviario, il cimitero e l'acquedotto. Sul territorio sono presenti vincoli militari, zone umide (Pantani Ponterio, Ciaramiraro, Baronetto, Cuba, Longarini, Morghella) e vincoli paesaggistici ed archeologici tra cui le aree umide, la grotta del fico, le necropoli preistoriche, l'area destinata a parco archeologico nella contrada Cugni, il villaggio preistorico in contrada Vulpiglia. La grotta Corruggi in prossimità del Pantano Morghella, le



████████████████████

catacombe in contrada Cugni, la torre Scibini, la presenza di abitato tardo ellenistico romano lungo la SP Ispica-Pachino, il relitto di nave romanda nel canale di scolo del Pantano Longarini, insediamenti di epoca ellenista romana in prossimità del centro urbano di Marzamemi.

Caratterizzano il territorio le spiagge che modellano la costa per un totale di 8 chilometri. Le più conosciute sono quelle di Lido, Cavettone e Morghella sulla costa ionica (a partire da Marzamemi verso sud), mentre sulla costa mediterranea ci sono quella di Cuffara (conosciuta anche come Carratois), Costa dell'Ambra, in zona Contrada Concerie, *Scarpitta*, *Chiappa* e *Raneddi* (Granelli), fino al porto Ulisse. Il clima è mediterraneo subtropicale.

La parte del territorio agricolo è prevalentemente pianeggiante con una generale buona esposizione, la proprietà fondiaria è molto frazionata, la viabilità agricola con collegamenti soddisfacenti, le colture praticate sono per lo più intensive con evoluzione sulle aree costiere con presenza soprattutto di colture aperte, di ortaggi e qualche impianto agrumario, mentre nella parte interna prevale la viticoltura ed il seminativo arborato, con assenza di area incolte nei terreni rocciosi.

La perimetrazione del centro di Pachino risale ufficialmente al 1973, con scollamento dal limitrofo territorio di Portopalo nell'anno 1974.

Il centro urbano è caratterizzato da un tessuto compatto a maglia ortogonale derivante da un preciso disegno di progetto urbano, il cosiddetto Borgo, mentre la restante parte in prossimità della costa, è contraddistinto da un tessuto formatosi spontaneamente, senza alcuna pianificazione definita a priori. Lo stesso dicasi per la zona costiera. La città è una città compatta, progettata caratterizzata da un tessuto a maglia in cui le strade, delimitate dagli edifici, sono collegate fra loro in modo da conseguire uniformità e permeabilità degli spazi pubblici.

Il lotto oggetto della presente relazione si trova ubicato all'interno del centro cittadino, in una zona parzialmente edificata ed individuata nel PRG vigente nel Comune di Pachino, nella zona omogenea C di *espansione residenziale*. La zona prettamente residenziale, caratterizzata dalla prevalente presenza di villini plurifamiliari, ricade nel vigente piano paesaggistico, consultato sul portale SITR della Regione Sicilia, nel Paesaggio Locale 19 – *Pantani Meridionali*, non risultando sottoposto ad alcun vincolo di tutela.

Si raggiunge in auto l'immobile dal Tribunale di Siracusa percorrendo circa 52,8 km per un tempo pari a circa 43 min, procedendo l'autostrada E45 uscita verso Noto poi SP19 in direzione Lido di Noto-Pachino proseguendo per circa 2,6 km su via Aldo Moro/SP19, svoltando a sinistra per via Cosenza per circa 240 mt, svolta a sinistra per Viale Giorgio Amendola per circa 220 mt, alla rotonda prendi la 4° uscita sempre su via Giorgio Amendola e prosegui per 260 mt, svolta per Via Catania, la destinazione si trova a 170 mt. Sono rapidi i collegamenti con la viabilità principale, dalla quale si raggiungono, in breve tempo e con facilità, la SP19 verso Lido di Noto dove si incrocia la SP26 Pachino - Rosolini dove è possibile raggiungere gli ingressi autostradali con direzione Siracusa e Gela. L'edificio si trova in un'ottima posizione, è immediata l'immissione verso il cuore della cittadina ove sono allocati i servizi primari pubblici: ufficio postale, Municipio – Polizia Municipale e Protezione Civile in Via Municipio, Carabinieri. Il lotto si trova in una buona posizione risulta rapida l'immissione verso il cuore della cittadina ove sono



allocati i servizi primari pubblici. Sono presenti la rete idrica e fognante comunale, rete elettrica e del metano, come anche i servizi pubblici secondari quali, in particolare, una scuola e l'ufficio tecnico comunale.

E' una costruzione che, come è possibile ricostruire dalla lettura della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino, è stata edificata nel 1998 con un'età quindi pari a *circa ventisette anni*.

La tipologia architettonica è di una villa che può essere qualificata come **abitazione signorile**, sia per le caratteristiche architettoniche e distributive, sia per la dotazione di impianti e finiture di pregio. Trattasi di villa unifamiliare con corte esclusiva, inserita in un contesto residenziale di livello medio-alto, dotata di ambienti ampi, tripli servizi, pavimentazioni in marmo e serramenti in legno massello. La qualità costruttiva e lo stato di manutenzione elevato la distinguono come bene immobiliare di pregio.

Descrizione analitica

Tipologia, Morfologia e dimensioni

La tipologia architettonica del lotto è di un villino unifamiliare di tipo signorile caratterizzata da

- un impianto spaziale di ampia metratura con distribuzione generosa degli spazi interni e con soffitti più alti e giardino privato,
- elementi architettonici distintivi ovvero facciata imponente con trattamento superficiale diversificato ed armonizzato con i volumi, balconi con parapetti personalizzati,
- ingresso monumentale con portale e tettoia,
- scala scenografica quale elemento centrale a rampa ellittica,
- materiali pregiati ovvero pietra naturale, marmi, legno, laterizio,
- decorazioni interne con pavimenti in parquet, gres, pietra che si incastrano tra loro a disegnare lo spazio, controsoffitti con illuminazione soffusa nei bagni,
- distribuzione funzionale con la creazione di ambienti di rappresentanza con ampio salone, di zona privata con servizi esclusivi, di accessori complementari al piano interrato,
- inserimento in una zona di ville e villini.

La costruzione si inserisce nel contesto residenziale di recente edificazione, con prevalenza di villini e case basse, come un'architettura studiata e ragionata secondo i principi vitruviani di firmitas (stabilità - scelta del sistema costruttivo congruente, del modulo/passi dimensionali congruenti con le scelte progettuali), utilitas (funzionalità con spazi comodi ed accessibili – distribuzione degli ambienti e della loro interrelazione nonché del rapporto con l'esterno secondo l'esposizione climatica e panoramica) e venustas (bellezza con design curato – definizione di volumi congruenti con lo schema distributivo e con il rapporto con l'esterno).

Il terreno su cui è costruito il villino è un lotto residenziale di tipo privato e totalmente indipendente, che ha due ingressi, uno pedonale ed uno carrabile.

L'ingresso pedonale, inclinato rispetto alla recinzione rispetto all'asse principale del confine del lotto e dell'edificio, soluzione che consente un più comodo accesso e valorizza la percezione prospettica verso l'interno; l'inclinazione genera un effetto di apertura visiva e accompagnamento naturale verso i percorsi



interni. Formato da un portale semplice con spalletta finita in mattoni di laterizio detti sestini è l'accesso principale alla proprietà, che rappresenta già all'esterno lo stile architettonico della villa. Poco più avanti, sullo stesso lato, l'ingresso carrabile anch'esso inclinato ma formato dai pilastri in ferro con coni sommitali.

Il fabbricato in posizione pressoché centrale rispetto al perimetro del lotto è nel medesimo stile, come le scale esterne che, ai lati opposti della costruzione, collegano armoniosamente le due quote di sviluppo dell'area di pertinenza.

La distribuzione interna avviene intorno alla scala ellittica che fulcro della casa, realizzata con struttura a giorno, con gradini visibili anche nella parte inferiore, diventa soluzione che esalta l'andamento curvilineo e la leggerezza dell'elemento architettonico; l'assenza di un intradosso chiuso valorizza la matericità dei gradini e lascia percepibile la composizione strutturale della scala, che assume un ruolo fortemente scenografico nell'atrio d'ingresso.

La morfologia e le dimensioni del fabbricato, sono desumibili dalla lettura degli elaborati grafici Tav. n.ri 1 e 2 – Lotto n. 9 che rappresentano planimetricamente lo stato rilevato al momento del sopralluogo.

L'immobile A

- a piano terra ha una superficie lorda coperta pari a circa **217,06mq** compresa la scala, con altezza utile interna pari a circa **2,80m**,

- a piano primo ha una superficie lorda coperta pari a circa **217,67mq** compresa la scala e la loggia, con altezza utile interna pari a circa **2,80m**; la loggia ha una superficie coperta pari a circa **10,48mq**;

- a piano interrato ha una superficie lorda coperta pari a circa **146,19mq**, con altezza utile interna pari a circa **2,80m**; il terrazzo a livello ha una superficie coperta pari a circa **55,44mq**.

L'immobile B a piano interrato ha una superficie lorda coperta pari a circa **147,47mq**, con altezza utile interna pari a circa **2,80m**. La rampa di accesso ha una superficie pari a circa **55,49mq**.

Il lotto ha di fatto una superficie coperta pari a circa **978mq**, mentre l'area di pertinenza esclusiva scoperta, escluso il terrazzo a livello del piano interrato e la rampa, è di fatto pari a circa **561,82mq**.

Sistemazione esterna

L'area, dotata di due ingressi separati, uno pedonale con portale ed uno carrabile, entrambi protetti da cancelli in ferro ad ante battenti, è caratterizzata dalla presenza di due livelli: uno a prato con verde ornamentale a quota sollevata rispetto al marciapiede pubblico di circa +0,17m ed a circa -0,50m rispetto al piano terra, uno al livello del terrazzo a piano interrato pavimentato a circa -3,18m rispetto al piano terra, con rampe per il raccordo dei livelli.

L'ingresso al fabbricato avviene mediante camminamenti, marciapiedi e, per l'autorimessa, tramite rampa. E' interamente recintata, dotata di sistemi di illuminazione e di irrigazione.

Composizione interna

L'abitazione si sviluppa su tre livelli: piano terra/piano rialzato, piano interrato, piano primo e piano secondo.

Al piano terra, superato l'ingresso protetto da tettoia in metallo, ci si trova in un atrio A₀ ampio luminoso e d'accoglienza, dominato centralmente dalla scenografica scala ellittica illuminata naturalmente dalla



vetrata che ne segue l'andamento sul profilo esterno; sul lato destro si sviluppa un ampio salone A₁ caratterizzato dai pilotis che creano un effetto di sospensione e di leggerezza architettonico, e da grande luminosità e continuità visiva con gli spazi esterni per le ampie aperture vetrate; sul lato sinistro una zona di servizio disimpegnata A₂ dove sono un guardaroba, l'ascensore, e l'accesso ad un servizio igienico A₃ opportunamente schermato da una parete a tutt'altezza che ne cela la vista diretta, e frontalmente l'ingresso all'ampia cucina-soggiorno A₄, ambiente unico caratterizzato da generosa superficie e buona illuminazione naturale, accessibile attraverso una grande porta a vetri colorati che garantisce continuità visiva e luminosità; all'interno dell'ampia cucina-soggiorno è ricavata una zona lavanderia/ripostiglio A₅, parzialmente chiusa da un lato con parete fissa e delimitata frontalmente da una coppia di grandi ante scorrevoli, che ne consentono l'agevole chiusura e l'integrazione discreta con l'ambiente principale, soluzione che permette di mantenere la continuità stilistica dello spazio, offrendo al contempo funzionalità e ordine.

Al primo piano, superata la rampa curvilinea della scala o preso l'ascensore, ci si trova in un ampio disimpegno A₁₁, che controsoffittato, consente di raggiungere le parti della casa destinate alla zona notte; posti frontalmente alla scala ellittica a destra sono tre comode camere da letto A₁₂₋₁₃₋₁₄, di cui due con ampia vetrata e di queste una, la A₁₃, con cabina armadio all'interno, una, la A₁₂, con finestra, ed in fondo con ingresso schermato un bagno A₁₅; a sinistra una grande porta a vetri colorati permette di entrare nella camera da letto padronale A₁₆ concepita come una suite con spogliatoio/cabina armadio A₁₇, bagno riservato A₁₈ con vasca idromassaggio e affaccio esterno su loggia privata A₁₉.

Al piano secondo, superata la rampa curvilinea della scala o preso l'ascensore, ci si trova in un ampio spazio unico A₂₀ destinato a studio con a destra l'area di lavoro in diretta comunicazione con un vano ripostiglio A₂₁ e a sinistra area riservata all'attesa ed all'accoglienza sulla quale si affaccia un servizio igienico A₂₂; il detto ripostiglio a fianco dell'ascensore ha a soffitto una botola praticabile, dotata di apertura a ribalta, che consente l'accesso diretto alla copertura; la botola è integrata nella struttura del tetto per le ispezioni e manutenzioni ordinarie al tetto e agli impianti, in piena sicurezza.

Il vano A₂₀ gode dell'accesso tramite porta finestra sul lato a sud di accesso ad un terrazzino scoperto A₂₃ con vista panoramica dell'ambiente circostante.

Al piano interrato, scendendo per le scale o prendendo l'ascensore, ci si trova in un ampio disimpegno dal quale si accede, tramite porte chiuse, da un lato (sud) ai vani accessori complementari all'abitazione, ovvero un vano soggiorno-pranzo A₆ con comunicazione diretto al terrazzo scoperto a livello A₁₀, una camera da letto con cabina A₉, un bagno con sauna A₈; e dall'altro chiuso (nord) un ampio vano B₁ destinato al parcheggio dei veicoli ove si trovano allocati il quadro elettrico generale, l'impianto autoclave, l'aspirapolvere centralizzato, la centrale dell'antifurto ed una pilozza con scaldacqua elettrico. Il piano, con distribuzione funzionale e separata delle due destinazioni, è illuminato ed areato nella parte abitativa da finestre e porta finestra sul terrazzo a livello e mediante lucernari a parete ed uno a soffitto; la parte destinata ad autorimessa da lucernari a soffitto e dalle porte basculanti.

Tecnologia: strutture e finiture

Strutture



La tipologia costruttiva utilizzata per l'edificazione è in c.a. in opera con solai in laterocemento e tetto in legno con manto in tegole marsigliesi.

La tettoia a copertura dell'ingresso al fabbricato è in metallo e vetro.

Finiture

Area Esterna

L'accesso pedonale è segnalato da un portale di tipo semplice disposto diagonalmente rispetto alla recinzione, senza architrave né arco superiore, configurandosi come un ingresso privo di vera e propria struttura portale: l'apertura è lasciata libera nella parte superiore, con un'impostazione essenziale e priva di elementi decorativi, incorniciata da un solo elemento architettonico rettilineo in muratura di mattoni tipo *sestini* (mattoni pieni in terracotta di formato ridotto rispetto al classico mattone "a piano" (o romano) quale rivisitazione in chiave moderna delle murature portanti e di tamponamento dell'edilizia storica.

Chiude l'apertura un cancello in ferro battuto verniciato con pilastro di sostegno che, sul lato opposto alla spalletta in muratura, è un cilindro a sezione tubolare, sormontato da un elemento conico in sommità con funzione decorativa o di protezione (copripilastro). La cassetta della posta ed il citofono sono incassati nella spalletta in muratura di *sestini*.

Il camminamento che collega il varco di ingresso pedonale al portone dell'androne principale della villa è realizzato in lastre di beola, disposte secondo un andamento alternato, con elementi posizionati lievemente sfalsati a destra e a sinistra, seguendo simbolicamente il passo pedonale. Questa posa dona dinamismo al percorso e si integra con il linguaggio architettonico dell'esterno. Il materiale, di pregio, conferisce all'accesso un aspetto sobrio ma elegante, garantendo al contempo resistenza e durabilità nel tempo.

L'accesso carrabile è segnalato da un cancello sostenuto da due pilastri in ferro battuto a sezione tubolare, sormontati da elemento conico in sommità con funzione decorativa o di protezione (copripilastro), la cancellata ha elementi in ferro battuto con guglie che. Con orientamento speculare rispetto a quello pedonale, disposto anch'esso in diagonale rispetto alla recinzione, è dotato apertura automatica.

I gradini e le bordature dei gradini, dei marciapiedi e del terrazzo di pertinenza del piano interrato sono finiti con i medesimi mattoni *sestini* di finitura, configurandosi come cornici in laterizio pieno. Gli stessi laterizi sono inoltre utilizzati per il rivestimento di porzioni selezionate della facciata principale, contribuendo alla caratterizzazione materica dell'edificio, e per la finitura esterna di un camino di aerazione, conferendo coerenza estetica e materica all'intero involucro edilizio.

I marciapiedi, il terrazzo a livello del piano interrato, i balconi e la loggia sono finiti in mattonelle quadrate in gres effetto pietra nei colori della pietra di modica, del legno e del laterizio, disposte in modo obliquo rispetto agli assi di camminamento o del perimetro della superficie. Le rampe di raccordo dei dislivelli sono rivestite in pietra.

La rampa di accesso al garage interrato è in pietra e mattoni *sestini* a fasce alternate: frontalmente ai portoni di accesso è installata canaletta di scolo delle acque.



I muri di recinzione sono presumibilmente in c.a. intonacati, con effetto bugnato e con cimasa e bordature in pietra di Modica sul fronte principale, lungo la rampa di accesso al garage al piano interrato, a delimitare il terrazzo al livello del piano interrato; semplicemente intonacati sulle altre facce coperte dal verde ornamentale; i muretti interni di separazione hanno cimase in sestini; su Via Catania sopralzo in ferro battuto con guglie in ferro battuto verniciato conferendo verticalità e carattere ornamentale alla cancellata.

L'area sistemata a prato con piante e siepi ornamentali è dotata di impianto di irrigazione, di pali di illuminazione verticali e cilindrici posizionati in corrispondenza dei camminamenti principali che valorizzano al contempo il disegno del giardino e migliorano la fruibilità degli spazi in orario serale.

Emergono prossimi alla muratura perimetrale dell'edificio i lucernari del piano interrato come cilindri in muratura con basamento in piastrelle tipo cotto e cupolini in plexiglass bianco opaco.

L'affaccio dell'area sul terrazzo al servizio del piano interrato e le scale per il superamento dei dislivelli sono protetti da parapetti in acciaio tubolare ad elementi orizzontali come i balconi dell'edificio.

All'angolo nord-est la macchina termica.

Fabbricato

L'involucro esterno ha finiture diverse: parti sono rivestite con intonaco, parti con lastre di pietra come l'intero basamento o con i mattoni in laterizio sestini.

Il parapetto del balcone a piano primo è in elementi di acciaio tubolare e lastre di vetro.

Gli infissi sono in alluminio color grigio scuro rinforzato con vetri a specchio: le finestre e porte-finestre hanno la parte interna finita in legno.

Il volume della scala e del vano scala è caratterizzato da pareti interamente vetrate (vetrate strutturali).

La pavimentazione interna è:

- al piano interrato in pietrine di cotto e gres,
- al piano terra in parquet nell'androne e nel salone, ed in gres nel servizio igienico e nella cucina/pranzo oltre che nella lavanderia,
- al piano primo in parquet; solo il bagno delle camere ha pavimento in gres, e piastrelle in ceramica,
- al piano secondo in parquet ed in gres solo nel ripostiglio e nel servizio igienico;

I servizi igienici a tutti i piani hanno pavimento finito in continuità con il piano mentre sono piastrellati con ceramica colorata e mosaici.

I soffitti e le pareti sono tutti intonacati e tinteggiati: sono presenti controsoffitti a piano terra ed al piano primo. Le camere da letto al piano primo hanno soffitti in legno, come l'intero piano secondo con falde inclinate e struttura in legno a vista: le capriate lignee, lasciate esposte, caratterizzano fortemente lo spazio, conferendo calore materico e qualità architettonica all'ambiente; l'altezza interna, variabile in relazione alla pendenza del tetto, amplifica la percezione del volume e valorizza la componente strutturale dell'involucro.

Tutti i vani godono di illuminazione ed areazione naturale. Al piano interrato la parte abitativa gode nello spazio soggiorno della illuminazione ed areazione dalle aperture sull'ampio terrazzo a livello; la camera ed il bagno da finestre ricavate nella porzione di muratura emergente rispetto alla quota di sistemazione



del terreno. Sono presenti tre lucernai a cupoletta emergenti rispetto all'area esterna che illuminano: una la zona soggiorno, e due la parte destinata al parcheggio.

Le porte interne sono in legno; al piano primo color carta da zucchero. Le porte di accesso alla cucina/pranzo a piano terra ed alla camera a piano primo sono in legno con vetrate colorate ed ampie vetrate scorrevoli; ad ampie ante con vetri opachi bianchi la porta che separa la cucina/soggiorno dalla lavanderia al piano terra.

La scala con forma elicoidale con pilastro colonna in corrispondenza di uno dei due fuochi dell'ellisse, a giorno, è rivestita interamente in marmo ed illuminata dalla grande vetrata che la delimita nello sviluppo della rampa; il parapetto è in acciaio.

Il vano che ospita la scala è pavimentato con disegno a terra dell'ellisse:



- al piano terra ed al piano primo il pavimento del vano scala è concepito come elemento decorativo e compositivo, ricostruendo sul calpestio l'andamento ellittico della scala stessa; da questo centro geometrico si irradiano motivi a raggiera che si espandono nell'ambiente circostante, realizzati con un sapiente accostamento di materiali, marmo, parquet e gres, che disegnano raggi e punte di stella; il disegno del pavimento, oltre a enfatizzare la centralità della scala, contribuisce a definire i percorsi interni e a valorizzare la spazialità dell'atrio a piano terra e del disimpegno a piano primo;
- al piano secondo la parte centrale è la tromba delle scale, segue rifascio in pietra, poi pietrine e poi il parquet disposto a raggiera in tutto lo spazio,
- al piano interrato il centro è in pietrine, seguite da fascia in pietra, rifascio in pietrine, e la rimanente parte in pietrine di cotto.

Al piano secondo le pareti dei volumi ai lati della scala sono finite con mattoni sestini.

Al piano primo lungo il prospetto ovest è presente una loggia con soffitto in elementi lignei e pavimento in gres; il parapetto è in muratura intonacata con cimasa in pietra.

Impianti

Area esterna

Sono presenti impianto di illuminazione e di irrigazione dell'area a verde.



Fabbricato

Sono presenti l'impianto elettrico, citofonico con video-citofono, telefonico e televisivo sottotraccia, l'impianto di allarme, l'impianto idrico, fognante, igienico-sanitario e di climatizzazione con ventilconvettori a parete.

Sono presenti anche climatizzatori a split in alcuni vani.

L'acqua calda sanitaria è prodotta con scaldacqua elettrico al piano interrato, con solare termico installato in copertura, e con caldaie alimentate da bombole del gas ubicate nell'area esterna all'angolo sinistro appena entrati dal cancelletto pedonale.

I servizi igienici sono completi degli apparecchi igienico-sanitari: i lavabi e le docce sono in muratura.

La casa è dotata di aspirapolvere centralizzato.

E' presente al piano interrato impianto autoclave ed un serbatoio a pressione per la regolazione del flusso acqua dei vari piani dell'immobile.

L'immobile è dotato di ascensore kone per 6 persone portata 480kg.

L'approvvigionamento idrico e lo smaltimento dei reflui avviene mediante allaccio alle reti pubbliche.

Lo smaltimento delle acque meteoriche o bianche avviene mediante canalizzazioni verso l'area di pertinenza.

Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

L'immobile appare nel complesso in buone condizioni di conservazione anche in ragione della vetustà.

Sono stati osservati:

- al piano interrato fenomeni di umidità di risalita evidenti nelle fughe del pavimento e nella parte basamentale delle murature perimetrali, oltre che fenomeni di umidità da infiltrazione in corrispondenza dei lucernari,
- al piano terra condensa diffusa nel soffitto del vano cucina/pranzo, e tracce di umidità nei soffitti dei bagni,
- al piano primo
- al piano secondo fenomeni di infiltrazione dal terrazzino di copertura del ripostiglio ove è presente botola per l'accessibilità al tetto, ma dovuta, secondo quanto riferito (non era possibile raggiungere il tetto al momento dei sopralluoghi) all'intasamento delle grondaie;
- degradi della pietra naturale con depositi superficiali, muffe, efflorescenze;
- incrostazioni nelle tegole e nelle cimase dei muri atticali;
- sui prospetti fenomeni di dilavamento.

Si comprende da quanto sopra detto che lo stato attuale del bene richiede interventi di manutenzione straordinaria limitati a poche zone ed elementi edilizi rispetto alla dimensione e allo stato dell'intera costruzione.



QUESITO 4_PUNTO III_ STATO DI POSSESSO DEL/ BENE/ PIGNORATO/

Possesso

Al momento del sopralluogo effettuato in data 03.02.2021, la sig.ra [REDACTED], coniuge del sig. [REDACTED], dichiarava di abitare l'immobile dall'anno 2004 quale residenza esclusiva e di voler presentare istanza abitativa.

I successivi sopralluoghi eseguiti nelle date del 12.05.2022- 19.12.2022 – 10.09.2024 era consentiti da delegati della sig.ra [REDACTED]

Proprietà

Il lotto risulta pervenuto ai coniugi [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita rogato dal notaio Dott. [REDACTED] il 21/12/1995 rep. N. 32924 raccolta n. 13737, trascritto a Siracusa il 17.01.1996 ai n.ri 576/723, avente ad oggetto lo stacco di suolo edificabile sito in via Catania censito nel catasto di Pachino al f. 5 p.lla 916 (oggi p.lla 1629).

QUESITO 4_PUNTO IV_ VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- domande giudiziali e altre trascrizioni

Come dalla certificazione notarile agli atti risulta trascritta oltre l'ipoteca e il pignoramento per cui è stata attivata la presente procedura:

- ipoteca giudiziale, iscritta il 11.06.2012 ai nn. 10235/1029, a favore della [REDACTED]

[REDACTED], contro D [REDACTED], e contro la [REDACTED]

- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Per quanto dalla documentazione ipocatastale agli atti non risulta trascritto per il lotto in oggetto alcun asservimento o cessioni di cubatura.

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge

Non risultano trascritti per il lotto in oggetto.

- altri pesi o limitazioni d'uso

- oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale,

- oneri per acquisizione agibilità,

come stimati nei relativi paragrafi di riferimento.

QUESITO 4_PUNTO IV_ VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

1. ISCRIZIONE del 29/12/2009 - Registro Particolare 5541 Registro Generale 28866 Pubblico ufficiale GUARINO NICOLA Repertorio 3889/2910 del 24/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



-
-
2. ISCRIZIONE del 02/05/2012 - Registro Particolare 761 Registro Generale
7878 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 247/2012 del
27/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO

 3. ISCRIZIONE del 11/06/2012 - Registro Particolare 1028 Registro Generale
10234 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVOLA Repertorio 150/2012 del
01/06/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO

 4. ISCRIZIONE del 11/06/2012 - Registro Particolare 1029 Registro Generale
10235 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVOLA Repertorio 151/2012 del
01/06/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 640 del 03/04/2014 (SURROGAZIONE PARZIALE)

 5. ISCRIZIONE del 21/08/2012 - Registro Particolare 1451 Registro Generale
14303 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 785/2012
del 12/06/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 850 del 30/05/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 1775 del 29/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

 6. TRASCRIZIONE del 12/09/2012 - Registro Particolare 11859 Registro Generale
14990 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1624/2012 del
25/05/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

 7. ISCRIZIONE del 21/06/2013 - Registro Particolare 996 Registro
Generale 9643 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVOLA Repertorio
74/2013 del 06/03/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO

 8. TRASCRIZIONE del 25/03/2015 - Registro Particolare 2966 Registro
Generale 3877 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 508 del 04/02/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

 9. ISCRIZIONE del 09/09/2021 - Registro Particolare 1615 Registro Generale
16141 Pubblico ufficiale LA CIURA SEBASTIANO Repertorio 11997 del
27/12/2001
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE
A GARANZIA DI MUTUO
-
-



Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2577 del 2001
Immobili attuali

Altre informazioni per l'acquirente

- Esistenza di censi o di livelli /usi civici

Non risultanti dalla documentazione ipo-catastale agli atti.

- Importo annuo spese condominiali ordinarie

Non risulta istituito condominio.

- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

Non risulta istituito condominio.

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

Non risulta istituito condominio.

- Eventuali cause in corso

Come dalla documentazione ipocatastale agli atti non risultano altri procedimenti oltre a quello in oggetto ed a quelli riuniti.

QUESITO 4_PUNTI V e VI _CONFORMITA' URBANISTICA

A seguito di istanza di accesso agli atti presso il Comune di Pachino con pec del 13.01.2021, relativamente al lotto in oggetto, è stata rilasciata la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 100/98 del 17/09/1998 – Pratica Edilizia n.ro 95 del 1997 intestata a [REDACTED] - avente ad oggetto la costruzione di una casa per civile abitazione in C.da Cozzo Sommaccheto, sull'area distinti al catasto terreni al f. 5 p.la 916, ed allegati relazione tecnica, tavole grafiche n.ri 1-2-3 e 4,
- Titolo di provenienza dell'area – compravendita del 31.12.1995 rep. 32924 racc. 13737 in notaio G. Ali da Pachino, reg.to in Noto il 10.01.1996 al n. 79,
- Denuncia opere in c.a. ai sensi della L. 1086/71 prot. n. 2662 del Febbraio 1998, in testa ai sig.ri [REDACTED];
- Autorizzazione Genio Civile di Siracusa ai sensi dell'art.18 L. 64/74 (inizio lavori in zona sismica) prot. n. 20834/97 del 24/11/1997, comunicata al Comune di Pachino con nota prot. 39465 del 11.12.1997,
- Parere di conformità antincendio prot. n. 251/pratica 14940 in testa alla ditta [REDACTED] relativamente alla installazione di un serbatoio in GPL da mc 1,65 tipo EPOX in Pachino Via Catania n. 5, pervenuta al Comune di Pachino con nota prot. 1895 del 17.01.2003,

A seguito di istanza di accesso agli atti presso il Genio Civile di Siracusa con pec del 07/09/2024, è stata rilasciata in data 15/10/2024 la seguente documentazione:

- relazione a struttura ultimata del 16.04.2003 prot. 7700 del 23.04.2003 Sez UOB21086 (data di ultimazione delle opere 24.02.2003), registrata al n. 21182 del 22.04.2003 con allegati i rapporti di prova di compressione e di trazione,



-
-
- richiesta del Genio Civile prot. 18726 del 1998 con la quale in relazione alla denuncia delle opere in c.a., veniva chiesta la produzione dei certificati di prova sui campioni di cls e di acciaio, nonché la necessità di comunicazione di nomina del collaudatore,
 - denuncia di opere in c.a. L. 1086/71 prot. 18726 del 19.10.1998,
 - nomina del collaudatore del 12.10.1998,
 - tavole allegate all'autorizzazione n. 20834 del 24.11.1997 (tavole architettonico dalla n. 1 alla n. 4 – tavole strutturali n.ro 1/ particolari costruttivi; n.ro 2/ pianta fondazioni, piante impalcati.

Verifica regolarità urbanistica

Il confronto tra lo stato attuale dei luoghi accertato mediante rilievo metrico e riportato sulle tavole grafiche n.ri 1 e 2 – Lotto n. 11 allegate alla presente relazione e quanto desumibile dalla lettura dell'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia n. 100/1998, permette di osservare le seguenti difformità:

- aumento volume inferiore al 20% del volume legittimato come di seguito verificato

volume da progetto 1596,15mc

volume realizzato

piano terra: $216,47\text{mq} \times 3,18\text{m} = 688,37\text{mc}$

piano primo: $204,13\text{mq} \times 3,18\text{m} = 649,13\text{mc}$, con loggia come il piano terra 688,37mc

piano secondo: $118\text{mq} \times 3,44\text{m} = 405,92\text{mc}$

totale 1.782,66mc

differenza 186,51mc < del 20% di 1596,15mc=319,23mc,

- aumento della superficie utile calpestabile inferiore al 10% della superficie legittimata come di seguito verificato

superficie utile da progetto

piano interrato: $(49,05 + 13,15 + 2,40 + 2,20 + 3,50 + 13,85 + 133,60)\text{mq} = 218,65\text{mq}$

di cui 133,60mq a parcheggio

piano terra: $(20,26 + 73,00 + 7,25 + 49,20 + 8,20)\text{mq} = 157,91\text{mq}$

piano primo: $(31,80 + 13,40 + 22,00 + 20,90 + 9,40 + 30,00 + 11,90 + 5,70 + 8,35)\text{mq} = 153,45\text{mq}$

piano secondo: $(54,25 + 2,60 + 18,75 + 9,90 + 1,80)\text{mq} = 87,30\text{mq}$

totale = 617,31mq

superficie realizzata

piano interrato: $(68,63 + 14,33 + 12,28 + 1,08 + 25,35 + 129,61)\text{mq} = 254,28\text{mq}$

piano terra: $(48,58 + 5,86 + 6,98 + 23,34 + 89,89)\text{mq} = 174,65\text{mq}$

piano primo: $(14,45 + 29,44 + 11,39 + 40,12 + 13,89 + 19,04 + 21,99 + 6,97)\text{mq} = 157,29\text{mq}$

piano secondo: $(78,43 + 2,33 + 6,49)\text{mq} = 87,25\text{mq}$

totale 670,47mq

differenza pari a 53,16mq ovvero inferiore al 10% della superficie utile approvata

- riduzione delle distanze dai confini inferiore al 10% come di seguito verificato



• lato a nord da progetto 8,20m, di fatto $7,45m + 0,30 = 7,75m$, differenza pari a $0,45 < 10\%$ ma $>$ del 2%,

• lato a sud da progetto 10,00m, di fatto $11,19m + 0,30m = 11,49m$,

• lato ad est, da progetto 5,00m, di fatto $4,81m + 0,30m = 5,11m$ o $4,81m + 0,15m = 5,00m$,

• lato ad ovest, da progetto 5,00m, di fatto $4,79m + 0,30m = 5,09m$ o $4,79m + 0,15m = 4,94m$,

- variazione della quota di imposta dei solai risultando l'altezza utile interna realizzata diversa da quella di progetto

a piano interrato 2,80m piuttosto che 2,90m,

a piano terra 2,82m piuttosto che 2,90m,

a piano primo 2,82 piuttosto che 2,90m,

a piano secondo/mansarda altezza minima pari a 2,54m piuttosto che a 2,40m, e altezza massima pari a 3,94m piuttosto che 4,00m,

differenze superiori al 2% della tolleranza costruttiva per immobili con superficie superiore a 500mq,

- altezza massima da progetto misurata dalla quota della strada sul prospetto principale pari a 8,50m, realizzata pari a circa $0,49m + 3,18m + 3,18m + 2,47m = 9,32m$ a cui va detratta la sporgenza del tetto da progetto pari a circa $0,70m = 8,62m$, con una differenza pari a $0,12m$ inferiore al 10% e al 2%,

- variazione della sagoma della scala da rettilinea a curvilinea (si sviluppa attorno ad un'ellisse), con conseguente modifica strutturale e della facciata dell'edificio,

- cambio di destinazione d'uso di parte del garage a locale di sgombero e locale tecnico dell'immobile B da considerarsi rilevante in quanto incide sul carico urbanistico e sulla superficie residenziale autorizzata,

- cambio di destinazione d'uso della taverna in soggiorno con utilizzo degli spazi destinati a scannafosso, del ripostiglio in camera,

- modifiche interne consistente

al piano terra nella diversa ubicazione della tramezzatura di delimitazione del vano lavanderia nel vano cucina e nella eliminazione della rampa per accedere all'angolo studio,

al piano primo nella eliminazione dell'antiwc, dell'armadio a muro nella camera in adiacenza al vano scala,

al piano secondo nella eliminazione delle pareti di suddivisione, risultando delimitati il ripostiglio e il servizio igienico di piano.

Sono variazioni essenziali ai sensi dell'art. 12 dell'LR 16/2016 di rec. con mod. **Art. 32 "Determinazione delle variazioni essenziali" d.P.R. 380/2001** mod. dalla L.105/20204 di conv. con mod. del d.L.69/2024 – mod. c.5 dall'art.15, c.2 L.R. 27/2024:

- la trasformazione del garage in abitazione o accessorio all'abitazione,

- la variazione della sagoma della scala in quanto non solo ha un impatto significativo sull'aspetto architettonico dell'immobile comportandone l'aspetto interno ed esterno oltre che gli spazi interni, ma ha



████████████████████

determinato una variazione strutturale per la quale va accertato il rispetto nella realizzazione delle norme strutturali e sismiche ovvero se l'intervento eseguito è tecnicamente compatibile e verificabile.

Nel caso di variazioni essenziali, al fine di verificarne la regolarizzazione, deve farsi riferimento all'art. 16 della LR 27/2024 rec. dinamico **Art. 36 – bis "Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali"** d.P.R. 380/2001 introdotto dal d.L.69/2024 conv. con mod. dalla L. 105/2024, recepito dall'art.16 L.R. 27/2024, in virtù del quale:

co. 1 - "...il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione."

co. 5. "Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;"

Verifica conformità disciplina urbanistica al momento di presentazione dell'istanza (ad oggi)

Premesso che il PRG attualmente vigente è il medesimo vigente al momento di rilascio della concessione edilizia n. 100/1998 e che, pertanto, i parametrici urbanistici non hanno subito variazioni, considerato che le variazioni riscontrate relativamente alla superficie utile calpestabile ed alle distanze dai confini non costituiscono variazioni essenziali,

rilevato che

- le distanze dai confini per quanto dal progetto approvato e per quanto indicato dall'ufficio tecnico sono rispettate (devono essere pari a metà dell'altezza massima $14/2=7,00m$ e minimo $5,00m$),
- le variazioni significative rispetto al titolo abilitativo sono il cambio di uso con opere del garage incidendo sul carico urbanistico, e la variazione della sagoma della scala,

atteso che la Legge Tognoli (L. 122/89) stabilisce che è da destinarsi a parcheggio $1mq$ per ogni $10mc$ di volume costruito e destinato ad abitazione, derivandone che va ripristinata la superficie a parcheggio in conformità al titolo, non risultando utilizzabile la rimanente superficie scoperta ai fini del parcheggio delle vetture,

dovrà essere ripristinata la destinazione a parcheggio.

Verifica conformità disciplina edilizia al momento di realizzazione dell'abuso

Considerato che

- il volume edificato risulta pari a circa $1.782,66mc$ ovvero nei limiti di quanto prescritto ovvero $2,5mc/mq$ su un lotto di $1030mq$ (superficie catastale della p.lla 1269) pari a $2.575mc$,



le distanze dai confini per quanto dal progetto approvato e per quanto indicato dall'ufficio tecnico sono rispettate (devono essere pari a metà dell'altezza massima $14/2=7,00\text{m}$ e minimo $5,00\text{m}$), è possibile ritenere che la variazione della sagoma delle scale e le conseguenti modifiche alla sagoma planivolumetrica ed al prospetto siano regolarizzabili (previo parere del Genio Civile sulla scorta della documentazione prodotta da tecnico abilitato attestante il rispetto delle norme di sicurezza strutturale) ai sensi dell'art. 16 della LR 27/2024 rec. dinamico Art. 36 – bis "Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali" d.P.R. 380/2001 introdotto dal d.L.69/2024 conv. con mod. dalla L. 105/2024, recepito dall'art.16 L.R. 27/2024.

Si stimano, in via del tutto approssimativa, i seguenti costi ai fini della regolarizzazione:

- 3.000,00euro per spese tecniche,
- 10.000,00euro per sanzione amministrativa (indicata in via presuntiva),
- 700,00euro per incombenze amministrative,

Sanabilità strutturale (art. 36-bis- art. 34 – bis, co. 3bis)

Dal punto di vista strutturale, cioè statico, sismico e di sicurezza, la variazione è sanabile solo se:

- La nuova scala è stata realizzata con criteri tecnici idonei e rispetta le Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC);
- È possibile dimostrare, con una relazione a firma di un tecnico abilitato, che l'intervento non compromette la stabilità dell'edificio;
- Se l'edificio si trova in zona sismica (Pachino è in zona sismica 2, quindi a rischio medio-alto), è obbligatorio presentare una pratica strutturale (deposito o autorizzazione sismica presso il Genio Civile).

Se l'intervento è stato fatto senza autorizzazioni, ma è tecnicamente compatibile e verificabile, può essere sanato strutturalmente con:

- Relazione tecnica asseverata – costo pari a circa 3.000,00euro;
- Collaudo statico in sanatoria (ex art. 67 del D.P.R. 380/01) – costo pari a circa 3.600,00 euro;
- Versamento di sanzioni amministrative per l'esecuzione di opere senza autorizzazione sismica in zona sismica (art. 95-96) da 2.000 euro a 20.000 euro (decisa in base alla gravità, all'entità dell'opera e all'impatto) – si considera una sanzione pari a 10.000euro.

Pertanto i costi onnicomprensivi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica possono essere stimati pari a circa 30.300,00euro.

Esistenza del Certificato di Agibilità

Dalla documentazione trasmessa dal Comune di Siracusa non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

A seguito della regolarizzazione edilizio-urbanistica, potrà procedersi all'acquisizione del certificato di agibilità o Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), con oneri (tecnici ed amministrativi) stimabili in via sommaria pari a circa € 5.000,00.

Destinazione urbanistica

Il lotto ricade nel vigente PRG del Comune di Pachino zona C/0, - Zona di espansione dell'abitato di Pachino, completata da una zona di verde attrezzato (localizzazione delle attrezzature di quartiere).



-
- 
- I.F. (fondiario) mc.2,5/mq.
 - Lotto minimo mq.600
 - Distanza dai confini metri 7,00 (minima 5,00m)
 - Altezza massima degli edifici metri 14,00
 - I.S. 1/4
 - Le distanze degli edifici dall'asse o dai bordi stradali sono stabilite per quanto concerne i minimi, in conformità delle disposizioni di Legge 6/Agosto/1967 n.765.

QUESITO 4_PUNTO VII_ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dato atto che

- la sottoscritta verificava sul portale dell'energia siciliana potendo l'assenza nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati dei beni censiti nel NCEU di Noto al F. 5 P.IIIa 1629 sub 1 e 2,
- con pec del 16/02/2025 la sottoscritta presentava formale richiesta al Servizio 1 del Dipartimento Regionale dell'Energia dell'Assessorato dell'Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità,
- con lettera prot. 7551 del 21/02/2025 pervenuta con pec del 21/02/2025, è stato comunicato che non sono presenti nell'archivio gli APE relativamente ai suddetti immobili,

considerato che sono installati impianto di riscaldamento con termoconvettori in tutti gli ambienti, macchina termica, climatizzatori in alcuni vani, solare termico, scaldacqua a gas, per i quali non sono stati esibiti né trasmessi i relativi libretti di impianto,

la sottoscritta non ha proceduto alla redazione degli APE, al quale vanno allegato i detti libretti d'impianto.

QUESITO 4_PUNTI VIII _VALUTAZIONE DEL BENE

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 bene. La selezione degli elementi conoscitivi acquisiti è stata la seguente:

- il lotto è un villino residenziale unifamiliare con area di pertinenza sistemata a giardino con ingresso pedonale ed ingresso carrabile con autonoma rampa di accesso al parcheggio,



- è ubicato nella zona di espansione residenziale denominata **Tre Colli**, ovvero una delle principali aree residenziali di Pachino, caratterizzata dalla presenza prevalente di edifici appartenenti alla medesima tipologia,
- i caratteri architettonici, tipologici e distributivi del lotto in esame rispondono più che ottimamente alla destinazione;
- il mercato immobiliare attuale relativo a beni simili è molto attivo potendo esprimere un giudizio molto positivo sull'appetibilità dell'immobile in questione;
- lo stato di manutenzione del bene è buono;
- al momento del sopralluogo il lotto era occupato dalla sig.ra [REDACTED] che, coniuge del defunto sig. [REDACTED], dichiarava di abitare l'immobile, riservandosi di presentare istanza abitativa,
- il lotto, per le peculiari caratteristiche che lo contraddistinguono, risulta collocabile sul mercato potendo essere considerato come bene vendibile in regime di libera contrattazione;
- i dati a disposizione per la valutazione si riferiscono ad immobili simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ma anche per ubicazione con diversità non importanti.

Si è scelto di utilizzare la stima sintetica per confronto, basando la valutazione del bene 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, precisando che la stima viene eseguita considerando il bene con l'attuale destinazione e che il valore derivato dalla stima sarà decurtato delle somme per la regolarizzazione del lotto sotto ogni profilo.

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

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

valori di mercato compravendite

Fonte	Quotazione valori di compravendita
Annuncio [REDACTED] Rif V000775 Villino bifamiliare in Via Palermo 150mq – 250.000,00€ - aggiornato 02.10.2024	1.667,00€/mq – 10% per le trattative = 1.500,00€/mq
Villa all'asta in Via Messina, 37 Rif SY553106 354,30mq 302.700,00€ - 24/09/2024 (valore individuato dal CTU sulla base degli atti di compravendita per comparabili datati 31/05/2023 e 27/03/2023)	854,40€/mq
Borsino immobiliare quotazioni 2024 Ville e villini (zona semicentrale)	Valore min=536,00€/mq Valore max=785,00€/mq Valore medio=661,00€/mq



OMI, II semestre 2024 Zona D1 Microzona 3 - Stato normale Tipologia prevalente: abitazioni civili	$A/2 = \text{abitazioni civili}$ Valore min = 500,00€/mq Valore max = 720,00€/mq Valore medio = 610,00€/mq
	Box Valore min = 260,00€/mq Valore max = 385,00€/mq Valore medio = 322,50€/mq
	da $A/2$ ad $A/1 \times 1,20$ $A/2 = \text{abitazioni civili}$ Valore min = 500,00€/mq $\times 1,20 = 600,00€/mq$ Valore max = 720,00€/mq $\times 1,20 = 864,00€/mq$ Valore medio = 610,00€/mq $\times 1,20 = 732,00€/mq$
	Piano seminterrato $k = (k1 + 3 \times k2) / 4$ $k = (0 + 3 \times 0) / 4 = 0$ Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K $600 + (864 - 600) \times 0 = 600,00€/mq$
	Piano terra $K = (0 + 3 \times 0,8) / 4 = 0,6$ $600 + (864 - 600) \times 0,6 = 672,00€/mq$

valori di mercato affitti

Fonte	Quotazione valori di locazione
Annuncio [REDACTED] Appartamento in zona tre colli, P1° 110 m², arredato e ristrutturato Via Catania n. 3 – Zona Tre colli 520,00€/mese	$520,00€/mese / 110mq = 4,72€/mqxmese$
Borsino immobiliare quotazioni 2024 Ville e villini	Valore min = 2,11€/mqxmese Valore max = 3,07€/mqxmese Valore medio = 2,59€/mqxmese
OMI, II semestre 2024 Zona E9 Microzona 11 - Stato normale	$A/2$ ad $A/1 \times 1,20$ Valore min = 1,9€/mqxmese $\times 1,20 = 2,28€/mqxmese$ Valore max = 2,00€/mqxmese $\times 1,20 = 2,40€/mqxmese$ Valore medio = 1,95€/mqxmese $\times 1,20 = 2,34€/mqxmese$

- calcolo del valore medio;

valore medio compravendita	921,85€/mq
----------------------------	------------

ponderazione valore

Coefficienti di qualità

Immobili residenziali di pregio architettonico	da 1,10 a 1,50
Immobili residenziali con finiture di qualità superiori alla norma	da 1,05 a 1,50



Coefficiente di esposizione	
Immobili molto luminosi	da 1,05 a 1,10

ponderazione valore piano terra/primo e secondo

= $921,85\text{€}/\text{mq} \times 1,25 \times 1,25 \times 1,06 = 1.526,81\text{€}/\text{mq}$

valore di mercato piano interrato = $1.526,81\text{€}/\text{mq} \times 0,60 = 916,09\text{€}/\text{mq}$

valore medio locativo	3,21€/mqxmese
-----------------------	----------------------

ponderazione valore piano terra/primo e secondo

= $3,21\text{€}/\text{mq} \times 1,25 \times 1,25 \times 1,06 = 5,31\text{€}/\text{mqxmese}$

valore di mercato piano seminterrato = $5,31\text{€}/\text{mq} \times 0,60 = 3,19\text{€}/\text{mqxmese}$

- 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 7) della presente relazione.

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.

Superficie Commerciale = **a+b**

Immobile A a piano seminterrato, terra, primo e secondo (sub 2)

a) superficie vani principali e accessori diretti al lordo dei muri, con muri in comunione tra diverse destinazioni computati al 50%

piano terra= **217,06mq**

piano primo=**191,73mq**

b) superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive

- loggia al piano primo = 10,48mq, 30% fino a 25mq+ 10% per l'eccedenza= **3,14mq**

- area di pertinenza 10% fino a $217,06\text{mq} \times 5 = 1085,30\text{mq}$ +2% per l'eccedenza

Il lotto ha superficie complessiva pari a 1030mq catastali ovvero risulta inferiore a 1085mq.

Altresì, considerato che:

- l'atto di pignoramento fa espresso riferimento a una villetta su 963 mq, "compreso il costruito", ciò in conformità a quanto indicato nell'atto di provenienza che indica tale superficie come quella effettiva della p.la 916,
- l'area rilevata ed interamente recintata, funzionalmente connessa al fabbricato, e materialmente indivisa risulta pari a circa 978mq,
- l'area non risulta attualmente distinta o esclusa dal pignoramento improcedibile;

si ritiene opportuno stimare l'intera superficie rilevata di 978 mq, specificando tuttavia che tale misura eccede lievemente quella indicata nell'atto, e che ogni effetto giuridico sull'estensione del pignoramento è rimesso al Giudice dell'Esecuzione.

Quindi 10% dell'area di pertinenza pari a 978mq -360,69mq -55,49mq=561,82mq al 10%=

=**56,18mq**

- locali al piano seminterrato al 50%=293,66mq-147,75mq (immobile B)-12,35mq (vano scala) – 3,00mq (ascensore)=130,56mq/2=**65,28mq**



- locali al piano secondo al 50% = 118,15mq – 12,35mq(vano scala)= 105,80mq/2= **52,90mq**
- terrazzo piano secondo= 12,78mq al 30%= **3,83mq**
- terrazzo a piano seminterrato= 55,44mq al 30% fino a 25mq + 15% sull'eccedenza= **12,06mq**

Si precisa che la stima con riferimento all'area di pertinenza è eseguita sulla superficie effettivamente rilevata (978 mq), in coerenza con lo stato dei luoghi e la funzione pertinenziale dell'area. L'eventuale rilevanza giuridica della discrepanza rispetto ai 963 mq indicati nell'atto di pignoramento è rimessa alla valutazione del giudice.

Altresì si segnala la presenza di una porzione di circa 52 mq, catastalmente ancora intestata al debitore (la p.lla catastale 1629 è di 1.030mq), ma di fatto non utilizzata dall'immobile pignorato, presumibilmente oggetto di cessione futura o già destinata ad uso pubblico. Ogni ulteriore decisione sull'estensione giuridica del pignoramento e sulla rilevanza della suddetta porzione è rimessa alla valutazione del Giudice dell'Esecuzione.

Totale Superficie Commerciale=602,18mq

Immobile B a piano seminterrato (sub 1)

a) superficie vani principali e accessori diretti al lordo dei muri, con muri in comunione tra diverse destinazioni computati al 50%

piano seminterrato= **147,75mq**

b) superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive

- rampa di accesso 55,49mq, 10%= **5,55mq**

Totale Superficie Commerciale=153,30mq

Superficie Commerciale complessiva=755,48mq

❖ STIMA VALORE DI COMPRAVENDITA

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.

Stima

Immobile A

Superficie Commerciale 602,18mq	Quotazione di mercato 1.526,81€/mq	Valore =919.414,44€
------------------------------------	--	---------------------

Immobile B

Superficie Commerciale 153,30mq	Quotazione di mercato 916,09€/mq	Valore arrotondato= 140.436,60€
------------------------------------	--	---------------------------------

Totale Probabile Valore Venale Lotto= 1.059.851,04€

Al netto delle decurtazioni

- Costi per regolarizzazione Catastale pari a circa 4.000,00€,
 - Costi per regolarizzazione edilizio-urbanistica pari a circa 30.300,00€,
 - Costi per acquisizione agibilità pari a circa 5.000,00€,
- per un totale di 39.300,00€.

PROBABILE VALORE VENALE FINALE DEL LOTTO = 1.020.551,04€ arrotondato 1.020.500,00€
diconsi unmilioneventimilaecinqcentoeuro/00.



❖ STIMA VALORE LOCATIVO

E' consistita nel determinare il valore locativo 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 rilevata sul mercato per beni simili nella medesima zona.

Stima

Immobile A

Superficie Commerciale 602,18mq	Quotazione di mercato 5,31€/mqxmese	Valore =3.197,57€xmese
------------------------------------	--	------------------------

Immobile B

Superficie Commerciale 153,30mq	Quotazione di mercato 3,19€/mqxmese	Valore arrotondato=489,03€xmese
------------------------------------	--	---------------------------------

Totale Probabile Valore Venale locativo Lotto=3.686,60€xmese

QUESITO 4_PUNTO IX_VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

Il lotto risulta pignorato nella quota di 1/1.

QUESITO 4_PUNTO X_DIRITTO PIGNORATO

Così come dalla documentazione agli atti risulta pignorata la quota indivisa di 1/1 del diritto di piena proprietà in danno del sig. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di ½ indiviso ciascuno del diritto di piena proprietà.

6. Conclusioni

Si riassumono di seguito in forma tabellare i risultati della Valutazione Complessiva del Lotto 11):

Probabile Valore Venale Lotto	1.059.851,04euro (al lordo delle decurtazioni)
Decurtazioni:	39.300,00euro
Probabile Valore Finale Lotto	1.020.500,00euro (al netto delle decurtazioni ed arrotondato)
Probabile Valore Locativo	3.686,60€/mese

7. Elenco Allegati

LOTTO n. 11_All. 1) rilievo fotografico;

LOTTO n. 11_All. 2) tavole grafiche stato dei luoghi;

LOTTO n. 11_All. 3) documentazione identificativa catastale;

LOTTO n. 11_All. 4) documentazione edilizio-urbanistica rilasciata dagli uffici competenti;

LOTTO n. 11_All. 5) richiesta Genio Civile e copie;

LOTTO n. 11_All. 6) titolo di provenienza del bene;

per i verbali di sopralluogo, istanza presso uffici competenti, risposte, certificato di destinazione urbanistica, ispezioni ipotecarie ed altro si rimanda agli allegati generali di cui alla premessa.



	B (Lotto 10B).			
11	(cespite C (area di sedime F. 5 P.Illa 916) contro [REDACTED] 263/2012REI, cespite 3_588/2012REI, cespite B in danno di [REDACTED] 59/2015 REI) E' un'abitazione signorile estesa a piano interrato, piano terra primo e secondo con garage al piano interrato ed area di pertinenza esclusiva sistemata a giardino, sito nel Comune di Pachino (Sr), Via Catania n.ro 5/A, costruito su un terreno intercluso su tre lati, con due ingressi su strada, uno esclusivamente pedonale al civico n. 5/A, punto geografico 36°43'29.6"N 15°06'02.1"E, ed uno carrabile senza numero civico pignorato nella quota 1/1 del diritto di piena proprietà. Risulta composto dalle seguenti unità immobiliari: • unità immobiliare 1, abitazione a piano interrato, terra, primo e secondo, censita quale abitazione di tipo signorile (A/1), nel NCEU del Comune di Pachino (SR), al F. 5, p.Illa 1629 sub 2, superficie catastale 590mq (579mq escluse aree scoperte), • unità immobiliare 2, garage a piano interrato censito quale autorimessa (C/6) nel NCEU del Comune di Pachino (SR), al F. 5, p.Illa 1629 sub 1, superficie catastale 103mq, identificato nella presente relazione come immobile B, al quale è annessa la parte dell'area di pertinenza occupata dalla rampa carrabile di accesso. L'area di pertinenza, non graffata al fabbricato, è di pertinenza esclusiva dell'abitazione, risultando la parte occupata dalla rampa di accesso al garage annessa all'immobile B.	occupato	Valore Venale	1.059.851,04euro (al lordo delle decurtazioni)
			Decurtazioni	circa 39.300,00euro
			Valore Venale Finale quota pignorata 1/1	1.020.500,00euro (al netto delle decurtazioni)

La presente relazione che si compone di una (1) pagina di **copertina**, una (1) pagina di **indice**, diciotto (18) pagine di premessa con dodici (12) **allegati generali** identificati con lettera da all. a) ad all. n), da dodici (12) fascicoli con relativi **allegati ai lotti** identificati con il nome del lotto ed un numero [LOTTO 1_all. 1), ...LOTTO 2_all. 1),...], e da quattordici (14) pagine di **conclusioni**, inviata alle parti, viene depositata in cancelleria secondo la procedura telematica.

Solarino, lì 29.04.2025

Il CTU

