

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Procedimento n.ro **191/2006**
promosso da **omissis**
già **omissis**
contro **omissis**

1. **omissis**
già **omissis**
c/o Avv.to **omissis** – Via **omissis** - **omissis**
Pec.: **omissis**
2. **omissis**
già **omissis**
c/o Avv.to **omissis** – Via **omissis** – **omissis**
Pec.: **omissis**
3. **omissis**
Pec.: **omissis**
4. **omissis**
Pec.: **omissis**

Debitori

1. **Sig.ra omissis**
c/o Avv.to **omissis** - **omissis** – **omissis**
Pec.: **omissis**

CTU: **Arch. omissis**
Via **omissis** - **omissis**
Pec: **omissis**

Giudice dell'Esecuzione : **omissis**

RELAZIONE DI STIMA INCARICO DEL 15_12_2019

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



- 1) Premessa alla relazione
- 2) Descrizione delle operazioni peritali: sopralluogo presso gli uffici e/o enti del territorio, PUNTO 2. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI, sopralluogo presso i luoghi ed eventuali richieste alle parti in causa
- 3) PUNTO 3. Quesito **I**) IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I PIGNORATI
- 4) PUNTO 3. Quesito **II**) ACCERTAMENTO ESATTA RISPONDENZA DATI PIGNORAMENTO E DATI CATASTALI
- 5) PUNTO 3. Quesito **III**) FORMAZIONE DI UNO O PIU' LOTTI DI VENDITA

CONTENUTO FASCICOLI

- 6) PUNTO 4. RELAZIONE DI STIMA
 - 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 **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
- 7) Conclusioni
- 8) Elenco Documenti Allegati



1) Premessa alla relazione

La sottoscritta Dott.ssa Arch. **omissis** nata a **omissis (omissis)** il **omissis**, residente in **omissis (omissis)** Via **omissis** con studio in **omissis**, codice fiscale **omissis**, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al n° **omissis**, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa al n° **omissis**, nominata nel procedimento n.ro **191/2006**, promossi da **omissis** oggi **omissis** contro **omissis**, quale CTU dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **omissis** il giorno 16.03.2007, previo giuramento di rito all'udienza del 13.06.2007 davanti al Giudice dell'Esecuzione Dott. **omissis**, espletava l'incarico conferito con la relazione depositata agli atti il 23.10.2007.

Con provvedimento del 15.12.2019 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **omissis**, onerava la sottoscritta n.q. di esperto stimatore " **ad integrare la relazione sulla base di quanto dedotto dal custode nella relazione del 03.12.2019** " .

Nella relazione del 03.12.2019 il custode,

dato atto dell'accertata, in sede del sopralluogo del 21.10.2019, realizzazione di "taluni manufatti" in data successiva all'accesso da parte dell'esperto stimatore che così elencava:

- struttura precaria di copertura parziale della veranda posta all'ingresso dell'abitazione, con tubi innocenti e termo copertura;**
- strutture precarie per ricovero animali (2 pony e due capre) poste sul lato est;**
- termocopertura realizzata sul lastrico solare;**
- staccionata rimovibile realizzata all'interno del giardino, sul lato antistante dell'abitazione, al fine del ricovero dei pony nelle ore diurne.**

rilevata la ritinteggiatura del prospetto principale,

dato atto della dichiarazione di occupazione del bene da parte della debitrice, unitamente al marito **omissis**, nonché al figlio e alla sua famiglia, nonché della istanza abitativa ex art. 560 cpc,,

rappresentava l'opportunità di riconvocare l'esperto stimatore " **al fine dell'accertamento e valutazione delle opere realizzate successivamente alla relazione di stima** [con ogni opportuna valutazione, nell'occasione, in ordine alla **rinnovazione della stima**, attesa la risalenza della stessa (anno 2007)], salvo che non si ritenga possibile procedere sin d'ora (trattandosi, come detto, di manufatti precari, facilmente amovibili) alla fissazione della vendita, fermo restando, in tal caso, a parere dello scrivente, la necessità della loro elencazione nel redigendo avviso di vendita;"

La sottoscritta, letta la superiore relazione, procedeva pertanto all'accertamento dello stato dei luoghi ed alla rinnovazione della stima con riferimento al mandato in uso presso Codesto Tribunale, ovvero rispondendo ai seguenti quesiti, escludendo le attività non di stima.

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



2) Descrizione delle operazioni peritali: sopralluogo presso gli uffici e/o enti del territorio,

**PUNTO 2. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI,
sopralluogo presso i luoghi ed eventuali richieste alle parti in causa**

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.

Nella fase conoscitiva la sottoscritta:

- ha letto delle relazioni depositate agli atti dal custode nominato,
- ha riesumato il fascicolo ai propri atti inerente la procedura in oggetto, procedendo al riesame della documentazione in esso contenuta,
- fatte le opportune verifiche propedeutiche, in data 27.01.2020 ore 9.00, previa comunicazione pec del 20.01.2020, si è recata presso i luoghi oggetto del pignoramento effettuando nuova ispezione e ricognizione dei luoghi, e nuova rilevazione fotografica, accertando la consistenza e l'ubicazione delle opere realizzate successivamente alla stima del 23.10.2007,
- ha proceduto a valutare attraverso attività in studio le risultanze del suddetto sopralluogo,
- ha provveduto alla consultazione in data 30.01.2020 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, previa specifica richiesta nella stessa giornata,
 - o della partita catastale n.ro 41818 ,
 - o del tipo mappale n. 15/89 con il quale il fabbricato oggetto del procedimento è stato inserito nella mappa catastale ovvero all'interno dell'originaria p.lla 12,
- in data 03.02.2020 ore 15.15, in conformità alla comunicazione pec del 29-01-2020 e successiva pec del 01.02.2020, si è recata nuovamente presso i luoghi oggetto del pignoramento, procedendo all'esecuzione di verifiche dimensionali del lotto e delle distanze dai confini,
- in data 04.02.2020 ha richiesto ed acquisito visure storiche all'impianto della originaria p.lla 12, non potendo procedere alla consultazione del tipo di frazionamento (richiesta del 30-01-2020 prot. SR0005111/2020),
- in data 14.02.2020 ha consultato ed acquisito copia del tipo di frazionamento originante la p.lla 198 [tipo di frazionamento n. 52208.1 del 04.06.2004 (n. 2963.1/2004)],
- successivamente procedeva alla sovrapposizione dell'ortofoto con la rielaborazione grafica del tipo di frazionamento n. 52208.1 del 04.06.2004 secondo il libretto delle misure allegate riportandole in CAD,
- in data 23.12.2020 aggiornamento delle ispezioni ipotecarie,

In data 31.12.2020, non essendo a conoscenza della proroga della sospensione dei termini per l'attività di stima inerente le abitazioni principali, la sottoscritta depositava istanza di proroga sino al 15.01.2021.

In n data 04.01.2021 procedeva a presentare istanza al Genio Civile per verificare la regolarità del pozzo trivellato compreso nella proprietà del bene oggetto del pignoramento.

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



In data 08.01.2021, al fine di individuare l'ubicazione del pozzo in comproprietà, richiedeva ispezioni cartacee con riferimento al primo soggetto che ne trasferisce il diritto con atto rep. 81468 del 29.11.1957, individuando l'atto antecedente rep. 875 del 02.03.1948 e potendo verificare l'assenza di menzione del pozzo de quo.

In data 04.01.2021 procedeva a presentare istanza al Genio Civile per verificare la regolarità del pozzo trivellato compreso nella proprietà del bene oggetto del pignoramento,

In data 08.01.2021, al fine di individuare l'ubicazione del pozzo in comproprietà, richiedeva ispezioni cartacee con riferimento al primo soggetto che ne trasferisce il diritto con atto rep. 81468 del 29.11.1957, individuando l'atto antecedente rep. 875 del 02.03.1948 e potendo verificare, consultato l'atto medesimo, l'assenza di menzione del pozzo de quo.

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).

3) PUNTO 1. Quesito I) IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I PIGNORATI

L'atto di pignoramento immobiliare del 23.06.2006, trascritto a Siracusa il 24.08.2006 ai n.ri 22614/12425, notificato alla debitrice in data 23.06.2006, a favore di **omissis** poi **omissis** a in danno di **omissis (omissis)**, ha ad oggetto il seguente **bene**:

Cespite Unico n. 1 - quota di 1/1 del diritto di *piena proprietà* del Fabbricato sito in Siracusa nella C.da Mortellito, Traversa Faiosa n. 134 PT, composto da due vani ed accessori, con area libera sovrastante e con terreno di pertinenza esteso nell'intero mq 970 circa, confinante con detta via, con proprietà **omissis** e con proprietà **omissis**, nel NCEU censito alla partita 1031803, foglio 82, particella 12 sub 2, cat A/4, vani 3 e particella 12 sub 3.

OSSERVAZIONI:

sulla identificazione

Premesso che dall'atto di provenienza alla debitrice, rettifica/divisione/compravendita rep. 23406 racc. 6207 del 24.02.1933 in Notaio **omissis**, trascritto a Sr il 04.03.1993 ai n.ri 3072/3745, si desume che il bene pervenuto alla debitrice in regime di separazione dei beni, identificata come prima quota, sono il fabbricato riportato nel NCEU di Sr al F. 82 P.lla 12 sub 2 e 3 ed il terreno di pertinenza distinto nel NCEU di Sr alla p.lla 12 sub 1, ne segue che il pignoramento, pur descrivendo il terreno di pertinenza non lo identifica, mancando poi nella relativa nota di trascrizione il dato identificativo catastale del terreno medesimo che, però, si trova descritto nella sezione D della trascrizione medesima.

Va inoltre rilevato che è errato l'indirizzo: l'immobile si trova in C.da Mortellito, correttamente Traversa Mortellito n. 4.

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



4) PUNTO 1. Quesito II) ACCERTAMENTO ESATTA RISPONDEZZA DATI PIGNORAMENTO E DATI CATASTALI

Atteso che l'atto di pignoramento identifica il compendio come composto da un fabbricato censito nel NCEU di Sr al F. 82 P.IIa 12 sub 2, con area libera sovrastante censita nel NCEU di Sr al F. 82 P.IIa 12 sub 3, e con terreno di pertinenza,

considerato che come dalla documentazione identificativa storico catastale è possibile desumere che

- il terreno identificato dalla p.IIa 12 di 3160mq era in catasto in testa a **omissis** fu **omissis** maritata **omissis**, per compravendita del 30.09.1907 in Notaio **omissis**,
- il medesimo terreno, senza alcuna modifica nella consistenza perviene al marito **omissis** ed alle figlie per successione apertasi il 09.10.1925 (denuncia n. 57 vol 81 registrata a Sr il 08.04.1926 al n. 2824,
- successivamente perviene a **omissis** (2/3) e **omissis** (1/3) in proprietà e per l'usufrutto al padre **omissis** per istrumento del 02.03.1948 in Notaio **omissis**, con ricongiunzione dell'usufrutto in data 06.10.1950 (den. successione n. 14 vol. 97 registrata a Sr il 04.04.1951)
- con atto del 29.11.1957 in Notaio **omissis** il terreno viene trasferito al sig. **omissis**,
- con atto del 03.05.1969 in Notaio **omissis** il terreno viene trasferito al sig. **omissis**,
- per successione (den. n. 1010 vol. 294 del 07.08.1981) ai figli **omissis** e **omissis**,
- il terreno identificato dalla p.IIa 12 di 3.160mq, a seguito dell'avvenuto edificazione è stato oggetto dell'atto di aggiornamento Tipo Mappale n. 15/89 prot. 11383 del 21.02.1989 (Denuncia di cambiamento da terreno a urbano) presentata il 15.03.1989) con il quale la p.IIa 12 è stata frazionata in 12a=terreno di 2.965mq, 12b= fabbricato di 107mq e 12c= fabbricato di 88mq,
- con elaborato planimetrico l'area 12a veniva identificata con il sub 1,
- con atto del 06.07.1989 in Notaio **omissis** so diventa oggetto della vendita, oltre che il terreno anche i fabbricati censiti ed inseriti in mappa come superiormente identificati, a favore dei sig.ri **omissis** e **omissis**,
- con atto del 12.06.1992 in Notaio **omissis** il terreno ed i fabbricati vengono trasferiti ai sig.ri **omissis** e **omissis**, che con atto del 24.02.1993 vendono in quota preventivamente divisa e frazionata alla sig.ra **omissis**, il compendio pignorato,
- con prot. 2369 del 13.02.1993 veniva presentato *nuovo elaborato planimetrico* per frazionamento della corte dai sig.ri **omissis**, proprietari per atto del 12.06.1992 in Notaio **omissis** da Sr, con il quale la p.IIa 12/a veniva frazionata in due porzioni di cui una identificata dal sub 1 quale corte comune ai sub 2 e 3 (ex p.IIa 12 b), ed una annessa al sub 4 (ex p.IIa 12/c),
- con prot. 52208 del 04.06.2004 veniva presentato il Tipo di Frazionamento approvato con il n. 52208 /2004, con il quale l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato censito nel NCEU di Sr al F. 82 P.IIa 12 sub 2 e 3, viene identificata con la p.IIa 198 (ex 12/b),

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



dato atto che allo stato l'identificazione catastale manca dell'allineamento dei dati, fermo restando che vi è errore nella intestazione della proprietà risultando quest'ultima in difformità al titolo di provenienza del bene,

rilevato che lo stato dei luoghi non è conforme a quanto risultante dalla documentazione identificativa catastale in conseguenza delle modifiche riscontrate,

è possibile ritenere che vi è corrispondenza tra i dati del pignoramento ed i dati catastali, ma non con lo stato dei luoghi per effetto degli ampliamenti e delle variazioni poste in essere.

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

Si forma ed identifica di seguito un solo lotto, mantenendo la costituzione del pignoramento, precisando che verrà indicato con 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 Unico n° 1_Fascicolo I

➡ quota di *1/1* del diritto di *piena proprietà* di **fabbricati e terreno di pertinenza** siti in Siracusa (Sr), C.da Mortellito, da google maps Traversa Mortellito n. 4, punto geografico 37°04'00.3"N 15°10'05.2"E, composto dalla seguenti unità:

- **Immobile 1-A, abitazione** censita in parte nel NCEU di Siracusa al F. 82 P.Ila 12 sub 2 e per la parte in ampliamento d'ufficio nel NCEU di Siracusa al F. 82 P.Ila 198 sub 1 (comprendente anche l'immobile C₁), di superficie catastale totale coperta pari a *86mq*, di fatto per effetto dell'ampliamento con superficie lorda coperta misurata pari a circa *194,57mq* (compresi il porticato e la loggia);
- **Immobile 1-B, lastrico solare** censito in parte nel NCEU di Siracusa al F. 82 P.Ila 12 sub 3, priva di superficie catastale al censuario perché risultante in corso di definizione, di fatto per effetto dell'ampliamento con superficie lorda calpestabile pari a circa *91,08mq*;
- **Immobile 1-C, magazzini/ricoveri per attrezzature**, censito il solo locale C₁ come parte del fabbricato d'ufficio iscritto nel NCEU di Siracusa al F. 82 P.Ila 198 sub 1, realizzati in ampliamento all'Immobile 1-A, di superficie lorda coperta di fatto misurata pari a circa *14,28mq+13,86mq+tettoia 4,24mq*;
- **Immobile 1-D, ricoveri per animali** non censiti, di superficie lorda coperta di fatto misurata pari a circa *10,94mq+12,36mq+7,08mq*;
- **Immobile 1-E, terreno** di pertinenza identificato nel NCEU di Siracusa al F. 82 P.Ila 12 sub 1, quale corte comune ai sub 2 e 3.

L'area di sedime degli immobili A, B, C e D è identificata nel NCEU di Siracusa al F. 82 P.Ila 198, quale ente urbano di 961mq e sulla quale risulta accertamento per la regolarizzazione ai sensi del DL 78/2010 - fabbricati non dichiarati.

Altresì, il lotto, come dallo stato dei luoghi, è dotato di:

- un pozzo a cisterna di raccolta delle acque proveniente da pozzo trivellato, in comproprietà con altri ubicato in altro terreno, individuato con lettera **P_C**;
- un pozzo nero per lo smaltimento dei reflui, individuato con lettera **P_N**.



FASCICOLO I _LOTTO UNICO N.RO 1 - pag.nn. da 6 a 51○ **Relazione di Stima LOTTO UNICO n° 1**

✚ quota di 1/1 del diritto di *piena proprietà* di **fabbricati e terreno di pertinenza** siti in Siracusa (Sr), C.da Mortellito, da google maps Traversa Mortellito n. 4, punto geografico 37°04'00.3"N 15°10'05.2"E, composto dalla seguenti unità:

- **Immobile 1-A, abitazione** censita in parte nel NCEU di Siracusa al F. 82 P.IIa 12 sub 2 di superficie catastale totale coperta pari a *86mq*, e per la parte in ampliamento nel NCEU di Siracusa al F. 82 P.IIa 198 sub 1 di consistenza catastale pari a 4vani (circa 80mq, comprendenti l'immobile 1-C), di fatto per effetto dell'ampliamento con superficie lorda coperta misurata pari a circa *194,57mq* (compresi il porticato e la loggia);
- **Immobile 1-B, lastrico solare**, censito in parte nel NCEU di Siracusa al F. 82 P.IIa 12 sub 3, priva di superficie catastale al censuario perché risultante in corso di definizione, di fatto per effetto dell'ampliamento con superficie lorda calpestabile pari a circa *91,08mq*;
- **Immobile 1-C, magazzini/ricoveri per attrezzature**, censito il solo locale C₁ come parte del fabbricato d'ufficio iscritto nel NCEU di Siracusa al F. 82 P.IIa 198 sub 1, realizzati in ampliamento all'Immobile 1-A, di superficie lorda coperta di fatto misurata pari a circa *14,28mq+13,86mq+tettoia 4,24mq*;
- **Immobile 1-D, ricoveri per animali** non censiti, di superficie lorda coperta di fatto misurata pari a circa *10,94mq+12,36mq+7,08mq*;
- **Immobile 1-E, terreno** di pertinenza identificato nel NCEU di Siracusa al F. 82 P.IIa 12 sub 1, quale corte comune ai sub 2 e 3.

L'area di sedime degli immobili A, B, C e D è identificata nel NCEU di Siracusa al F. 82 P.IIa 198, quale ente urbano di 961mq e sulla quale risulta accertamento per la regolarizzazione ai sensi del DL 78/2010 - fabbricati non dichiarati.

Altresì, il lotto, come dallo stato dei luoghi, è dotato di:

- un pozzo a cisterna di raccolta delle acque proveniente da pozzo trivellato, in comproprietà con altri ubicato in altro terreno, individuato con lettera **P_C**;
- un pozzo nero per lo smaltimento dei reflui, individuato con lettera **P_N**.

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis -- omissis**

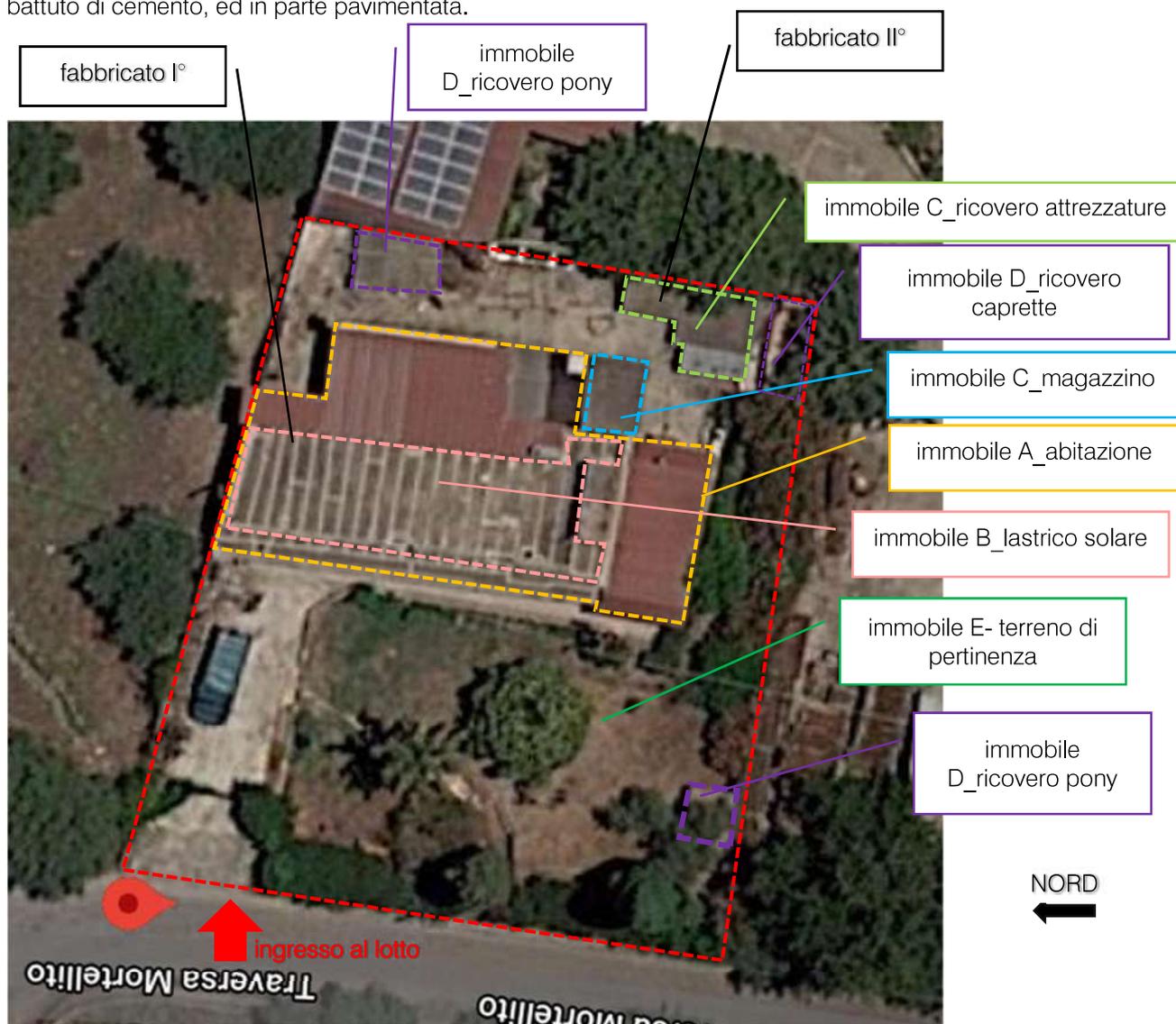


6) PUNTO 4. RELAZIONE DI STIMA

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

Costituzione

Il lotto è composto dalla quota di 1/1 del diritto di *piena proprietà* di un insediamento a prevalente destinazione residenziale, costituito da un fabbricato (fabbricato I°) originario ampliato e variato in fasi successive, destinato in buona parte a civile abitazione ed in piccola parte (un vano) adibito a ricovero attrezzature, e da un fabbricato (fabbricato II°) e da manufatti precari (ricoveri attrezzature, ricoveri per animali, tettoie), tutti dotati di terreno di pertinenza esclusiva in buona parte sistemata a verde, in parte a battuto di cemento, ed in parte pavimentata.



Fax omissis --- e-mail.: omissis -- omissis



Elenco unità immobiliari costituenti il lotto:

- **Unità Immobiliare 1** – *abitazione in villino* a piano terra, individuata ed identificata nelle tavole grafiche allegare presente relazione quale **Immobile A**, censita *in parte* nel NCEU di Sr al F. 82 P.IIa 12 sub 2, e, per la parte in ampliamento, d'ufficio nel NCEU di Sr al F. 82 P.IIa 198 sub 1, di superficie lorda coperta pari a circa $194,57mq$, compreso un porticato d'ingresso con superficie lorda coperta pari a $29,04mq$ ed una loggia di superficie lorda coperta pari a $7,06mq$;
- **Unità Immobiliare 2** – *lastrico solare* a piano primo, individuata ed identificata nelle tavole grafiche allegare presente relazione quale **Immobile B**, censita in parte nel NCEU di Sr al F. 82 P.IIa 12 sub 3, di superficie lorda calpestabile pari a circa $91,08mq$;
- **Unità Immobiliare 3** – *magazzino* e ricoveri attrezzature a piano terra, individuata ed identificata nelle tavole grafiche allegare presente relazione quale **Immobile C**, censito il solo locale C₁ come parte del fabbricato d'ufficio iscritto nel NCEU di Siracusa al F. 82 P.IIa 198 sub 1 di superficie lorda coperta di fatto misurata pari a circa $14,28mq + 13,86mq + tettoia 4,24mq$;
- **Unità Immobiliare 4** – *ricoveri per animali* piano terra, individuata ed identificata nelle tavole grafiche allegare presente relazione quale **Immobile D**, non censito nel NCEU di Sr, di superficie lorda coperta di fatto misurata pari a circa $10,94mq + 12,36mq + 7,08mq$;
- **Unità Immobiliare 5** – *terreno di pertinenza esclusivo*, individuata ed identificata nelle tavole grafiche allegare presente relazione quale **Immobile E**, identificata nel NCEU di Sr al F. 82 P.IIa 12 sub 1, di superficie pari all'area libera dalle costruzioni determinata quale differenza tra la superficie catastale dell'area tutta pari a circa $961mq$ – l'area di sedime delle costruzioni mq $(194,41 + 14,28 + 13,86 + 4,24 + 7,08) = 806,05mq$.

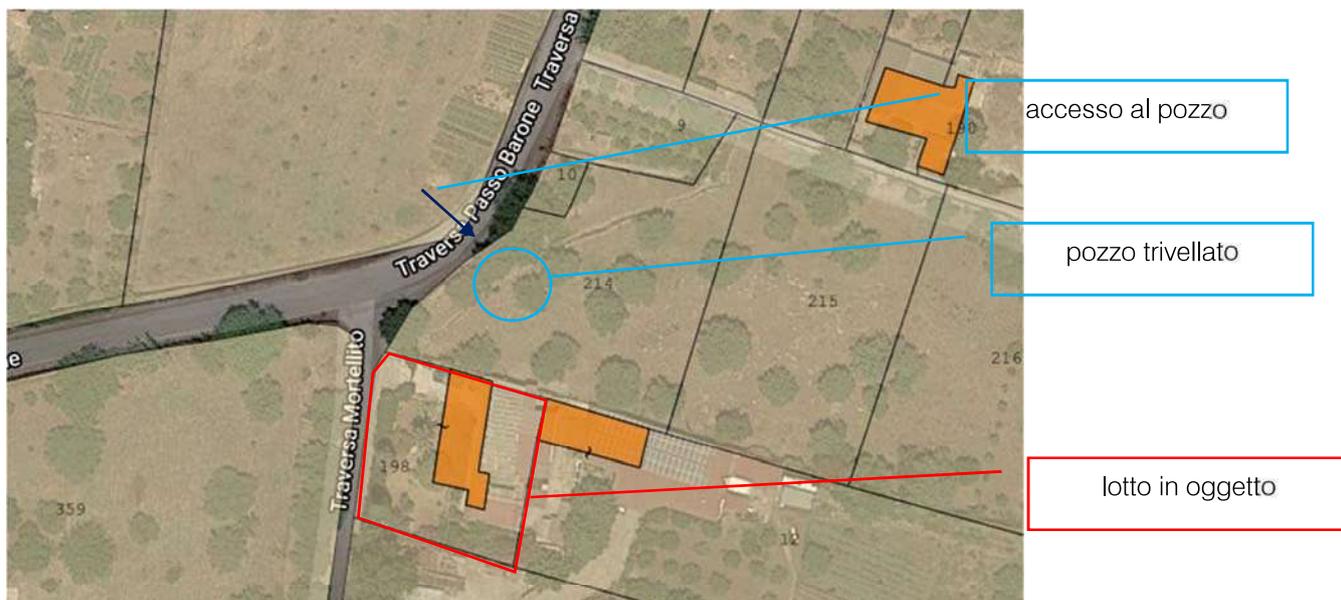
Pertinenze

E' dotato delle seguenti pertinenze/dipendenze:

- l'area a servizio esclusivo sistemata in parte a verde, in parte con battuto di cemento ed in parte pavimentata, individuata ed identificata nell'elaborato grafico prodotto dalla sottoscritta ed allegato alla presente relazione con lettera **V**;
- il **porticato a livello**, quale dipendenza dell'immobile A, individuato ed identificato nell'elaborato grafico prodotto dalla sottoscritta ed allegato alla presente relazione con lettera **A₀**;
- **loggia a livello**, quale dipendenza dell'immobile A, individuata ed identificata nell'elaborato grafico prodotto dalla sottoscritta ed allegato alla presente relazione con lettera **A₁₀**;
- **pozzo a cisterna P_C**;
- **pozzo nero P_N**;
- **comproprietà del pozzo trivellato da cui viene prelevata l'acqua per l'approvvigionamento idrico** [dalle informazioni fornite dalla debitrice e dal figlio, il pozzo si trova ubicato nella limitrofa p.IIa 214 (ex p.IIa 11) del medesimo foglio 82 del NCT di Siracusa accessibile dalla Traversa Passo Barone].

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**





sovrapposizione mappa catastale su ortofoto da stimatrix for Maps

Accessori

Sono accessori diretti dell'Immobile A: i vani ingresso/corridoio **A₁**, il servizio igienico **A₃**, il wc **A₉**, il ripostiglio **A₇**.

Parti Comuni

Per quanto dallo stato dei luoghi sono in comune i **muri di confini** con le proprietà limitrofe.

Per quanto dall'atto di provenienza del bene, è *compresa la comproprietà del pozzo e della corte come pervenuto ai danti causa con atto del 03.05.1969 in Notaio omissis*. In quest'ultimo atto rep. 81468 racc. 13934, trascritto a Siracusa il 16.05.1969 ai n.ri 12535/10567, si legge " *Stacco di terreno sito in territorio di Siracusa C.da Mortellito esteso are 60.15 con la comproprietà del pozzo, della casa distinta e della corte, confinante con terre di omissis e con strada vicinale Mazzarella dalla quale di accede, in catasto all'art. 152729 F. 82 p.IIe 13-12. Pervenuto per miei atti del 29.11.1957 reg.to al n. 1379 del 18.05.1960 reg.to al n. 3098*". In quest'ultimo, atto rep. 3098 del 29.11.1957, trascritto a Siracusa al n. di registro particolare 21497 del 1957, si legge " *Stacco di terreno in Siracusa C.da Monasteri-Mortellito con diritto al pozzo, al baggio e al fabbricato rurale della estensione catastale di are 31,60 confinante con terre di omissis, di omissis, omissis e con strada riportato in Catasto all'art. 5597 F.82 P.IIa 12.*"

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



Quesito II) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL/I BENE/I

Tipologia del bene

Il lotto è composto dalla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di un'abitazione monofamiliare autonoma in villino con fabbricati strumentali, costruiti su un lotto di terreno intercluso con un solo fronte libero su strada pubblica.

Si tratta di una unità abitativa unifamiliare che dotata di spazio di pertinenza esclusivo, sistemato in parte a verde ornamentale, è tipologicamente una **casa autonoma in villino**, che per la posizione nel territorio comunale comprende uno spazio per l'abitazione o a carattere stagionale o continuativo di un nucleo familiare. L'abitazione gode, oltre che di uno spazio esterno di pertinenza esclusiva in parte sistemato a verde ornamentale, in parte a battuto di cemento ed in modesta parte pavimentato, di un porticato d'ingresso ed una loggia a livello, di un lastrico solare che consente la vista del panorama rurale costituente il contesto di inserimento del lotto. Sono in comune con le proprietà limitrofe i muri di confine. Per quanto dall'atto di provenienza, si desume la comproprietà proporzionale del pozzo trivellato e della corte.

Confini

Il lotto confina, per come dallo stato dei luoghi confrontato con quanto desumibile dalla mappa catastale, confina a Nord con terreno censito nel NCT di Sr al F. 82 P.IIa 214 , ad Ovest con strada vicinale denominata sulla mappa google, oltre che sulla segnaletica stradale, come Traversa Mortellito, a Sud con terreno censito nel NCT di Siracusa al F. 82 P.IIa 13, ad Est con fabbricato e terreno di pertinenza censiti rispettivamente il fabbricato nel NCEU di Sr al F. 82 P.IIa 12 sub 4, il terreno nel NCT di Sr al F. 82 P.IIa 12

Dati Catastali

L'abitazione/immobile A è censita in parte nel NCEU del Comune di Sr al F. 82 P.IIa 12 sub 2, Zona censuaria 1, Categoria A/4 *abitazione di tipo popolare*, classe 2, Consistenza 3vani, Superficie catastale totale 86m² , escluse aree scoperte 78m², indirizzo Traversa Mortellito, piano terra, in testa in testa ai signori:

- **omissis** nata a **omissis**, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà,
- **omissis** nata a **omissis**, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,
- **omissis** nato a **omissis**, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

L'ampliamento dell'abitazione/immobile A, costituito dai vani A5-6-7-8-11-12 e dalla loggia A₉, compreso il magazzino/locale C₁, per quanto dal confronto tra la consistenza catastale risultante in mappa e la consistenza dell'ampliamento riscontrato in sito, è censito d'ufficio in seguito all'accertamento di fabbricato fantasma o non dichiarato con attribuzione di rendita presunta (Pubblicazione con costituzione del 05.06.2012 prot. SR0111306 in atti dal 05.06.2012 (n. 7236.1/2012), nel NCEU del Comune di Sr al F. 82 P.IIa 198 sub 1, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, in testa ai sig.ri:

- **omissis** nata a **omissis**, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà,
- **omissis** nato a **omissis**, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



Il lastrico solare/immobile B è censito nel NCEU del Comune di Sr al F. 82 P.IIa 12 sub 3, Zona censuaria 1, Categoria in corso di definizione, classe --, Consistenza ---, Superficie catastale ---, indirizzo Traversa Mortellito, piano primo, in testa in testa ai signori:

- **omissis** nata a **omissis**, per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà,
- **omissis** nata a **omissis**, per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà,
- **omissis** nato a **omissis**, per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà.

La corte di pertinenza, allo stato costituita dall'area di pertinenza scoperta in parte occupata dagli immobili C e D edificati in ampliamento, è identificata nel NCEU del del Comune di Sr al F. 82 P.IIa 12 sub 1.

OSSERVAZIONI

L'intestazione catastale dei beni, per quanto dalle risultanze della proprietà, è errata:

- i beni censiti nel NCEU di Sr al F. 82 P.IIa 12 sub 1, 2 e 3 con atto rep. 23406 racc. 6207 del 24.02.1993 in Notaio **omissis** con sede in Augusta trascritto a Sr il 04.03.1993 ai n.ri 3745/3072, sono stati trasferiti nell'intero (prima quota) alla sig.ra **omissis**, mentre altri sono i beni trasferiti ai sig.ri **omissis** (seconda quota composto dal bene censito nel NCEU di Sr al F. 82 P.IIa 12 sub 4);
- l'ampliamento censito d'ufficio nel NCEU di Sr al F. 82 P.IIa 198 sub 1, risulta in testa ai precedenti proprietari per effetto della mancata variazione ai terreni delle intestazioni che si sono succedute nel tempo con riguardo alla p.IIa originaria 12 sia con riguardo alla nuova p.IIa 198, identificazione quest'ultima che ha prodotto in aggiunta il disallineamento dei dati, mentre l'ampliamento, effettivamente realizzato sulla corte censita nel NCEU di Sr al F. 82 P.IIa 12 sub 1, è di proprietà della sig.ra **omissis** in virtù dell'atto sopra identificato.

L'area di sedime e di pertinenza del bene/immobile E è censita nel NCT di Sr al F. 82 P.IIa 198, ente urbano, di superficie catastale pari a 09are61ca, qualità/classe ente urbano, in seguito alla variazione catastale del 05.06.2012 protocollo n. SR0111307 (n. 6544.1/2012) con annotazione di "particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010 – al momento della presentazione del tm (tipo mappale) dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al ceu (catasto urbano)".

Tale identificazione deriva dalla presentazione del Tipo di Frazionamento prot. SR0052208 del 04.06.2004, con il quale la p.IIa originaria 12 ai terreni di 3.160mq, proveniente dalla partita 24308, viene frazionata in due porzioni:

- la porzione b di 961mq, poi p.IIa 198,
- la porzione a di 2.199ma, poi p.IIa 12.

OSSERVAZIONI

Come dalla consultazione della busta catastale, si rileva che il frazionamento della originaria p.IIa 12 di 3.160mq è stato geometrizzato, prima dell'atto di compravendita di provenienza del bene (rep. 23406 del 24.02.1993) con la presentazione dell'elaborato planimetrico prot. n. 2369 del 13.02.1993 con la causale "frazionamento della corte", e conseguente identificazione delle due porzioni come di seguito:

- la porzione di 961mq (estensione comprendente anche l'area di sedime dell'edificazione) viene annessa all'abitazione a piano terra (NCEU Sr F. 82 P.IIa 12 sub 2) ed al lastrico solare a piano primo (NCEU Sr F. 82

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



P.lla 12 sub 3) ovvero agli immobili A e B oggetto della presente relazione, con creazione della corte riportato nel NCEU di Sr al F. 82 p.lla 12 sub 1, corte comune ai sub 2 e 3, il tutto a formare la prima quota oggetto del trasferimento,

- la porzione di 5.844mq (comprendente anche l'area di sedime dell'edificazione), viene annessa al magazzino a piano terra (NCEU Sr F. 82 P.lla 12 sub 4), andando a formare la seconda quota del trasferimento.

Pertanto, il tipo di frazionamento ha reiterato un atto geometrico già presentato, determinando un disallineamento dei dati, che necessita di rettifica ai fini della coerenza nell'identificazione catastale del bene come meglio spiegato al successivo paragrafo sulla conformità catastale.

Non sono censiti gli immobili C₃₋₄ e D₁₋₂₋₃.

Conformità Catastale

Il confronto tra lo stato dei luoghi rilevato a seguito dei sopralluoghi eseguiti e riportato negli elaborati grafici, TAV. N.RI 1 e 2, prodotti dalla sottoscritta allegati alla presente relazione, e la documentazione identificativa catastale, e la sovrapposizione del tipo di frazionamento prot. N. 52208 del 16.12.2004 sull'ortofoto disponibile su google maps, ha permesso di osservare le seguenti difformità:

- ✓ errata intestazione catastale in discordanza con quanto risultante dall'atto di provenienza del bene, atto rep. 23406 racc. 6207 del 24.02.1993 in Notaio **omissis** con sede in Augusta trascritto a Sr il 04.03.1993 ai n.ri 3745/3072, con il quale alla sig.ra **omissis** come sopra identificata viene trasferito il bene in regime di separazione dei beni per la quota di 1/1 del diritto di proprietà della prima quota costituita dal "fabbricato sito in Territorio di Siracusa, contrada Mortellito, ..., riportato nel NCEU di Siracusa ... foglio 82 particella 12 sub 2 p.t. e particella 12 sub 3 piano 1°, mentre il terreno pertinenziale è distinto nel NCEU dalla particella 12 sub 1", con la specificazione nella descrizione del bene che "il tutto (fabbricato e terreno pertinenziale) della superficie di circa 970mq";
- ✓ disallineamento dei dati per effetto, a seguito del Tipo di Frazionamento n. 52208 del 16.12.2004, dell'identificazione dell'area di sedime e di pertinenza come p.lla 198 del F. 82 del NCT di Sr, e dei fabbricati come p.lla 12 del F. 82 di Sr sub 2 e 3 e della corte come p.lla 12 del F. 82 di Sr sub 1,
- ✓ variazioni nella consistenza dell'immobile A, con l'aggiunta all'unità immobiliare di tre vani utili quali due camere ed una cucina-pranzo con forno, di una loggia, e di una lavanderia / ripostiglio in parte sotto la rampa delle scale per effetto della chiusura della rampa di scale a cielo aperto che collegava l'abitazione a piano terra con il terrazzo sovrastante al piano primo,
- ✓ chiusura della rampa della scala, con creazione di un vano scala;
- ✓ diversa distribuzione interna per realizzazione nuove pareti divisorie che hanno creato un ingresso/corridoio (vano A₁), un piccolo disimpegno (vano A₇), ed un ripostiglio/stireria (vano A₈) all'interno dell'abitazione;

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



- ✓ cambio di destinazione d'uso dei vani esistenti, all'interno della destinazione residenziale (l'originaria cucina è stata trasformata in camera ed in parte in ingresso/corridoio, la camera in cucina/soggiorno/pranzo),
- ✓ maggiore superficie destinata a terrazzo/lastrico solare per effetto dell'ampliamento dell'immobile A/abitazione a piano terra,
- ✓ nuova costruzione di ricoveri per attrezzature e per animali (vani C₁₋₂₋₃, D₁₋₂₋₃), di tettoie (T₁₋₂₋₃₋₄ al piano terra ed al piano primo a protezione di parte della copertura (vani A₅₋₆₋₇₋₈, parte del vano A₃, vano C₁).

Le superiori difformità costituiscono a i sensi dell'art. 20 del RDL n.652/1939 una variazione nello stato dell'unità immobiliare, per la quale è obbligatoria la denuncia di variazione verificata nello stato del bene. Ai sensi della circolare n. 1 del 03/01/2006 gli interventi subiti dall'unità immobiliare A sono tra quelli influenti sul classamento e sulla rendita catastale comportando l'obbligo di un aggiornamento catastale.

Dunque, previa regolarizzazione dal punto di vista edilizio-urbanistico, e solo per le porzioni che potranno essere regolarizzate per come dettagliato al relativo paragrafo, sarà necessario presentare denuncia di variazione catastale con predisposizione di nuova planimetria per un costo complessivo presumibilmente pari a circa **euro 1.500,00** comprensivi di spese vive e tecniche.

Riguardo alla errata intestazione catastale sarà altresì necessario procedere a chiedere la rettifica con costi approssimativamente stimabili comprensivi di spese vive pari a circa **350,00euro**.

Altresì rilevato che, per come rappresentato sulla mappa catastale sulla quale è evidente l'inserimento all'interno della p.IIa 198, rappresentante l'area di sedime e di pertinenza del lotto, dei simboli "<>" che indicano l'accertamento d'ufficio di fabbricati non dichiarati, e per quanto verificato sul sito dell'Agenzia delle Entrate, nonché per quanto dalla visure storico-catastali ai terreni e all'urbano della p.IIa 198, è in corso l'accertamento di fabbricati non dichiarati con prot. SR018632 comunicato in GU il 30.12.2008 – periodo di pubblicazione dal 30.11.2012 al 29.01.2013, il cui stato è di **attribuita rendita presunta** ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010, con identificazione del fabbricato nel NCEU di Sr al F. 82 P.IIa 198 sub 1 in testa ai sig.ri **omissis (omissis)** e **omissis (omissis)** per la quota di ½ indiviso del diritto di proprietà, unità costituita con prot. SR0111306 il 05.06.2012 (n. 7236.1/2012) con la correlazione al mappale terreni F. 82 P.IIa 198,

dato atto che attribuzione di rendita presunta significa che *"L'accertamento è in corso e l'Ufficio provinciale, che ha riscontrato le condizioni di accatastabilità dei "fabbricati mai dichiarati" identificati sulla particella, ha attribuito la rendita catastale provvisoria prevista dall'art. 19, comma 10, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 e successive modifiche ed integrazioni. In questo caso selezionando la particella viene visualizzato, oltre al protocollo dell'avviso di accertamento, anche l'elenco delle unità immobiliari urbane oggetto di attribuzione della rendita presunta."*,

considerato che l'immobile A ovvero la porzione di fabbricato censita con prot. 192/1989 era presente in mappa,

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis -- omissis**



è possibile ritenere che l'accatastamento d'ufficio riguardi con buona presunzione l'ampliamento posto in essere all'anno di accertamento,

inoltre, considerata l'errata intestazione della ditta in ragione della mancata variazione ai terreni delle intestazioni che si sono succedute nel tempo, in aggiunta alla indicata al punto 2) errata intestazione ai fabbricati già censiti,

si dovrà procedere

- a fare richiesta di rettifica dell'intestazione catastale dando atto dei vari passaggi di proprietà riportati nelle visure storiche delle unità censite nel NCEU di Sr al F. 82 P.IIIa 12 sub 2 e 3, avendo cura di evidenziare l'errata intestazione a seguito dell'ultimo titolo del 1993, con costi stimabili in via presuntiva pari a circa **250,00euro**,
- al versamento degli oneri per l'attribuzione d'ufficio della rendita presunta, indicati dall'ufficio pari a **592,00euro**,
- al versamento della sanzione che, decorso l'anno dall'accertamento per la presentazione dell'atto di aggiornamento, secondo la circolare prot. 43927 del 17.09.2012 dell'Agenzia del Territorio, qualora difettino i presupposti per beneficiare del ravvedimento operoso, viene determinata dall'ufficio in una misura da un minimo di **1.032,00euro** ad un massimo di **8.264,00euro**, ovvero secondo quanto indicato dall'ufficio per la pratica in oggetto pari a di **1.045,00euro**.

In conclusione al fine della regolarizzazione catastale, si dovrà procedere all'aggiornamento catastale e alle rettifiche secondo le modalità e le procedure prima indicate con costi, comprese spese e sanzioni, stimabili pari a circa **3.737,00euro**.

Ubicazione

Il lotto è ubicato in Contrada Mortellito/Monasteri, ai margini della zona Agricola del territorio del Comune di Siracusa al confine con il territorio del Comune di Floridia (SR). Si tratta di una delle aree esterne agli abitati destinate alla coltivazione e all'allevamento. A bassa densità edilizia la zona presenta costruzioni architettoniche tipiche delle campagne iblee trattandosi per lo più di case coloniche sparse o isolate in gruppi che, trasformate spesso in Ville e villini, fanno da sfondo alle emergenze architettoniche del territorio: insediamenti rurali, Bagli e Masserie

Accessi

Il lotto ha **u solo ingresso** da via pubblica ovvero dal civico 4 della via denominata su google maps e sulla segnaletica stradale Traversa Mortellito, punto geografico 37°04'00.3"N 15°10'05.2"E. L'accesso è segnalato da una rientranza immediatamente visibile appena presa la Traversa Mortellito dalla SP 89 Cifalino- _Passo Barona-Case Zappulla.

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis -- omissis**



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

Siracusa sorge sul lato sud-orientale della Sicilia. Il territorio di Siracusa ha avuto nei secoli un interessante sviluppo morfologico ed una altrettanto interessante recessione. In epoca antica la città raggiunse una dimensione notevole articolandosi in cinque quartieri. *Ortigia* fu il primo nucleo urbano. Sulla terraferma i quartieri che si andarono formando furono cronologicamente:

- *Akradina* (attualmente è scisso in tre quartieri: *Akradina* ad ovest, *Grottasanta* ad est e *Santa Lucia* a sud) dalla penisola tra i due porti si estendeva a nord-est verso il mare levante; formatosi a partire dal VII secolo a. C., si allargò fino a raggiungere la baia di Santa Panagia ed era circondato da mura più volte ampliate;
- *Tyche* fu prevalentemente un insediamento residenziale posto sull'altipiano a nord-ovest di *Akradina*; nato tra la fine del VI e gli inizi del V secolo a. C., ebbe una cerchia di mura proprie;
- *Neapolis* era un quartiere interno posto sul lato occidentale della via per Catania tra l'attuale stazione ferroviaria ed il colle Temenite; si formò tra il V ed il IV secolo a. C. e fu organizzato da Ierone II con funzione monumentale;
- *Epipoli*, estremo triangolo nord-occidentale dell'altipiano roccioso, culmina nel castello Eurialo.

Il contorno territoriale è ampiamente organizzato e sfruttato per la coltivazione dei prodotti agricoli, infatti, la maggior parte della merce proviene dalle produzioni presenti nella zona, vista la diffusa presenza di numerose aziende agricole, con la conseguente antropizzazione territoriale dovuta all'insediamento di questo importante impianto, che risulta compatibile all'habitat circostante, in quanto questa funzione non contrasta con la destinazione agricola rivestita da questo ambito.

Il territorio comunale di Siracusa confina a Nord con il territorio dei Comuni di Priolo e Melilli e con il Mare Ionio, ad Est e a Sud con il Mare Ionio, ad Ovest con il territorio dei Comuni di Avola, Noto, Canicattini Bagni, Palazzolo Acreide, Floridia e Solarino. Si estende in una zona in prevalenza pianeggiante. La morfologia dell'area è caratterizzata da una fascia costiera con andamento pianeggiante, mentre l'immediato entroterra della fascia costiera è costituito da depositi alluvionali. In questa area possiamo distinguere due bacini idrografici: il primo, costituito da tutti i corpi idrici che, come il Fiume Anapo e il Ciane, scaricano le acque nel Porto Grande di Siracusa; il secondo, più a Sud, è costituito dai fiumi Mortellaro e Cassibile che interessa solo marginalmente il territorio siracusano in quanto rappresenta il confine sud del territorio comunale di Siracusa. Procedendo da Nord a Sud troviamo il Fiume Anapo. Tra i torrenti, il Torrente Cavadonna che proviene dalle colline poste ad Ovest, al confine con i Comuni di Palazzolo, Noto e Canicattini Bagni. Riceve le sue acque dal Vallone Spinagallo e dalla Fontana Mortilla che si versa nel Canale Mammaiabica e quindi nel Porto Grande di Siracusa.

Il vallone Monasteri è un affluente del vallone Cavadonna e raccoglie le acque torrentizie di un ampio bacino idrografico comprendente le località Monasteri di Sopra e di Sotto, Monasterello, Bibbia, Passetti, Bagni.

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



Il lotto in oggetto, a circa 13km da Siracusa (via per Canicattini/SP 14 e Strada Benali) ed a circa 5,3 km da Floridia (tramite Strada Monasteri/SP 12- Traversa Passo Barone), ricade nella contrada Mortellito, che è un'ampia località circostante il vallone Monasteri, posta a limite con gli ex feudi di Floridia e Cifalino (il toponimo fa riferimento ad un mirteto cioè a spazi di macchia mediterranea dove prevale la gariga a Mirto oppure a luogo dove si coltiva il mirto).

Appare una zona preferenziale sia per il collegamento rapido con la città di Floridia tramite la SP 89 e la SP 12 sia per il collegamento alla SS124 Floridia-Siracusa. Non sono presenti la rete idrica e fognante comunale, né i servizi pubblici secondari quali scuole, aree verdi attrezzate, chiese, poste, etc.

L'area, secondo quanto dal nuovo visualizzatore reso disponibile dal webgis sicilia, ricade all'interno del **Paesaggio Locale PL09 "Bassa Valle dell'Anapo"**, intensivamente dedicato ad agrumeti, oliveti e colture orticole, caratterizzato dalla presenza di insediamenti sparsi (masserie, casolari ed altri edifici rurali) connessi ad una rete di strade e trazzere, comprendente anche i centri urbani di Floridia e Solarino.

Nel vigente PRG di Siracusa, per quanto dal PRG vigente disponibile sul sito del comune, ricade nella zona Agricola E, Aree per l'attività agricola nell'ambito delle aree agricole e sistema del verde, disciplinata dall'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il lotto ha un unico accesso dal civico 4 della strada ad uso pubblico denominata Traversa Mortellito n. 4, punto geografico 37°04'00.3"N 15°10'05.2"E, che si raggiunge in auto dal Tribunale di Siracusa ubicato in Viale Santa Panagia, tramite Via per Floridia/SS124, percorrendo circa 18,6km per un tempo di circa 27min, seguendo le indicazioni sotto riportate:

- procedere in direzione sud-est da Viale Santa Panagia verso Via Bulgaria attraversando la rotonda,
- continuare su Viale Teracati,
- svoltare a destra e prendere Via Ettore Romagnoli,
- continuare su Via Francesco Saverio Cavallari,
- alla rotonda prendere la prima uscita e prendere Viale Paolo Orsi,
- continuare su Viale Ermocrate/SS124,
- svoltare leggermente a destra per rimanere su Viale Ermocrate/SS124,
- alla rotonda prendere la terza uscita e rimanere su Via per Floridia/SS124,
- alla rotonda prendere la seconda uscita e rimanere su Via per Floridia/SS124,
- alla rotonda prendere la terza uscita su Traversa Cardinale,
- continuare su Via Giacomo Matteotti di Floridia, in direzione Strada Monasteri/SP 12 a Floridia,
- svoltare a sinistra e prendere Via Roma di Floridia,
- svoltare a sinistra e prendere Strada Monasteri/SP 12,
- lungo il rettilineo si individua uno spartitraffico, svoltare a sinistra e prendere Traversa Passo Barone,
- svoltare a destra e prendere Traversa Mortellito (vedi segnaletica).

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



La destinazione è sulla sinistra: l'ingresso al lotto si presenta arretrato rispetto al filo stradale e protetto da cancello.

La zona non prettamente residenziale, ma caratterizzata dalla presenza di case sparse, appare preferenziale sia per il collegamento rapido con la città di Floridia tramite la SP 89 e la SP 12 sia per il collegamento alla SS124 Floridia-Siracusa. Non sono presenti la rete idrica e fognante comunale, né i servizi pubblici secondari quali scuole, aree verdi attrezzate, chiese, poste, etc.

Riguardo all'età della costruzione, un attento esame della tecnologia e della tipologia dei materiali utilizzati, accompagnato dalle informazioni assunte presso la SAS TD di Palermo che riferiva in data 28.12.2020 dell'assenza di costruzioni nell'ortofoto del 1966 e la presenza nell'ortofoto dell'anno 1974, acquisita ed allegata alla presente relazione, nonché la consultazione ed acquisizione in formato digitale dell'ortofoto disponibile presso il Servizio di Pianificazione Territoriale del Comune di Siracusa risalente all'anno 1976, consentono di presumere che una parte del fabbricato, ovvero l'immobile A, è una costruzione edificata nell'arco temporale che va dal 1966 al 1974, con un'età pari a circa *cinquantaquattroanni*, mentre l'ampliamento così come dichiarato dalla Signora **omissis** è databile post 1993 con interventi di manutenzione straordinaria nel 1996 ed ordinaria nel 2005, con un'età pari a circa *ventisetteanni*. Le ulteriori variazioni interne e gli ampliamenti riscontrati in sede dei sopralluoghi del 27.01.2020 e del 03.02.2020 sono stati realizzati successivamente al 05.09.2007, con un'età pari a circa *quattordicianni*.

Lo stile architettonico della costruzione è misto risultando il frutto di successivi interventi tra lo stile razionalista e quello tradizionale: l'ultima ristrutturazione ha mutato la distribuzione interna tipica delle case di un tempo con vani comunicanti tra loro, con vani disimpegnati da ingresso e corridoio.

Su di un piccolo lotto di terreno il fabbricato ospita una sola unità immobiliare. Allocato al piano terra l'immobile, non gode di particolare panoramicità se non il paesaggio rurale dell'intorno apprezzabile dal sovrastante terrazzo praticabile. La pertinenza di uno spazio verde privato piantumato con prato locale ed alberi e siepi ornamentali conferisce all'immobile un carattere di pregio.

La tipologia architettonica del lotto è quella di un'abitazione in villino monofamiliare dotato di fabbricati strumentali.

Il mercato attuale, per come dalle indagini effettuate, può ritenersi attivo.

I complessi residenziali esistenti nell'intorno e quelli in corso di costruzione conferiscono alla zona un carattere architettonico di tutto rispetto rendendo sufficientemente appetibile l'investimento immobiliare ai fini abitativi.

La qualità urbanistico-sociale e ambientale si può definire pienamente sufficiente date un'edilizia di discreto livello ma con pretese di acquisire un livello superiore, ed una popolazione di livello sociale corrispondente al tipo di edilizia individuata.

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



Descrizione Analitica del bene

▪ *Tipologia , Morfologia e dimensioni*

La tipologia architettonica del lotto è quella di un insediamento formato da una *costruzione isolata a carattere residenziale* e di modesti fabbricati strumentali: l'abitazione con i relativi accessori, risultando dotata di area di pertinenza esclusiva, è classificabile come un'*abitazione in villino*.

In particolare il lotto risulta composto da:

- fabbricati costruiti in aderenza tra loro, ospitanti l'abitazione ed i relativi accessori e dipendenze, identificati nella presente relazione come immobili A (abitazione) , B (lastrico solare/terrazza) ed E (terreno di pertinenza),
- fabbricati strumentali costruiti in aderenza ai confini del lotto, destinati a ricovero attrezzature e per animali, identificati nella presente relazione come immobili C (magazzino), D (ricovero animali),
- tettoia al servizio dell'abitazione, identificata nella presente relazione come T₃;
- tettoie al servizio dei fabbricati strumentali, identificate nella presente relazione come T₁₋₂.

L'abitazione è allocata in un lotto di terreno intercluso su un solo lato prospiciente su via pubblica compreso all'interno della zona agricola del territorio comunale, nel sistema a verde, caratterizzato dal paesaggio campestre e rurale con masserie e case sparse.

Si tratta di un'abitazione in villino di dimensioni contenute a cui è annessa un'area di pertinenza esclusiva sistemata in parte a giardino, e dotato di un porticato d'ingresso ed una loggia.

Il lotto è geometricamente riconducibile ad un rettangolo irregolare con superficie lorda catastale pari a 961mq.

La **superficie lorda coperta complessiva dell'Immobile A (villino)** è pari a circa **194,41mq** (compresi il porticato d'ingresso e la loggia) e l'**altezza interna utile** è pari a circa **3,00m**. Il **porticato esposto a nord** ha **superficie lorda coperta** pari a circa **29,04mq** ed un'**altezza utile** pari a circa **3,05m**; la loggia, prospiciente sull'area esterna non direttamente comunicante con i vani principali, ha **superficie lorda coperta** pari a circa **7,06mq** ed un'**altezza utile media** pari a circa **3,00m**. L'immobile gode altresì della tettoia T₃ che ha una superficie lorda coperta pari a circa **14,07mq**.

La superficie lorda coperta dell'Immobile B è pari a circa **91,08mq**, con una riduzione della originaria superficie (pari a circa 146,50mq) per effetto dell'avvenuta copertura della restante parte del lastrico solare con tettoia protettiva.

L'Immobile C risulta composto da due corpi,

- uno, comprendente un solo vano C₁, costruito in aderenza all'immobile A con superficie lorda coperta pari a circa **14,28mq** ed altezza utile media interna pari a circa **3,00m**,
- uno, comprendente due vani C₂ e C₃, in aderenza al confine ad est, di superficie lorda coperta pari a circa **13,86mq** dotato di tettoia con superficie coperta pari a circa **4,24mq** ed altezza media utile interna pari a circa **2,30m**.

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis -- omissis**



L'Immobile D risulta composto da tre corpi,

- uno, D₁, in aderenza al confine ad est del lotto, di superficie lorda coperta pari a circa 10,94mq,
- uno, D₂, aderenza al confine sud del lotto di superficie lorda coperta pari a circa 5,19mq, dotato di tettoia con superficie lorda coperta pari a circa 7,14mq,
- uno, D₃, in aderenza al confine a sud, di superficie lorda coperta pari a circa 7,08mq, dotato di recinto.

L' Immobile E, *terreno* di pertinenza identificato nel NCEU di Siracusa al F. 82 P.IIa 12 sub 1, quale corte comune ai sub 2 e 3, è l'area scoperta la cui superficie è pari alla detrazione dalla superficie catastale dell'intero lotto delle costruzioni: 961mq - mq (194,41 + 14,28 + 13,86 + 4,24 + 7,08) = 806,05mq.

La morfologia e le dimensioni sono desumibili dalla lettura degli elaborati grafici, TAV. N.RI 1 e 2, prodotti dalla sottoscritta e che rappresentano lo stato rilevato al momento del sopralluogo.

- *Composizione interna : vani utili e accessori*

La superficie dell'immobile A risulta distribuita su di un unico piano: dal porticato d'ingresso **A₀**, che si raggiunge dopo aver superato il cortile di pertinenza esclusivo con accesso diretto su strada pubblica, ci si immette in un vano ingresso/soggiorno **A₁** su cui affacciano a sinistra un piccolo disimpegno **A₇**, il ripostiglio **A₈** e la camera **A₆**, a destra la camera **A₄** e frontalmente la cucina/soggiorno **A₂** sulla quale si prospetta la porta del servizio igienico **A₃**. Accessibili dall'esterno sono il vano scala, il vano cucina/soggiorno con forno **A₁₁** sul quale prospetta il vano sottoscala adibito a ripostiglio /lavanderia **A₁₂**, il servizio igienico **A₁₀**. Tutti gli ambienti, fatta eccezione per il vano disimpegno **A₇**, prendono aria e luce dall'esterno: il servizio igienico **A₃** da finestra prospiciente sulla loggia **A₉**.

Quindi l'immobile presenta **cinque vani utili e cinque vani accessori**.

L'immobile C è composto da due corpi: uno formato un solo vano **C₁**, ed uno composto da due vani **C₂** e **C₃** non comunicanti tra loro.

L'immobile D è composto da tre corpi: **D₁** diviso all'interno da pareti non a tutta altezza, **D₂** e **D₃** composti ciascuno da un singolo vano.

- *Tecnologia : strutture e finiture*

Area di pertinenza esclusiva _Immobile E

L'area è interamente recintata: i confini a nord e ad ovest sono muri in blocchi di tufo in parte intonacati ed in parti allo stato rustico, sormontati da sopralzo in paletti e rete metallici, il confine ad est è un muro in blocchi di tufo privo di finitura, il confine a sud è materializzato per buona parte da un cordolo in cls, sormontato da paletti e rete metallici.

Lungo il confine ad ovest prospiciente su strada pubblica, l'accesso è caratterizzato da un arretramento della recinzione con la creazione dell'invito e delle strutture che sostengono il cancello d'ingresso in metallo a due ante battenti in ferro verniciato.

L'area è pavimentata (44,91mq) con monocottura per esterni con effetto ciottolato disposta *a punta di diamante* in aderenza al lato antistante all'abitazione, è finita con battuto di cemento liscio nelle parti che

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis -- omissis**



consentono l'ingresso, il porticato e tutta la parte retrostante l'abitazione, risultando per la restante parte delimitata da muretti in blocchi di tufo e sistemata a verde con piantumazione di prato locale ed alberi e siepi ornamentali. Sull'area a verde è presente un recinto per pony, realizzato con staccionata e posto al servizio dell'immobile D₃.

L'illuminazione dell'area è demandata agli apparecchi illuminanti installati sulle pareti del fabbricato abitativo. Accanto al cancello è posizionato per dar luce alla zona di ingresso un lampione.

Va segnalata la presenza all'interno dell'area, dopo l'area pavimentata al servizio dell'abitazione, di un palo ENEL al quale è fissato il contatore.

Strutture

Come dall'esame a vista dello stato dei luoghi, la tipologia costruttiva utilizzata per l'edificazione dell'immobile A è mista: muratura portante per i vani A₁₋₂₋₃₋₄₋₅₋₆₋₇₋₈₋₁₀₋₁₂ e la loggia A₉, struttura in c.a. in opera per il porticato d'ingresso A₀, per la scala, e struttura in ferro zincato verniciato per il vano A₁₁.

La tipologia costruttiva degli immobili C e D₂ è muratura portante, mentre la tipologia costruttiva degli immobili D₁ – D₃ è assimilabile a quella di strutture precarie in elementi lignei: nell'immobile D₁ gli elementi appaiono infissi su una base cementizia di poco spessore con chiusura del volume a mezzo di pannelli coibentati, nell'immobile D₃.

La copertura dei vani A_{1-2-3 (in parte)-4} oltre che del porticato d'ingresso A₀ è piana: solaio in latero-cemento costituente il lastrico solare/terrazzo al piano primo. La copertura dei vani A_{6-7-8-5-3(in parte)} è a falda con termo-copertura, rivestita esternamente con lamierino grecato sagomato color rosso mattone, sorretta da struttura metallica (la falda è stata realizzata a protezione del sottostante solaio in latero-cemento (lastrico solare). La copertura della loggia A₉ e del vano C₁ è una unica falda in pannelli di eternit, sorretta da elementi lignei, come la copertura del vano scala. La copertura del vano A₁₁ è a falda in termo-copertura su struttura in ferro zincato verniciato, rivestita esternamente con lamierino grecato sagomato color rosso mattone e finita all'interno (soffitto) con laminato plastico.

La copertura dei vani C₂-C₃ e degli immobili D₁₋₃ è a falda in elementi lignei e pannelli di eternit, mentre quella dell'immobile D₂ e della relativa tettoia è in elementi lignei e onduline in plastica. La tettoia al servizio del vano C₃ è in elementi lignei e manto in onduline in metallo.

Finiture Esterne

Le pareti esterne dell'immobile A sono quasi interamente rifinite intonacate finite e tinteggiate, fatta eccezione per parte della parete a sud e la parete ad est del vano A₁₁, le pareti del vano A₁₀, la parete a sud del vano C₁ che risultano solo intonacate. Le pareti della loggia A₉ sono intonacate e finite ma non tinteggiate. Sono intonacati e tinteggiati gli intradossi dell'immobile A ed i frontalini delle pensiline in c.a., mentre l'estradosso è rivestito in con guaina come il restante lastrico solare (immobile B). Sulla facciata dell'immobile A esposta ad est sono presenti aggetti intonacati all'intradosso e sul frontalini, con estradosso con coppi. Il lastrico solare/immobile B, originariamente pavimentato con marmette di cemento

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



e graniglia, è rivestito con guaina e presenta parapetto quasi interamente in muratura intonacata con cimasa in marmette di cemento e solo in parte con elementi in ferro verniciati.

La parete ad est del vano C₁ è finita con intonaco rustico costituito da legante e sabbia molto grossa.

Le pareti del vano scala sono due prive di intonaco e due finite con intonaco rustico. Non sono intonacate le pareti dei locali C₂, C₃.

Finiture interne

Le pareti interne dell'immobile A sono intonacate e tinteggiate: le pareti del servizio igienico A₃ sono piastrellate fino a circa 2,00m di altezza. La parete del vano cucina/soggiorno A₂ che separa il vano dal servizio igienico A₃ è rivestito con mattonelle di ceramica fino a circa 1,50m da terra. E' piastrellata la parete tra base e pensili della cucina sia nel vano A₂ che nel vano A₁₁, come in corrispondenza della pilozza nel vano ripostiglio/lavanderia A₁₂. Nel doppio servizio A₁₀ sono rivestite fino a circa 2,00m le pareti di appoggio del water, della doccia e del lavabo. Le pareti del vano scala risultano intonacate solo al piano terra.

I soffitti dell'immobile A sono intonacati e tinteggiati.

Sono intonacate le pareti interne del vano 1, mentre sono al rustico le pareti interne dei locali C₂, C₃ e dell'immobile D₂, osservando che le pareti dell'immobile D₁ sono pannelli coibentati rivestiti su entrambe le facce da lamierino verniciato e che le pareti dell'immobile D₃ sono costituite da tavole lignee non perfettamente chiuse.

I vani dell'immobile A sono così pavimentati : i vani A₂₋₃ con monocottura effetto spruzzato color marrone-grigio, i vani A₁₋₄ con monocottura effetto marmorizzato color rosa-grigio, i vani A₅₋₆ con monocottura effetto rombo color beige e marrone, il vano A₁₀ con monocottura color beige, tutti posati a squadra rispetto al vano e con battiscopa in tinta. I vani A₁₁₋₁₂ sono pavimentati con monocottura color rosa posati a punta di diamante solo nel vano A₁₁. Soglie di marmo botticino sono state interposte tra le diverse pavimentazioni. La rampa di scale ha pedate e alzate in cemento liscio e verniciato color rosso. Il bagno A₃ è dotato di lavabo, bidet, vaso igienico e doccia, mentre nel wc A₁₀ si trovano un vaso igienico, un piatto doccia con box ed un lavabo.

Il vano C₁ è pavimentato in ceramica bianca con soglia in botticino e presenta controsoffitto in pannelli in doghe lignee. Non sono pavimentati i vani C₂₋₃, e gli immobili D₁₋₂₋₃.

Gli infissi esterni sono per l'immobile A: sulla parete ad Ovest una porta a due ante battenti in ferro verniciato color panna, una finestra a due ante battenti in ferro verniciato color beige all'interno e marrone all'esterno dotata di persiana avvolgibile in pvc color marrone, una porta in legno da interni color nocciola utilizzate per chiudere il vano scala, una vetrata apribile interamente in profilati di alluminio verniciato color nero con porta ad un'anta battente; sulla parete a Nord una porta a due ante battenti di diversa larghezza in alluminio anodizzato color grigio argento; sulla parete a Est due finestre ad un'anta battente in ferro verniciato color beige all'interno e marrone all'esterno dotate di persiana avvolgibile in pvc color marrone, una finestra ad un'anta battente in alluminio anodizzato color grigio-argento, una porta finestra ad un'anta

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



battente in alluminio verniciato color panna; sulla parete esposta a Sud una porta ad un'anta battente in ferro verniciato color bianco con sopra luce. Tutte le finestre sono dotate di grate in ferro verniciate ad ante apribili.

Gli infissi esterni del vano C1 sono ad est una finestra ad un'anta battente in alluminio verniciato color panna, a sud una porta a due ante battenti in ferro verniciate color bianco.

Gli infissi esterni dei locali C₂ e C₃ sono di fortuna: trattasi di una porta in legno verniciato a due ante battenti ed una porta in legno verniciato ad un'anta battente, entrambe riciclate senza essere state recuperate e fissate alla muratura senza alcuna regola dell'arte.

Gli infissi interni dell'immobile A sono cinque porte ad un'anta battente color marrone con telaio in ferro verniciato color panna.

- *Impianti*

Sono presenti l'impianto elettrico, telefonico, idrico e televisivo. Sono presenti i punti luce, prese e gli apparecchi illuminanti. Sono presenti tre pompe di calore collocate una nella camera A₄, una nella camera A₅ ed una nella cucina-soggiorno A₂. Sono presenti due scaldabagni elettrici per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Non è altresì presente l'allaccio alla rete idrica e fognante comunale in quanto non presenti nella zona. Secondo quanto riferito dagli occupanti, l'approvvigionamento idrico avviene mediante raccolta nel pozzo a cisterna all'interno del lotto mediante prelevamento da pozzo trivellato dal quale, ubicato secondo le informazioni fornite dalla debitrice nel terreno limitrofo a nord del lotto, l'acqua è raccolta nel pozzo a cisterna ubicato all'interno del lotto in oggetto (vd. TAV. N. 1 prodotta dalla sottoscritta ed allegata alla presente relazione) e poi, mediante autoclave, trasportata in un serbatoio idrico in acciaio collocato sul lastrico solare dell'abitazione. Lo smaltimento dei reflui avviene tramite pozzo nero. Lo smaltimento delle acque meteoriche o bianche avviene mediante opportune canalizzazioni che interessano l'intero fabbricato e che ne organizzano lo smaltimento verso il terreno di proprietà. Le coperture a falda, fatta eccezione della copertura realizzata a protezione di parte del lastrico solare, non sono invece munite di opportune canalizzazioni: l'acqua meteorica fluisce lungo le falde seguendo la direzione delle sagomature del manto (termo-copertura e onduline) riversandosi sul terreno di proprietà.

Sono assenti l'impianto antifurto e qualunque sistema di dissuasione contro il crimine.

- *Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi*

Il lotto appare nel complesso *de visu* in mediocri condizioni di conservazione per lo stato di degrado in cui versa, soprattutto per la vetustà ma anche per carenza di interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione.

Sono evidenti nell'immobile A fenomeni di umidità di risalita in stato avanzato, umidità e condense sui soffitti (nella camera A₅ sono presenti muffe lungo la superficie dei travetti oltre che una lesione lungo l'asse di un travetto), vetustà e degrado degli infissi esterni, lesioni e fratture nella pavimentazione, vetustà degli impianti.

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



Si osservano altresì, in particolare:

- una lesione passante sulla parete ad est del vano C₁, che non sembra, a prima vista, interessare il blocco ma seguire una commessura o fuga, e conseguente alla presenza di un elemento sovrastante (trave lignea) e non legata a situazioni di pericolo imminente,
- una lesione non passante sulla parete del vano A₁₀ in comune con il vano A₃,
- lesioni in alcune zone della pavimentazione nei vani A₁, A₂; A₄ a far presumere l'insacco della perdita di consistenza del sottofondo,
- la realizzazione di alcune parti del vano scala, dei locali C₂₋₃ e soprattutto degli immobili D senza il rispetto delle regole della buona costruzione,
- cristallizzazione della guaina posta a finitura del lastrico solare/immobile B,
- l'assenza di un adeguato sistema di smaltimento dei reflui (fossa imhoff con condotta sub-irrigante);
- la presenza in sito di pannelli in eternit.

Eventuali Dotazioni e Pertinenze Condominiali

Per quanto dal titolo di provenienza del bene è in comproprietà il pozzo trivellato con relativa corte: secondo quanto riferito alla scrivente dalla debitrice e dal figlio, il pozzo e relativa corte si trovano ubicati nel terreno limitrofo a nord del lotto (p.la 214 ex p.la 11) ed accessibile dalla Traversa Passo Barone.

Quesito III) INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO

Al momento dei sopralluoghi erano presenti il figlio della debitrice, sig. **omissis** nato a Siracusa il **omissis**, quale occupante del bene unitamente al proprio nucleo familiare.

Dalla relazione del custode depositata agli atti è possibile desumere che in data 08.11.2019 la sig.ra **omissis** (debitrice) dichiarava di occupare l'immobile insieme al marito, sig. **omissis**, nonché al figlio **omissis** e alla famiglia di quest'ultimo e ciò al fine dell'assistenza di cui abbisognano.

Quesiti IV) e V) INDICAZIONE DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- L'area di sedime e di pertinenza del bene, ricade:
 - per quanto dal PRG vigente disponibile sul sito del comune, nella zona Agricola E, Aree per l'attività agricola nell'ambito delle aree agricole e sistema del verde, disciplinata dall'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione;
 - per quanto dal webgis Sicilia, visualizzata la rettifica nell'anno 2019 dei regimi normativi del Piano Paesaggistico, all'interno del **paesaggio locale PL09 "Bassa Valle dell'Anapo"**, disciplinato dall'art. 29 delle Norme di Attuazione come rettificate nel 2019, non *risultando* sottoposta ad alcuno dei livelli di **tutela previsti ai sensi del DLgs 42/2004.**

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



▪ domande giudiziali e altre trascrizioni

Non risultanti dalla documentazione ipo-catastale agli atti del procedimento e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta.

▪ atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Non risultanti dalla documentazione ipo-catastale agli atti del procedimento e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta.

▪ altri pesi o limitazioni d'uso

- Oneri di Regolarizzazione Catastale di cui al Quesito **II)** PUNTO 4.,

- Oneri Regolarizzazione Urbanistica e connessi di cui al Quesito **VII)** PUNTO 4.,

- Comunione dei muri perimetrali che costituiscono la recinzione del lotto,

- Servitù ATTIVA (esercitata su un altro fondo) per la comproprietà proporzionale del **pozzo** (su lotto confinante a Nord) desumibile dall'atto di compravendita a favore della Signora **omissis**,

- Servitù PASSIVA (subita dal fondo in oggetto) ENEL per la presenza all'interno del lotto di un palo elettrico indicato sull'elaborato grafico prodotto dalla sottoscritta ed allegato alla presente.

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

1) **Iscrizione del 19.12.1996 Registro Particolare 1882 Registro Generale 18434**

Pubblico Ufficiale **omissis** Repertorio 32016 del 17.12.1966

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo

a favore della **omissis** con sede in Licata e contro DI **omissis**

relativamente alle unità censite nel NCEU di Sr al F. 82 P.IIa 12 sub 2 e 3, specificando che nel titolo la descrizione comprende anche l'area di sedime e di pertinenza pur se poi non identificata catastalmente.

Montante 90.000,00euro - Capitale 45.000,00euro

Annotazione di Iscrizione n. 2832 del 16.12.2016 _Ipoteca in Rinnovazione

2) **Iscrizione del 19.10.2004 Registro Particolare 6520 Registro Generale 24513**

Pubblico Ufficiale **omissis** Rep. 3441/2003 del 24.09.2004

Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73,

a favore della **omissis** e contro **omissis**

relativamente alle unità censite nel NCEU di Sr al F. 82 P.IIa 12 sub 2 e 3,

Montante euro 45.872,22 - debito iscritto a ruolo pari ad euro 22.936,11

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



3) **Iscrizione del 28.10.2005 Registro Particolare 8824 Registro Generale 27141**

Pubblico Ufficiale **omissis** Rep. 3441/2003 del 24.09.2004

Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73

a favore della **omissis** e contro **omissis** relativamente alle unità censite nel NCEU di Sr al F. 82 P.IIa 12 sub 2 e 3,

Montante euro 28.364,16 - debito iscritto a ruolo pari ad euro 14.182,08,

4) **Trascrizione del 24.08.2006 Registro Particolare 12425 Registro Generale 22614**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Siracusa Rep. 1529 del 23.06.2006

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili

a favore della precedente **omissis** contro **omissis**

relativamente all'unità negoziale unica n. 1, composta da:

- immobile 1, fabbricati in Sr NCEU F. 82 P.IIa 12 sub 2, categoria A/4, C.da Mortellito Trav. Faiosa n. 134;

- immobile 2, fabbricati in Sr NCEU F. 82 P.IIa 12 sub 3, categoria A/4.

Nella sezione D è specificato che "... l'immobile pignorato è un fabbricato composto di due vani e accessori, con area libera sovrastante e terreno di pertinenza esteso nell'intero mq 970. Il pignoramento si estende ad ogni accessorio, inerenza, pertinenza e frutti e quant'altro per legge."

OSSERVAZIONI:

- l'immobile 2 non è censito nella categoria A/4, ma risulta in catasto in corso di definizione, trattandosi in concreto del lastrico solare del fabbricato ovvero del terrazzo sovrastante;

- non è indicato il dato catastale relativo al terreno, inteso come area di sedime e di pertinenza, rilevando che al momento del pignoramento la corte di pertinenza era identificata nel NCEU di Sr al F. 82 P.IIa 12 sub 1 e che dopo, a seguito della registrazione del Tipo di Frazionamento n. 52208 del 04.06.2004, l'area tutta è stata censita nel NCT di Sr al F. 82 P.IIa 198 con conseguente disallineamento dei dati (la p.IIa 12 identifica il fabbricato e le unità immobiliari che lo compongono, la p.IIa 198 il terreno e le costruzioni in ampliamento).

5) **Iscrizione del 16.12.2016 Registro Particolare 2832 Registro Generale 19574**

Pubblico Ufficiale **omissis** Repertorio 32016 del 17.12.1966

Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di mutuo

a favore della **omissis** con sede in Licata e contro **omissis**

relativamente alle unità censite nel NCEU di Sr al F. 82 P.IIa 12 sub 2 e 3,

Montante 90.000,00euro - Capitale 45.000,00euro

Annotazione Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1882 del 1996.

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



Altre informazioni per l'acquirente

- Esistenza di censi, livelli o usi civici

Dalla documentazione ipo-catastale agli atti, non risulta l'esistenza sul bene di censi, livello o usi civici.

- oneri condominiali

Non trattasi di condominio. Si osserva tuttavia che, per come dal titolo di provenienza del bene e per quanto dichiarato dalla debitrice, è in comproprietà un pozzo e relativa corte, senza ulteriore elemento di identificazione ed ubicazione.

- Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non risultanti dalla documentazione ipo-catastale agli atti del procedimento e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta.

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis -- omissis**



Quesito VI) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL/I BENE/I

A seguito della istanza prot. del 26.06.2007 presso il Comune di Siracusa tendente ad ottenere informazioni e/o documentazioni di tipo edilizio-urbanistico inerente il lotto oggetto del procedimento, ovvero

- l'esistenza o meno di progetto approvato, licenza edilizia, concessione edilizia o sanatoria e copia degli stessi,
- l'esistenza o meno di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura e copia degli stessi,
- l'esistenza o meno del certificato di agibilità,

indicando la proprietà succedutasi nell'arco temporale dal 1969 ad oggi, come nel seguito riportato

1. dal 24/02/1993 fino al 24/08/2006 **omissis** nata a **omissis**;
2. dal 12/06/1992 fino al 24/02/1993 **omissis** nata a **omissis** e **omissis** nato a **omissis**;
3. dal 06/07/1989 fino al 12/06/1992 **omissis** nato a **omissis** e **omissis** nata a **omissis**;
4. dal 22/02/1981 fino al 1989 **omissis** e **omissis** nato a **omissis**;
5. fino al 1981 **omissis** nato a **omissis**.

nessuna documentazione è stata rilasciata alla scrivente, se non un foglio attestante il risultato negativo della ricerca effettuata dalla R.I.T. Robotica Informatica Telematica s.r.l. per conto dell'Amministrazione Comunale che ha comunicato l'insufficienza dei dati forniti.

Verifica Regolarità Urbanistica

Stante l'impossibilità di fornire ulteriori dati oltre alla proprietà succedutasi, considerata l'assenza di documentazione, la sottoscritta ha proceduto al fine di identificare il costruttore dell'immobile o gli estremi del titolo abilitativo edilizio o di datare l'immobile in ragione della destinazione dell'area (zona agricola) e dell'obbligo della licenza edilizia dopo il 01.09.1967 ovvero dopo l'entrata in vigore della L. 765/67 (legge ponte), mediante ispezioni ipocastali presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare, mediante la consultazione degli atti notarili di compravendita riguardanti il bene pignorato nell'arco temporale dal 2007 al 1957 e della documentazione storico catastale.

consultazione degli atti notarili di compravendita

1. **atto di compravendita** del **24/02/1993** a favore dell'esecutata **omissis** nata a **omissis** in **omissis** Floridia al n° di Rep. 23406 registrato presso la conservatoria dei RR. II. di Siracusa il 04/03/1993 al n° Reg. Gen. 3746 e al n° di reg. Part. 3073 di cui si riportano lo stralcio descrittivo del bene compravenduto "*fabbricato sito in territorio di Siracusa, C.da Mortellito, composto da due vani e bagno a piano terra, con terrazza sovrastante, conterreno di pertinenza per circa mq970* " nonché la dichiarazione della parte venditrice in riferimento alla L.47/85 e al D.L. 27/04/1990 ammonita dal notaio rispetto alle dichiarazioni false o reticenti, ai sensi e per gli effetti della L. 15 del 04/01/1968, secondo cui "*il fabbricato e il magazzino sono stati*

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



realizzati in data anteriore al 1° settembre 1967 e non hanno poi subito interventi soggetti a licenza o concessione edilizia”;

2. **atto di divisione** del **24/02/1993** rep. 23406 racc. 6207 in Notaio **omissis**, trascritto il 04/03/1993 ai nn. 3745-3072, a favore di **omissis** in regime di separazione dei beni e contro **omissis** nato a **omissis** e **omissis** nata a **omissis**, di cui si riporta lo stralcio descrittivo del bene compravenduto dalla sig.ra **omissis** per assegnazione della prima quota del bene ricevuto con atto del 12.06.1992 ovvero *“fabbricato sito in territorio di Siracusa, contrada Mortellito, composto da due vani e bagno a piano terra, con terrazza sovrastante, con terreno pertinenziale, il tutto della superficie di circa mq 970, ..., pervenuto per atto 12.06.1992 in Notaio **omissis** di Sr, reg.to al n. 2151... E' compresa nella vendita la comproprietà proporzionale del pozzo e della corte come pervenuti al dante causa con atto **omissis** di Floridia del 03.05.1969 reg.to al n. 1881”*.

Nel medesimo atto viene riportato il contenuto dell' **atto di compravendita** del **12/06/1992** in Notaio **omissis** a favore di **omissis** nata a **omissis** e **omissis** nato a **omissis** e contro i sig.ri **omissis** nato a **omissis** e **omissis** nata a **omissis**, trascritto a Sr il 16/06/1992 ai nn.10486-8234, trascritto in rettifica a Sr il 04/03/1993 ai nn. 3744-3071, del quale si riporta lo stralcio di descrizione del bene oggetto della compravendita: *“un appezzamento di terreno sito in territorio di Siracusa nella contrada Mortellito, della superficie di are 68,14, su cui insiste una casa a pianterreno di due vani, bagno e terrazza sovrastante ed un magazzino di circa 100mq,...Nel NCT partita 48439 F. 82 P.Ile 12 e 13.... e nel NCEU alla partita 41818 F. 82 P.Ila 12 sub 2 cat. A/4 cl. vani 3, p.Ila 12 sub 3 e sub 4 cat. C/2, cl. 3 .mq 76.”*

3. **atto di compravendita** del **06/07/1989** a favore di **omissis** nato a **omissis** e **omissis** nata a **omissis** in Notaio **omissis** e contro **omissis** nata a **omissis** e **omissis** nato a **omissis**, trascritto il 11/07/1989 ai nn.11999-9328, di cui si riporta lo stralcio descrittivo del bene compravenduto *“appezzamento di terreno sito in tenere di Siracusa C.da Mortellito della superficie di are 60,15 su cui insiste una casa a p.t. di due vani, bagno, e terrazza sovrastante ed un magazzino di circa 100mq,....,nel NCT 24308 F. 82 P.Ile 12 e 13 e nel NCEU alla partita 41818 F. 82 P.Ila 12 sub 2,3 e 4.... E' compresa nella vendita la comproprietà proporzionale del pozzo e della corte come pervenuti al dante causa con atto **omissis** di Floridia del 03.05.1969 reg.to al n. 1881”*, nonché la dichiarazione seguente *“l'unità immobiliare testé venduta è stata realizzata prima del 01/09/1967”*;

4. **denuncia di successione n. 101 vol. 294** apertasi il 22.02.1981 a favore degli aventi causa, **omissis** nata a **omissis** e **omissis** nato a **omissis**, del deceduto **omissis** nato a **omissis**, trascritta a Siracusa ai nn. 16396-19272 il 27.11.1981 di cui si riporta lo stralcio descrittivo del bene dichiarato *“ Stacco di terreno sito in territorio di Siracusa C.da Mortellito esteso are 60,15 oggi incolto, alla partita 24308, F.82 P.Ile 13-12,*

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



pervenuto per atto notaio **omissis** del 03.05.1969 reg.to a Siracusa al n. 1884 - Valore 2.000.000lire.” Si segnala l'avvenuta trascrizione di accettazione di eredità in morte del sig. **omissis**, a Siracusa il 17.04.2019 ai n.ri 6954/5562 (nota di trascrizione agli atti di causa).

5. **atto di compravendita** del **03/05/1969** a favore di **omissis** nato a **omissis** e contro **omissis** nato a **omissis** in Notaio **omissis** al n° rep. 81468 racc. 13934, registrato a Siracusa ai nn. 1884-1881, trascritto a Sr ai n.ri 12535/10567 il 16.05.1969, di cui si riporta lo stralcio descrittivo del bene compravenduto “*Stacco di terreno sito in territorio di Siracusa C.da Mortellito esteso are 60,15 con la comproprietà del pozzo, della casa distinta e della corte, confinante con terre di omissis, omissis e con strada vicinale Mazzarella dalla quale si accede, riportato in Catasto all'art. 15279 F.82 P.IIe 13-12. Pervenuto per miei atti del 29.11.1957 reg.to al n. 1379 del 18.05.1960 reg.to al n. 3098.*” .

6. **atto di compravendita** del **29/11/1957** a favore di **omissis** nato **omissis** e contro **omissis** nata a **omissis**, **omissis** nata a **omissis**, **omissis** nata a **omissis**, in Notaio **omissis** al n° Rep. Notarile 3098 registrato il 18/05/1960 al n° 1379, trascritto a Sr ai n.ri 24150/21497 il 05.12.1957, di cui si riporta lo stralcio descrittivo del bene compravenduto “*Stacco di terreno in Siracusa C.da Monasteri-Mortellito con diritto al pozzo, al baggio e al fabbricato rurale della estensione catastale di are 31,60 confinante con terre di omissis, di omissis, v e con strada riportato in Catasto all'art. 5597 F.82 P.IIa 12.*” E' altresì indicato nell'atto che lo stacco era di proprietà per 2/3 della **omissis** e per 1/3 della sig.ra **omissis** alle quali era pervenuto con atto del 02.03.1948 in Notaio **omissis** reg.to al n. 2509.

consultazione della documentazione storico-catastale

1. esame del contenuto della busta partita n. 41818 ,
2. esame della denuncia di cambiamento n. 437 del 15.03.1989.

In ragione delle risultanze delle superiori consultazioni, la sottoscritta ha proceduto alla ricerca e acquisizione di ortofoto dell'area:

- richiedendo al comune di Siracusa, che rispondeva rendendo possibile in data 29.12.2020 la consultazione e l'acquisizione in formato digitale della ortofoto risalente al volo dell'anno 1976 – fotogramma 030, sulla quale è osservabile la presenza di un fabbricato la cui sagoma sembra coincidere con quella del fabbricato censito nel 1989,

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**





stralcio ortofoto 1976

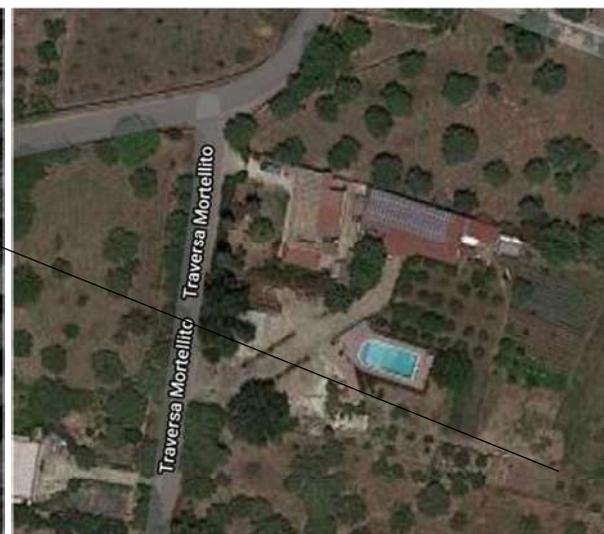


stralcio google maps attuale

- richiedendo alla SAS TD di Palermo, che rispondeva per le vie brevi in data 28.12.2020 rappresentando l'assenza di costruzioni nell'ortofoto dell'anno 1966 e la presenza di un fabbricato con sagoma coincidente con la parte a lastrico solare nella ortofoto del 1974. La SAS TD mandava subito dopo preventivo e la sottoscritta procedeva al bonifico per l'acquisto della ortofoto del 1974, che perveniva tramite mail ordinaria in data 30.12.2020.



ortofoto SAS volo 1974



stralcio google maps

- consultando le ortofoto disponibili sul geoportale nazionale sottoriportate

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**





ortofoto1988



ortofoto 1994

- consultando le ortofoto storiche disponibili su google earth



ortofoto anno 2009



ortofoto anno 2011

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**





ortofoto anno 2016



ortofoto anno 2019

Le superiori risultanze permettono di ritenere che il **fabbricato originario nella conformazione catastata nel 1989, a meno del porticato d'ingresso, sia stato presuntivamente realizzato nell'arco temporale che va dal 1966 al 1974**, non potendo quindi escludere che sia stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967, data di entrata in vigore della **legge ponte 765/67** che ha introdotto l'obbligo della licenza edilizia per l'edificazione nelle zone agricole.

Riguardo al porticato d'ingresso va rappresentata l'incertezza della datazione in quanto l'ortofoto del 1976 lascia dubbi sulla esistenza a tale data, e viste le ortofoto del 1988 e del 1994, considerata la planimetria catastale del 1989, esso appare essere stato realizzato comunque antecedentemente al 1989, ma di certo esistente già nel 1994.

Il fabbricato ha subito di certo ampliamenti e modifiche successivamente all'atto di compravendita del 24/02/1993 a favore della Signora **omissis**, così come dichiarato dalla stessa a Verbale di sopralluogo del 05/09/2007 di cui si riporta stralcio con annotazioni tra parentesi:

“ La sig.ra **omissis** dichiara che il fabbricato ha subito modifiche ed interventi dal 1993, in particolare sono stati realizzati nuovi volumi consistenti in due camere da letto (vani A₅₋₆), una cucina (vano A₁₁), un ricovero attrezzature (vano C₁) e locali per ricovero attrezzature in aderenza al confine (vano C₂ e C₃), oltre che la chiusura del vano scala (vano A₁₂).”

In particolare, gli interventi riscontrati dalla sottoscritta nel 2007 dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale risalente al 1989 erano così elencati:

- Variazioni nella consistenza con l'aggiunta all'unità immobiliare di tre vani utili quali due camere ed una cucina-pranzo e accessori quali una loggia, tre locali adibiti a ricovero attrezzature, una lavanderia - ripostiglio sotto la rampa delle scale;
- Chiusura delle scale con creazione di un vano scala;

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



-
- Diversa distribuzione interna realizzazione di una nuove pareti divisorie;
 - Cambio di destinazione d'uso dei vani esistenti;
 - Maggiore superficie destinata a lastrico solare.

Va osservato che nell'ambito di tali interventi, è possibile presumere che siano stati eseguiti interventi di manutenzione ordinaria (tinteggiature, sostituzioni di infissi, opere agli impianti igienico-sanitari, etc.).

Per quanto sopra verificato e motivato, è possibile ritenere che:

- il fabbricato nella sua conformazione poi catastata nel 1989, escluso il porticato d'ingresso, è legittimo, perché le risultanze delle ispezioni non escludono che sia stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967,
- gli ampliamenti e le modifiche realizzate successivamente al 01.09.1967 in quanto eseguite in assenza di titolo abilitativo edilizio, hanno carattere abusivo.

Lo stato attuale dell'immobile, confrontato con lo stato catastale del 1989 e con lo stato rilevato nell'anno 2007, mostra che sono state realizzate le seguenti variazioni:

- ✓ variazioni nella consistenza dell'immobile A, con l'aggiunta all'unità immobiliare di tre vani utili quali due camere ed una cucina-pranzo con forno, di una loggia, e di una lavanderia / ripostiglio in parte sotto la rampa delle scale per effetto della chiusura della rampa di scale a cielo aperto che collegava l'abitazione a piano terra con il terrazzo sovrastante al piano primo,
- ✓ chiusura della rampa della scala, con creazione di un vano scala;
- ✓ diversa distribuzione interna per realizzazione nuove pareti divisorie che hanno creato un ingresso/corridoio (vano A₁), un piccolo disimpegno (vano A₇), ed un ripostiglio/stireria (vano A₈) all'interno dell'abitazione;
- ✓ cambio di destinazione d'uso dei vani esistenti, all'interno della destinazione residenziale (l'originaria cucina è stata trasformata in camera ed in parte in ingresso/corridoio, la camera in cucina/soggiorno/pranzo),
- ✓ maggiore superficie destinata a terrazzo/lastrico solare per effetto dell'ampliamento dell'immobile A/abitazione a piano terra,
- ✓ nuova costruzione di ricoveri per attrezzature e per animali (vani C₁₋₂₋₃, D₁₋₂₋₃), di tettoie (T₁₋₂₋₃₋₄ al piano terra ed al piano primo a protezione di parte della copertura (vani A₅₋₆₋₇₋₈, parte del vano A₃, vano C₁);
- ✓ eliminazione del comignolo a piano primo;
- ✓ sostituzione del bagno e delle camere A₅₋₆;
- ✓ sostituzione della doccia e della corrispondente piastrellatura nel bagno A₃,
- ✓ installazione del box doccia nel bagno A₁₀.

In conclusione

- una parte del fabbricato abitativo edificato nell'arco temporale dal 1966 al 1974, non potendosi escludere l'edificazione ante 01.09.1967, risulta legittimo,

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



-
- la parte legittima, viste le ortofoto, può essere riconosciuta nella conformazione catastata nel 1989 con esclusione del porticato (indicato sulla planimetria catastale come veranda);
 - i successivi ampliamenti sono stati realizzati per quanto dalle ortofoto storiche e dagli accertamenti in sede dei sopralluoghi eseguiti dalla sottoscritta nel 2007 e dal custode nominato nel 2019,
 - in parte dopo il 1967 e prima del 1989,
 - in parte dopo il 1993 e prima del 2007,
 - in parte dopo il 2007 ,

tutti in assenza di titolo abilitativo edilizio, assumendo pertanto carattere abusivo.

Verifica regolarità del pozzo trivellato

Premesso che la verifica passa attraverso l'accertamento della legittimità dell'esecuzione delle opere di realizzazione (escavazione) e dell'uso della risorsa (prelevamento dell'acqua),

atteso che l'escavazione del pozzo, quale attività di trasformazione edilizia ed urbanistica, è divenuto intervento soggetto a concessione comunale con la L. 10/77, recepita con la L.R. 71/78 art. 51, e poi sottoposto ad autorizzazione comunale con la LR 37/85,

considerato che l'escavazione del pozzo è divenuta attività soggetta a denuncia presso il Genio Civile a far data dall'entrata in vigore della LR 2003,

visto che l'uso della risorsa idrica per fini domestici è libero solo per il proprietario del fondo all'interno del quale è ubicato il pozzo, previa denuncia di ritrovamento e contestuale riconoscimento dell'uso, e presentazione di un piano di massima dell'utilizzo con successiva misurazione di portata,

la sottoscritta, in risposta alle richieste presentate presso il Comune di Siracusa (istanza prot. del 26.06.2007) ed il Genio Civile di Siracusa (pec del 04.01.2021):

- il Comune di Siracusa non rilasciava alcuna documentazione,
- il Genio Civile di Siracusa anticipava per le vie brevi in data 12.01.2021 il risultato delle ricerche effettuate poi ufficializzato con pec del 13.01.2021, lettera prot. 5214 del 13.01.2021, rappresentando di avere rintracciato l'avvenuta denuncia di due pozzi uno ricadente all'interno della p.lla 11 oggi p.lla 214, ed uno nella p.lla 9, denunce in testa ad altri soggetti, ma di non aver rintracciato alcuna richiesta da parte della sig.ra **omissis** con ad oggetto l'autorizzazione all'uso della risorsa in virtù del diritto costituito per atto,

Sulla scorta delle superiori risultanze,

atteso che il primo indizio dell'esistenza del pozzo si trova nell'atto del 29.11.1957 in Notaio **omissis**, trascritto a Sr il 05.12.1957 ai n.ri 24150/21497, è possibile ritenere che il pozzo sia stato realizzato antecedentemente a tale data,

considerato che il pozzo non ricade all'interno del lotto in oggetto, per cui appare l'**uso ai fini igienico-sanitari è sottoposto a concessione e licenza di attingimento**,

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



rilevato che la sig.ra **omissis** ha dichiarato che il **pozzo è la fonte dell'approvvigionamento idrico dell'abitazione,**

la sottoscritta può dedurre che il pozzo

- è regolare dal punto di vista edilizio in quanto realizzato prima del il 30-01-1977 [(data di entrata in vigore della L. 10/77, recepita in Sicilia con la LR 71/78 (art. 36 co. 1)],

- è regolare dal punto di vista della tutela della risorsa idrica l'escavazione del pozzo, perché denunciato ed in ogni caso realizzato in data anteriore alla LR 7/2003.

Tuttavia, fermo restando che poiché l'uso delle acque deve essere preceduto da denuncia di ritrovamento con allegato il piano di massima di utilizzo e richiesta di misurazione di portata, la fruizione della risorsa l'uso della risorsa potrà essere attivato solo previo compimento degli adempimenti di legge, nonché per uso potabile e/o inerente l'igiene personale al preventivo parere dell'ASL competente. L'utilizzo della risorsa in assenza di tali adempimenti è soggetto a sanzione che, per quanto riferito dall'ufficio sembrerebbe legata al soggetto responsabile dell'abuso.

Si rimanda agli allegati elaborati grafici descrittivi dello Stato di fatto del bene, TAV. N.RI 1 e 2, per una migliore comprensione di quanto appena illustrato, ed al **Quesito VII)** per le valutazioni in ordine alla sanabilità.

Certificato di destinazione urbanistica

Per quanto dalla consultazione on line del PRG di Siracusa, in conformità al certificato di destinazione urbanistica rilasciato, dal quale si desume che, l'area di sedime e di pertinenza del lotto in oggetto,

✓ nel vigente PRG del comune di Siracusa, tav. 3c scala 1:5000, in zona Agricola E, disciplinata dall'art. 51 delle NTA che di seguito si riportano

Definizione Zona:

Sono tutte le parti di territorio non classificate diversamente.

Strumento di attuazione:

1- Concessione edilizia per interventi di RESIDENZA RURALE fino a 2000mc e per ATTREZZATURE ed IMPIANTI PRODUTTIVI a servizio della conduzione del fondo;

2- Piano di Lottizzazione per RESIDENZA RURALE superiore a 2000mc.

Interventi consentiti:

1-abitazioni coloniche per agricoltori e i salariati agricoli di cui sia giustificata la necessità dell'insediamento;

2-Fabbricati rustici di servizio utili alla conduzione dell'azienda;

3-Fabbricati per allevamenti zootecnici e avicoli;

4-Serre;

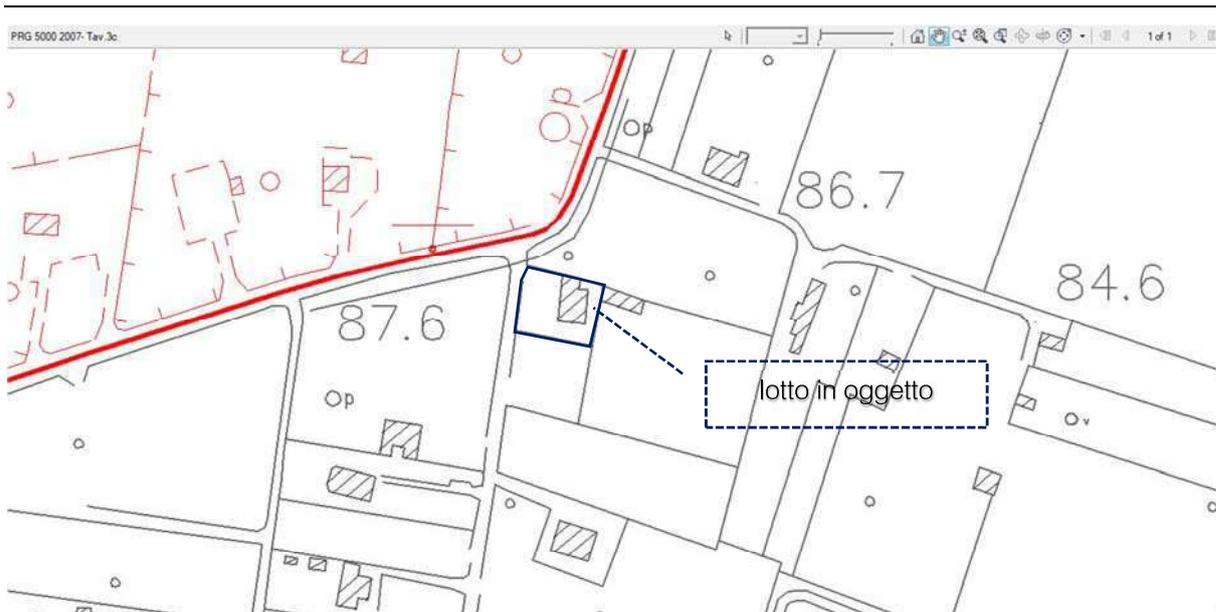
5-Fabbricati industriali per la prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, Silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchinario agricolo, utili allo svolgimento dell'attività agricola anche consortile e non necessariamente connessi con le esigenze dell'azienda;

6-Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia esistente;

7-Impianti per itticoltura ed acquicoltura.

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis -- omissis**





stralcio PRG con individuazione con linea blu del lotto in oggetto

Inoltre, per quanto dal nuovo visualizzatore webgis Sicilia, è possibile desumere che l'area di sedime e di pertinenza del bene pignorato:

- ✓ ricade all'interno del **paesaggio locale PL09 "Bassa Valle dell'Anapo"**, disciplinato dall'art. 29 delle Norme di Attuazione come rettificata nel 2019, non risultando sottoposta ad alcuno dei livelli di tutela previsti ai sensi del DLgs 42/2004. Le norme stabiliscono quanto segue.

Obiettivi di qualità paesaggistica:

- Conservazione e recupero dei valori paesistici ambientali, morfologici e percettivi del paesaggio agrario;
 - potenziamento della forestazione;
 - riassetto dei versanti e salvaguardia idrogeologica del territorio di pianura;
- 154
- riqualificazione delle spiagge costiere;
 - salvaguardia dei valori naturali e paesaggistici;
 - valorizzazione delle aree archeologiche;
 - riqualificazione ambientale paesaggistica dell'insediamento.

Indirizzi

a. Paesaggio agrario

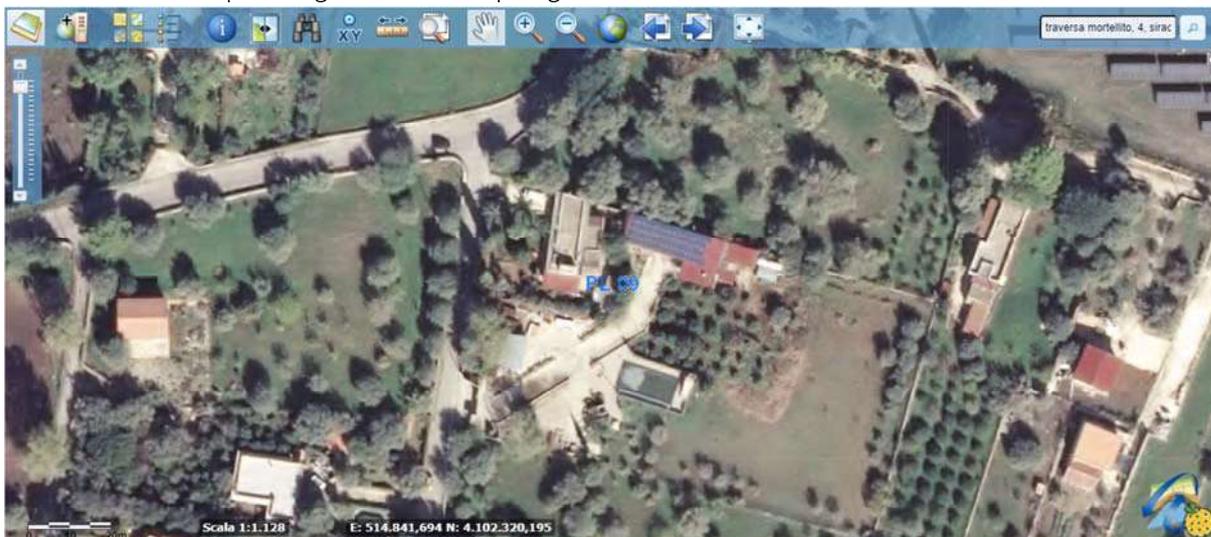
(compreso tra fiume Ciane, Cavadonna e Anapo)

- Mantenimento dell'attività e dei caratteri del paesaggio agrumicolo;
- riuso e rifunzionalizzazione del patrimonio architettonico rurale, anche ai fini dello sviluppo del turismo rurale e dell'agricoltura;
- le nuove costruzioni dovranno essere a bassa densità, di dimensioni contenute in rapporto alle superfici dei fondi, tali da non incidere e alterare il contesto generale del paesaggio agro-pastorale e i caratteri specifici del sito e tali da mantenere i caratteri

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



dell'insediamento sparso agricolo e della tipologia edilizia tradizionale.



✓ non ricade all'interno dei SIC (Siti di Importanza Comunitaria)/ZSC (Zona Speciale di Conservazione) e ZPS (Zone di Protezione Speciale).

Esistenza del certificato di agibilità del bene

Data l'infruttuosità della ricerca a fronte della richiesta avanzata al comune di Siracusa con prot. del 26.06.2007, è possibile affermare che il bene non è dotato di certificato di agibilità.

Previa regolarizzazione edilizio/urbanistica attraverso la definizione del detto condono edilizio, e previa esecuzione di interventi di manutenzione atti a ripristinare le condizioni di sufficienza dello stato del bene, si potrà e dovrà acquisire agibilità (oggi SCA, Segnalazione Certificata di Agibilità), con costi in via approssimativa stimabili pari a circa **2.000,00euro**.

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



Quesito VII) CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA

Regolarizzazione Edilizio/Urbanistica della costruzione

Premesso che per quanto già relazionato al paragrafo inerente il Quesito VI) sulla verifica della regolarità edilizio-urbanistica, è possibile ritenere che:

- ✓ il fabbricato secondo la conformazione catastata nel 1989, escluso il porticato d'ingresso, è legittima;
- ✓ le successive opere di ampliamento e di variazione in quanto eseguite in assenza di titolo risultano abusive.

Sanabilità delle Opere in ampliamento

Dato atto che le opere di ampliamento eseguite dopo l'accesso risalente all'anno 2007 possono ritenersi insanabili, in via principale perché comportanti la creazione di nuovi superfici e volumi in aderenza ai confini (ricoveri D₁₋₂₋₃) ed in via secondaria ma non meno importante perché costruiti in assenza di buona norma, detto che non risultano sanabili neppure le tettoie T₂, T₃ e la staccionata in quanto realizzate anch'esse in difetto della regola dell'arte, con appoggio della tettoia T₂ a confine,

rappresentato che non è possibile far ricorso all'ex art. 13 della L. 47/85, poi art. 36 del DPR 380/2001, oggi art. 14 della LR 16/2016, in quanto le opere realizzate risultano non conformi alla disciplina edilizio-urbanistica vigente,

si verifica nel seguito la sanabilità ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85 – Mancata presentazione dell'istanza - per il quale, nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al Cap. IV (Opere Sanabili) della stessa legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di condono può essere presentata entro **120 gg dall'atto di trasferimento** dell'immobile, **purché le ragioni di credito per cui si procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di riferimento.**

ragioni di credito

Le ragioni di credito per cui si procede, così come si desume dalla notifica di titolo esecutivo del 24.03.2006 e atto di precetto del 10/03/2006. hanno avuto inizio in data **15/06/2000** (per n°6 rate mensili arretrate del contratto di mutuo stipulato in data 17/12/1996 a cui è seguita diffida con AR ricevute dai debitori il 21/06/2000), risultando anteriori alla data di entrata in vigore del terzo condono edilizio (**02.10.2003**).

rispetto dei termini e delle modalità fissate dall'art. 32 della L. 326/2003 terzo condono edilizio

Il comma 25 stabilisce, previo accertamento dei requisiti di sanabilità,

- la data dell'abuso entro il 31 Marzo 2003
- la quantità massima di costruzione condonabile 30% della volumetria esistente (o in alternativa 750mc del nuovo).

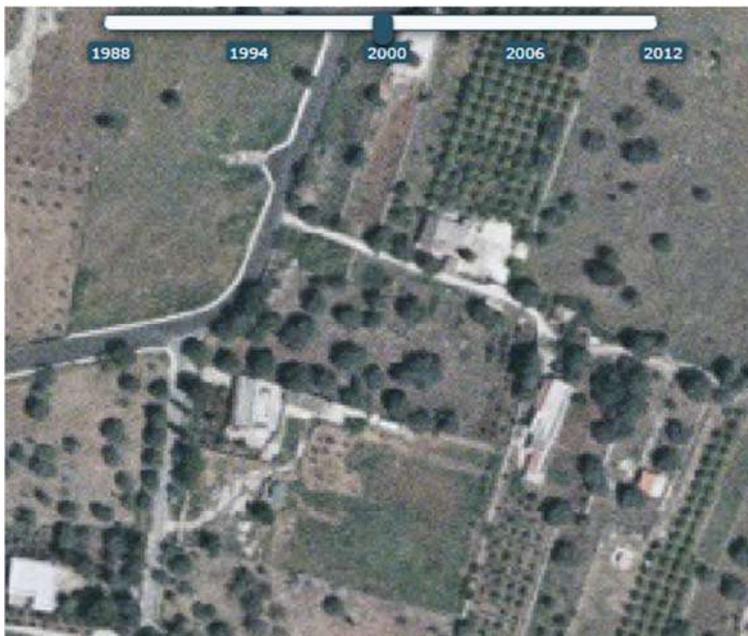
1 - Data dell'abuso

Fax omissis --- e-mail.: omissis -- omissis



Secondo quanto riferito dalla sig.ra **omissis** parte delle opere sono state eseguite dopo il 1993 e, per quanto dalla ortofoto anno 2000 tratta da geoportale nazionale, è possibile ritenere che le opere indicate sono state realizzate entro l'anno 2000 e quindi entro il 31/03/2003 - **requisito verificato**

Ne segue che tutte le ulteriori opere comportanti ampliamenti di superficie e volume (la termo-copertura realizzata a protezione del lastrico solare non comporta un aumento di superficie e/o di volume) poste in essere successivamente a tale data non risultano sanabili.



stralcio ortofoto su geoportale nazionale anno 2000

2. Costruzione da condonare:

- Volume Lordo ai sensi del RE vigente

vani $A_{5-6-7-8}$ e loggia $A_9 = 49,67\text{mq} \times 3,30\text{m} = 163,91\text{mc} +$

vano $C_1 = 14,28\text{mq} \times 3,11\text{m} = 44,41\text{mc} +$

locali C_2 e $C_3 = 13,86\text{mq} \times 2,40\text{m} = 33,26\text{mc} +$

vano $A_{11} = 28,31\text{mq} \times 3,20\text{m} = 90,59\text{mc} +$

porticato d'ingresso $A_0 = 60\%$ di $29,04\text{mq} \times 3,30\text{m} = 57,50\text{mc} +$

totale $389,67\text{mc} < 750\text{mc}$ - **requisito verificato**

Calcolo costi: OBLAZIONE, ONERI, SPESE

▪ CALCOLO OBLAZIONE

Tipologia di opere : **Tipologia 1- Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativi edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.**

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



Misura dell'oblazione: TABELLA C - Immobili residenziali – Tipologia 100,00euro/mq

Ampliamento

$$Sc = Su + 0,60 \times Snr$$

$$Su \text{ (vani } A_{5,6,7,8,11,12}) = (17,70 + 10,64 + 4,61 + 1,46 + 25,12 + 4,65) \text{mq} = 64,18 \text{mq}$$

$$Snr \text{ (C}_1\text{-C}_2\text{-C}_3, A_0 \text{ ed } A_9) = (10,43 + 3,33 + 6,74 + 7,06) \text{mq} = 27,56 \text{mq}$$

$$Sc = Su + 0,60 \times Snr = 64,18 \text{mq} + 0,6 \times 27,56 \text{mq} = 80,72 \text{mq}$$

Oblazione: $Sc \times 100,00 \text{euro/mq} = 80,72 \text{mq} \times 100,00 \text{euro/mq} = \mathbf{8.071,60 \text{euro}}$

Tipologia di opere : **Tipologia 6** - *Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume.*

Oblazione a forfait = **516,00euro**

▪ ONERI

Oneri ai sensi della L. 10/77 (vd modulo compilato)

Contributo sul costo di costruzione pari a circa 1.068,85euro

Contributo per oneri di urbanizzazione pari a circa 1.001,45euro

per un **Totale Oneri Concessori** stimati in via approssimativa pari a circa **2.070,30euro**, salvo diversa determinazione da parte dell'ufficio competente.

▪ SPESE

- spese tecniche pari a circa 3.000,00euro

- Autorizzazione allo scarico in Fossa Imhoff con condotta sub-irrigante
spese diritti e bolli in via approssimativa pari a circa 250,00euro

- Concessione in Sanatoria

spese diritti ,di trascrizione e bolli in via approssimativa pari a circa 650,00euro.

Totale Spese stimate pari a circa **4.700,00euro**

Il condono sarà altresì subordinato ai seguenti adempimenti:

- verifica della idoneità strutturale della costruzione oggetto di condono,
- regolarizzazione del sistema di smaltimento dei reflui,
- smaltimento dell'eternit e del materiale

Riguardo alla idoneità strutturale della costruzione, l'esame a vista, la volumetria complessiva della costruzione superiore a 450mc, il riscontro della lesione sulla parete del vano C₁ nonché delle lesioni sulla pavimentazione, la vetustà, la realizzazione della costruzione in assenza di una progettazione, permettono di propendere per una inidoneità della costruzione nel suo complesso. Pertanto, previa verifica a mezzo di specifiche indagini anche strumentali, sarà all'esito possibile la redazione di un progetto di adeguamento, da depositare al comune e al genio civile, in uno alla ulteriore documentazione ai fini della sanatoria. Successivamente all'esecuzione dei lavori di adeguamento, al fine della chiusura della pratica di consono,

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis -- omissis**



dovrà essere presentata la certificazione sull'idoneità sismica dell'opera, in ragione della volumetria della costruzione >452mc e dell'epoca dell'abuso datato dopo il 1993, successivamente cioè alla dichiarazione di zona sismica del 1981.

Riguardo ai materiali presenti in sito, si dovrà provvedere allo smaltimento degli stessi

- Smaltimento delle lastre cemento-amianto o ETERNIT (*rifiuto pericoloso CER 170/605*) presenti in sito per mq44,06 da Ditte Autorizzate e sostituzione con pannelli di termo-copertura:

* costo smaltimento (sopralluogo –nulla osta ASL- preparazione cantiere– incapsulamento - rimozione – trasporto in discarica autorizzata -) prezzo di mercato circa 65,00euro/mq:

44,06mqx65,00euro/mq=**2.863,90euro**

* costo sostituzione con pannelli di termo-copertura prezzo di mercato circa 50,00euro/mq (fornitura e posa in opera) : 44,06mqx50,00euro/mq=**2.203,00euro**

totale 5.066,90euro

Riguardo ai lavori demolizione e messa in pristino delle seguenti opere ritenute insanabili

- ricoveri per animali D₁₋₂₋₃,

- tettoia T₂ al servizio del ricovero D₂

- tettoia T1 al servizio del locale C₃

computazione sommaria a corpo

- demolizione vuoto per pieno (40mc circa), compresa la rimozione della staccionata circa 468,00euro

- trasporto e smaltimento materiali in discarica autorizzata circa 1.000,00euro

- trasporto smaltimento onduline in eternit ed in plastica circa 1.200,00euro+500,00euro

- opere di ripristino circa 700,00euro

si stimano a corpo ed in via approssimativa costi pari a circa **3.868,00euro**

Riguardo alla regolarizzazione dello smaltimento dei reflui, dovrà procedersi alla realizzazione della fossa Imhoff con condotta sub-irrigante. Si riporta nel seguito la stima dei lavori di **realizzazione dell'impianto** redatta nel 2007, utilizzando il Nuovo Prezziario Generale Reg. Sic. DPR 2007, rivalutando la somma con l'indice istat.

Si rileva che la stima è stata redatta considerando la collocazione all'interno del lotto ad una distanza di non meno 30.00m dal pozzo, la cui acqua è stata ipotizzata ad uso potabile.

1) scavo a sezione obbligatoria (1.1.5.2 – 10,40euro/mc)

n° 5 pozzetti 5x(0,60mx0,60mx0,80m)=1,44mc

tubazione Ø125 21,38mx0,60mx0,70m=8,99mc

vasca raccolta reflui 2,70mx2,70mx2,20m=16,04mc

fossa 2,00mx2,00mx2,00m=8,00mc

tubi disperdenti o di drenaggio 21,00mx2,00mx1,10m=46,20mc

totale 80,67mcx10,40euro/mq=838,97euro

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis -- omissis**



- 2) fornitura e posa in opera di sabbia bianca per sottofondo (IV.A.3.1 – 18,87euro/mc)
 tubazione Ø 125 $21,38m \times 0,60m \times 0,20m = 2,57mc$
 vasca raccolta reflui $2,70m \times 2,70m \times 0,20m = 1,45mc$
 fossa $2,00m \times 2,00m \times 0,20m = 0,80mc$
tubi disperdenti o di drenaggio $21,00m \times 2,00m \times 0,20m = 8,40mc$
 totale $13,22mc \times 18,87euro/mq = \mathbf{249,46euro}$
- 3) fornitura e posa in opera di pietrisco (IV.A.4.1 – 16,26euro/mc)
 tubazione Ø 125 $21,38m \times 0,60m \times 0,30m = 3,85mc$
tubi disperdenti o di drenaggio $21,00m \times 0,30m \times 2,00m = 12,60mc$
 totale $16,45mc \times 16,26euro/mq = \mathbf{267,48euro}$
- 4) fornitura e posa tubazione Ø 125 (13.3.7.2 – 13,00euro/m)
tubazione Ø 125 $21,38m$
 totale $21,38m \times 13,00euro/m = \mathbf{277,94euro}$
- 5) fornitura e posa tubazione di cemento rotocompresso Ø 150 (13.4.5.1 – 46,10 euro/m)
tubi disperdenti o di drenaggio $21,00m$
 totale $21,00m \times 46,10euro/m = \mathbf{968,10euro}$
- 6) sottofondazione pozzetti – conglomerato cementizio (3.1.1 – 81,00euro/mc)
n° 5 pozzetti $5 \times (0,60m \times 0,60m \times 0,10m) = 0,18mc$
 totale $0,18mc \times 81,00euro/mc = \mathbf{14,58 euro}$
- 7) fornitura e posa pozzetti (15.19 – 85,40euro/cad.)
n° 5 pozzetti
 totale $5 \times 85,40euro/mc = \mathbf{427,00euro}$
- 8) fornitura e posa in opera tessuto non tessuto (1.6.17 – 7,70euro/mq)
 $21,00m \times 2,00m = 42,00mq$
 totale $42,00mq \times 7,70euro/mc = \mathbf{323,40 euro}$
- 9) compenso scavi con terreno vegetale (1.2.4 – 1,65euro/mc)
tubi disperdenti o di drenaggio $21,00m \times 2,00m \times 0,60m = 25,20mc$
 totale $25,20mc \times 1,65euro/mc = \mathbf{41,58euro}$
- 10) ripristino battuto cemento sulle tubazioni
 riempimento(1.2.4 – 1,65euro/mc)
tubi $18,00m \times 0,60m \times 0,30m = 3,24mc$
 totale $3,24mc \times 1,65euro/mc = \mathbf{5,35euro}$
 battuto di cemento (3.1.4– 104,70euro/mc)
tubi $18,00m \times 0,60m \times 0,10m = 1,08mc$
 totale $1,08mc \times 104,70euro/mc = \mathbf{113,08euro}$
- 11) trasporto materiali inerti in discarica (1.2.5 – 0,42euro/mcxkm)
 n° 5 pozzetti $5 \times (0,60m \times 0,60m \times 0,80m) = 1,44mc$
 tubazione Ø 125 $21,38m \times 0,60m \times 0,70m = 8,99mc$
 vasca raccolta reflui $2,70m \times 2,70m \times 2,20m = 16,04mc$
 fossa $2,00m \times 2,00m \times 2,00m = 8,00mc$
tubi disperdenti o di drenaggio $21,00m \times 2,00m \times 1,10m = 46,20mc$
 totale $80,67mc - 3,24mc = 77,43 \times 0,42euro/mcx13km = \mathbf{422,77euro}$
- 12) fornitura e posa in opera fossa Imhoff da 5 a 10 pers. (n.p.) **1000,00euro;**
- 13) vasca raccolta reflui
 a – sottofondazione
 - battuto di cemento (3.1.1– 81,00euro/mc)
 $6,25mq \times 0,10m = 0,625mc$
 totale a $0,625mc \times 81,00euro/mc = \mathbf{50,625euro}$
- b - vasca costituita da pareti in c.a.
 - casseforme pareti – fondo - copertura(3.2.3 – 16,50euro/mq)
 $40,00mq \times 16,50euro/mq = 660,00euro$
 - acciaio pareti - fondo - copertura (3.2.1 – 1,34euro/Kg) – 80 Kg al mc

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis -- omissis**



$5,50\text{mc} \times 80\text{kg}/\text{mc} = 440\text{ kg} \times 1,34\text{euro}/\text{kg} = 589,60\text{euro}$

- conglomerato cementizio (3.1.2 - 86,60euro/mc)

$5,50\text{mc} \times 86,60\text{euro}/\text{mc} = 476,30\text{euro}$

- impermeabilizzazione pareti - fondo - copertura (12.1.2 - 15,50euro/mq)

$24,00\text{mq} \times 15,50\text{euro}/\text{mq} = 372,00\text{euro}$

- n° 1 elemento di copertura della vasca con elemento prefabbricato diametro 1000mm (13.9.5 - 179,50euro/cad.)

totale b = **2.277,40euro**

totale 2.328,02euro

14) pompa di RILANCIO reflui (n.p.) circa **500,00 euro**.

Totale Costi stimati presumibilmente pari a circa **7.727,11euro**,
rivalutati ad oggi pari a **8.341,11euro**.

Riguardo allo stato non finito di alcune parti del bene, sono stati stimati nel 2007 i soli **lavori di completamento** (anche ai fini dell'abitabilità) che di seguito si riportano rivalutandoli con l'indice istat.

a - intonacatura e tinteggiatura delle pareti esterne del vano scala, dei locali accessori

vano scala pareti $14,82\text{ml} \times 3,00\text{m} = 44,46\text{mq}$

pareti $14,73\text{ml} \times 2,40\text{m} = 35,35\text{mq}$

1. intonacatura - Nuovo Prezz. Reg. 2007 - 9.7 20,00euro/mq-

$44,46\text{mq} + 35,35\text{mq} = 79,81\text{mq} \times 20,00\text{euro}/\text{mq} = \mathbf{1.596,20\text{euro}}$

2. strato di finitura - - Nuovo Prezz. Reg. 2007 - 9.9 15,90euro/mq-

$44,46\text{mq} + 35,35\text{mq} = 79,81\text{mq} \times 15,90\text{euro}/\text{mq} = \mathbf{1.268,98\text{euro}}$

b - intonacatura e finitura delle pareti interne dei locali accessori e del vano scala

$(7,47\text{ml} + 10,45\text{ml}) \times 2,30\text{m} + 5,22\text{ml} \times 3,00\text{m} = 56,88\text{mq}$

1. intonacatura - Nuovo Prezz. Reg. 2007 - 9.3 12,70euro/mq-

$56,88\text{mq} \times 20,00\text{euro}/\text{mq} = \mathbf{722,38\text{euro}}$

2. strato di finitura - - Nuovo Prezz. Reg. 2007 - 9.4 10,00euro/mq-

$56,88\text{mq} \times 10,00\text{euro}/\text{mq} = \mathbf{568,80\text{euro}}$

c - realizzazione dell'ultimo strato di intonaco sulla parete esterna esposta ad Est che chiude il vano cucina-pranzo A₁₁ e sulle pareti interne-esterne della loggia

loggia - $10,84\text{ml} + \text{parete ad est } 4,41\text{ml}$

$(10,84\text{ml} \times 3,11\text{m}) + (4,41\text{ml} \times 3,10\text{m}) = 47,38\text{mq}$

1. strato di finitura - Nuovo Prezz. Reg. 2007 - 9.9 15,90euro/mq-

$47,38\text{mq} \times 15,90\text{euro}/\text{mq} = \mathbf{753,34\text{euro}}$

d - acquisto e posa in opera infissi di chiusura dei locali C₂ e C₃ e vano scala

$1,10\text{m} \times 2,25\text{m} + 1,00\text{m} \times 2,15\text{m} + 1,00\text{m} \times 2,30\text{m} = 6,925\text{mq}$

- Nuovo Prezz. Reg. 2007 - 8.1 174,10euro/mq-

$4,625\text{mq} \times 174,10\text{euro}/\text{mq} = \mathbf{1.205,64\text{euro}}$

e- grondaie e pluviali locale cucina-pranzo ed accessori

grondaie $\text{ml}20,94$ - Nuovo Prezz. Reg. 2007 - 15.20 17,50euro/m-

$20,94\text{ml} \times 17,50\text{euro}/\text{m} = \mathbf{366,45\text{euro}}$

pluviali circa $\text{ml}8,60$ - Nuovo Prezz. Reg. 2007 - 15.21.3 15,50euro/m-

$8,60\text{ml} \times 15,50\text{euro}/\text{m} = \mathbf{133,30\text{euro}}$

f- pavimentazione vano scala

Nuovo Prezz. Reg. 2007 - 5.18 49,00euro/m-

$10,00\text{mq} \times 49,00\text{euro}/\text{mq} = \mathbf{490,00\text{euro}}$

Totale Costi stimati in via approssimativa pari a circa **7.105,09euro**, rivalutati ad oggi pari a **8.149,54euro**.



Sanabilità delle Opere non comportanti aumenti di superficie e di volume eseguite dopo il 2007

Premesso che tali opere sono:

- la realizzazione della tettoia a falda in termo-copertura posta a protezione di parte del lastrico solare della parte dell'abitazione/immobile A in ampliamento da condonarsi secondo le procedure ed i costi già indicati,
 - la realizzazione della tettoia T₃ di pertinenza dell'abitazione/immobile A,
- dato atto che si tratta di opere che non incidono sulla superficie e sul volume, rappresentato che non è possibile procedere alla regolarizzazione facendo ricorso all'art. 40 della L. 47/85 ai sensi della L. 326/2003 in quanto realizzati in data successiva al 31.03.2003, dovrà procedersi alla presentazione di SCIA in sanatoria, previa verifica del possibile mantenimento dell'opera dal punto di vista strutturale, nonché previo deposito presso il Genio Civile dell'intervento strutturale, e mediante il versamento della sanzione amministrativa di cui all'art. 37 co. 4 ovvero " di una somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio."

Si possono così stimare in via approssimativa i costi da sostenere:

- spese tecniche 2.500,00euro
 - sanzione che si assume pari a 5.164,00euro
 - diritti, bolli, etc pari a circa 500,00euro,
- per un totale di **8.164,00euro**.

Regolarizzazione derivazione acqua da pozzo trivellato ubicato in altro terreno

Premesso che gli accertamenti eseguiti hanno permesso di verificare che:

- l'escavazione del pozzo citato nell'atto del 1957, realizzato in data antecedente all'entrata in vigore della L. 10/77, è regolare dal punto vista edilizio,
 - il pozzo ubicato nel terreno censito nel NCT di Siracusa al F. 82 P.IIa 11, è regolare in quanto per lo stesso il Genio Civile ha rintracciato la denuncia di ritrovamento di acque,
 - l'uso della risorsa da parte di terzi, non proprietari del fondo su cui insiste il pozzo, soggiace all'acquisizione della concessione di derivazione dell'acqua, pena la soccombenza alle sanzioni da computarsi ad opera degli uffici competenti,
- è possibile affermare che
- per l'uso pregresso della risorsa, l'ufficio, fatti gli accertamenti previsti, applicherà le relative sanzioni
 - per violazione degli art. 95 e 103 del TU 1775/1933 ai sensi dell'art. 219 TU 1775/1933 da un minimo di 10,33euro ad un massimo di 516,45euro,
 - per violazione degli art. 95 e 103 del TU 1775/1933 ai sensi dell'art. 219 TU 1775/1933 dell'art. 14 della LR 4/2003, addizionale regionale pari a 2.000,00euro,

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



- per violazione dell'art. 95 co 8 dell'art. 95 del DLgs 152/2006, da un minimo di 1.500,00euro ad un massimo di 6.000,00euro, e, nel caso di "particolare tenuità" la sanzione viene ridotta di 1/5, potendo considerare in via approssimativa una sanzione media pari a **6.000,00euro**,

- per l'uso della risorsa si dovrà procedere all'acquisizione della concessione con costi per le procedure amministrative di regolarizzazione dell' uso della risorsa idrica (Genio Civile ed ASP) circa **2.000,00euro**.

In conclusione:

Il bene è affetto da

- opere in ampliamento ed opere non determinabili in termini di superficie e volume (variazioni interne) realizzate abusivamente dal 1993 ed entro il 31.03.2003, regolarizzabili con ricorso al comma 6. dell'art. 40 della L. 47/85 ed ai sensi dell'art. 32 della L.326/2003, dietro il pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori, nonché previa verifica della idoneità della costruzione, ed eventuale progettazione ed esecuzione di lavori di adeguamento,

- opere in ampliamento non condonabili perché successive al 2003, oltre che per la carenza dell'applicazione della regola dell'arte,

- stato non finito,

- opere non comportanti aumento di superficie e di volume eseguite dopo il 2007, regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria, previo deposito dell'intervento strutturale presso il Genio Civile,

- presenza in sito di eternit,

- diritti di derivazione di acqua da pozzo trivellato non regolari.

Relativamente ai costi di condono edilizio sono stati stimati come nel seguito sintetizzati

Oblazione pari a circa **8.587,60euro**

Totale Oneri Concessori pari a circa **2.070,30euro**

Totale Costi Sanatoria pari a circa **4.700,00euro**

*Relativamente ai costi per la verifica, progettazione ed esecuzione di lavori di adeguamento verrà applicato al valore del lotto un opportuno **coefficiente riduttivo**.*

*Relativamente allo smaltimento dell'eternit e sostituzione sono stati stimati costi pari a circa **5.066,99euro**.*

*Relativamente alla regolarizzazione del sistema di smaltimento dei reflui sono stati stimati costi pari a circa **8.341,11euro**.*

*Relativamente alla demolizione e messa in pristino dei luoghi con riguardo alle opere non sanabili sono stati stimati costi in via presuntiva pari a circa **3.868,00euro**.*

*Relativamente allo stato non finito di parte dell'immobile sono stati stimati costi in via presuntiva pari a circa **8.149,54euro**.*

*Relativamente alle opere non comportanti aumento di superficie e di volume realizzate dopo il 2007 , previa verifica del possibile mantenimento dell'opera dal punto di vista strutturale, sono stati stimati costi in via approssimativa pari a circa **8.164,00euro**.*

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



Relativamente alla regolarizzazione dell'uso della risorsa idrica secondo i diritti sul pozzo, sono stati stimati costi in via approssimativa pari a circa **8.000,00euro**.

TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA e costi connessi stimati pari a circa 56.947,54euro

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* dell'immobile.

La selezione degli elementi conoscitivi acquisiti è stata la seguente:

- l'area nel quale il bene si trova allocato è la zona agricola del comune di Siracusa, vicina alla città di Floridia, ben collegata alla rete viaria che porta a Siracusa;
- il bene si estende a piano terra con terrazzo sovrastante dal quale è possibile godere del panorama rurale;
- i caratteri architettonici, tipologici e distributivi dell' immobile in esame sembrano rispondere più che sufficientemente all'utilizzazione prevista, anche in considerazione dei necessari interventi di ristrutturazione e/o restauro e/o risanamento;
- il mercato immobiliare attuale relativo a beni simili si può ritenere mediamente attivo come da indagini presso le agenzie immobiliari del territorio;
- lo stato conservativo si può definire mediocre in ragione dei fenomeni di degrado anche per vetustà e carenza manutentiva;
- il possesso del bene, per come dal verbale del custode, è detenuto dalla debitrice che vi abita con il coniuge, il figlio ed il nucleo familiare di quest'ultimo;
- il bene presenta difformità catastali e urbanistiche che dovranno essere regolarizzate secondo quanto esplicitato ai relativi paragrafi ai quali si rimanda;
- i dati a disposizione per la valutazione del *valore* del bene sono i valori rilevati nel mercato per beni simili sia per caratteristiche estrinseche ed intrinseche ma anche per ubicazione con diversità non importanti a

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis -- omissis**



seguito di una ricerca mirata svolta tramite consultazione sul web degli annunci pubblicati dalle Agenzie Immobiliari che si occupano della vendita e della locazione di immobili nella 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 e 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 seguenti somme:
 - 1) Oneri Regolarizzazione Edilizio/Urbanistica , stimati pari a circa 56.947,54euro.
 - 2) Oneri regolarizzazione catastale, stimati pari a circa 3.737,00euro.
 - 3) Oneri Agibilità, stimati pari a circa 2.000,00euro.

Totale 62.684,54euro.

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 di mercato Valore di compravendita
omissis Annuncio su immobiliare.it_ - Riferimento D291SR Villa bifamiliare da ristrutturare mq 170 su lotto di 1.100mq in C.da Tivoli	447,06€/mq
omissis Annuncio su immobiliare.it_ - Riferimento 281767 Villa da ristrutturare in C.da mq 180 In C.da Tivoli/Cavadonna/Monasteri, Traversa San Francesco	500,00€/mq
omissis Annuncio su immobiliare.it_ - Riferimento SR VCAM 36 Villa da ristrutturare mq 183 su lotto di 1.095 mq in C.da Tivoli/Cavadonna/Monasteri, Traversa Masseria Gargallo	415,30€/mq
BORSINO IMMOBILIARE Abitazioni in villini	val. min=451,05€/mq val. max=635,12€/mq val. medio=543,12€/mq per stato conservativo normale, da ristrutturare/1,3=417,78€/mq
Agenzia Entrate - OMI Codice zona E4- Tipologia: <i>Abitazioni in villino</i> <i>Quotazioni 1° Semestre 2020</i>	val. min=530,00€/mq val. max=700,00€/mq val. medio=615,00€/mq per stato conservativo normale, da ristrutturare/1,3=473,08€/mq

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**



Fonte	Quotazione di mercato Valore Locativo
BORSINO IMMOBILIARE Abitazioni in villini	val. min=1,93€/mqxmese val. max=2,86€/mqxmese val. medio=2,39€/mq per stato conservativo normale, da ristrutturare/1,3=1,84€/mq
Agenzia Entrate - OMI Codice zona E4 Tipologia: <i>Abitazioni in villini</i>	val. min=2,00€/mqxmese val. max=2,90€/mqxmese val. medio=2,45€/mq per stato conservativo normale, da ristrutturare/1,3=1,88€/mq

-calcolo del valore ordinario medio;

valore di compravendita

valore medio arrotondato	450,00€/mq
-----------------------------	------------

-ponderazione del valore

per tener conto dei costi necessari alla verifica, progettazione ed esecuzione di lavori di adeguamento si applica il **coefficiente riduttivo** pari a 0,85, coefficiente individuato sulla base del costo medio di rafforzamento locale per edifici in muratura pari a circa 68,00€/mq (tratto da Valutazione ed interventi su aggregati strutturali, Dipartimento di Strutture per l'Ingegneria e l'Architettura DiSt – Università di Napoli Federico II, Italia) e dell'incidenza di un costo medio per le indagini propedeutiche.

$$450,00€/mq \times 0,80 = 360,00€/mq$$

valore locativo

valore medio arrotondato	1,86€/mqxmese
-----------------------------	---------------

-ponderazione del valore secondo lo stato mediocre

$$1,86€/mqxmese \times 0,80 = 1,49€/mqxmese$$

-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 successivo punto 8.

Fax omissis --- e-mail.: omissis -- omissis



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL/I BENE/I

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.

Calcolo Superficie Commerciale = a+b

a) superficie vani principali e accessori diretti al lordo dei muri pari a **158,46 mq** con muri in comunione tra diverse destinazioni computati al 50%

totale sup. a) = 158,46mq

b) superficie omogeneizzata delle pertinenze e dipendenze ad uso esclusivo con muri in comunione tra diverse destinazioni computati al 50%

- ornamento

lastrico solare: 91,08mq di cui 150% fino a 25mq + 50% per la superficie eccedente

$3,75mq + 3,30mq = 7,05mq$

area di pertinenza scoperta: 806,05mq di cui 10% fino a 1x5 di 158,46mq +2% per la superficie eccedente

$158,46mq \times 5 = 792,30mq$ di cui il 10% = 79,23mq + 2% di 806,05mq - 792,30mq = 13,75mq ovvero 0,27mq = **79,50mq**

- servizio

ricoveri attrezzature al lordo dei muri $14,28mq + 13,86mq = 28,14mq$ di cui il 25% = **7,03mq**

- verande-tettoie-portici

porticato: 29,04mq di cui il 30% fino a 25mq + 10% per la superficie eccedente =

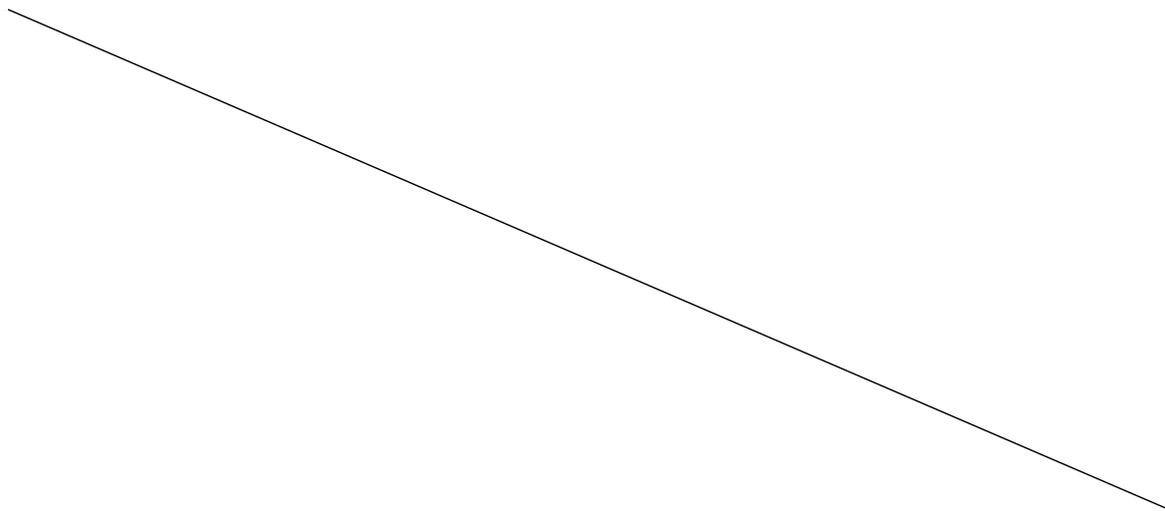
$= 3,75mq + 0,40mq = 4,15mq$

loggia: 7,06mq di cui il 15% **1,06mq**

totale sup. b) = 98,79mq

Totale superficie Commerciale = 158,46mq + 98,79mq = 257,25mq
--

nota: non sono state aggiunte nel calcolo della superficie commerciale, le superfici dei ricoveri per animali soggetti a demolizione per come motivato ai Quesiti inerente la regolarità edilizio-urbanistica e la sanabilità (Quesiti VI e VII) al quale si fa esplicito rimando.



Fax omissis --- e-mail.: omissis -- omissis



STIMA VALORE DI MERCATO

Superficie Commerciale 257,25mq	Quotazione di mercato 360,00€/mq	Valore=92.610,00€
------------------------------------	-------------------------------------	-------------------

Al netto delle seguenti decurtazioni:

- Regularizzazione Catastale di cui al Quesito **II)** PUNTO 4.
Oneri stimati approssimativamente pari a **3.737,00euro.**
 - Regularizzazione Edilizio-Urbanistica di cui al Quesito **VII)** PUNTO 4.
Oneri stimati approssimativamente pari a **48.947,54euro.**
 - Acquisizione Agibilità di cui al Quesito **VI)** PUNTO 4.
Oneri stimati approssimativamente pari a **2.000,00euro.**
- Totale Oneri=62.684,54euro**

Probabile Valore Venale Finale del LOTTO = 92.610,00 € - 62.684,54€= 29.925,46€
arrotondato pari a **30.000,00€**, diconsi trentamilaeuro/00 .

STIMA VALORE LOCATIVO

Superficie Commerciale 257,25mq	Quotazione di mercato 1,49€/mqxmese	Valore=383,30€xmese
------------------------------------	--	---------------------

Probabile Valore Locativo arrotondato=380,00€x mese
diconsi trecentottantaeuro/00xmese.

Quesito X) VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

L'immobile risulta pignorato nell'intero del diritto di piena proprietà.

**Quesito XI) INDICAZIONE DEL TERMINE DELL'USUFRUTTO E/O DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
NONCHE' INDICAZIONE DEL VALORE STIMATO DEL SOLO DIRITTO PIGNORATO**

E' pignorato il diritto di piena proprietà stimato al precedente Quesito **IX)** .

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis -- omissis**



7) Conclusioni

Si riassumono di seguito i risultati della Valutazione Complessiva.

LOTTO UNICO N. 1: Fascicolo UNICO I

➤ quota di 1/1 del diritto di *piena proprietà* di **fabbricati e terreno di pertinenza** siti in Siracusa (Sr), C.da Mortellito, da google maps Traversa Mortellito n. 4, punto geografico 37°04'00.3"N 15°10'05.2"E, composto dalla seguenti unità:

- **Immobile 1-A, abitazione** censita in parte nel NCEU di Siracusa al F. 82 P.Ila 12 sub 2 e per la parte in ampliamento d'ufficio nel NCEU di Siracusa al F. 82 P.Ila 198 sub 1 (comprendente anche l'immobile C₁), di superficie catastale totale coperta pari a **86mq**, di fatto per effetto dell'ampliamento con superficie lorda coperta misurata pari a circa **194,57mq** (compresi il porticato e la loggia);
- **Immobile 1-B, lastrico solare** censito in parte nel NCEU di Siracusa al F. 82 P.Ila 12 sub 3, priva di superficie catastale al censuario perché risultante in corso di definizione, di fatto per effetto dell'ampliamento con superficie lorda calpestabile pari a circa **91,08mq**;
- **Immobile 1-C, magazzini/ricoveri per attrezzature**, censito il solo locale C₁ come parte del fabbricato d'ufficio iscritto nel NCEU di Siracusa al F. 82 P.Ila 198 sub 1, realizzati in ampliamento all'Immobile 1-A, di superficie lorda coperta di fatto misurata pari a circa **14,28mq+13,86mq+tettoia 4,24mq**;
- **Immobile 1-D, ricoveri per animali** non censiti, di superficie lorda coperta di fatto misurata pari a circa **10,94mq+12,36mq+7,08mq**;
- **Immobile 1-E, terreno** di pertinenza identificato nel NCEU di Siracusa al F. 82 P.Ila 12 sub 1, quale corte comune ai sub 2 e 3.

L'area di sedime degli immobili A, B, C e D è identificata nel NCEU di Siracusa al F. 82 P.Ila 198, quale ente urbano di 961mq e sulla quale risulta accertamento per la regolarizzazione ai sensi del DL 78/2010 - fabbricati non dichiarati.

Altresì, il lotto, come dallo stato dei luoghi, è dotato di:

- un pozzo a cisterna di raccolta delle acque proveniente da pozzo trivellato in comproprietà con altri ubicato in altro terreno, individuato con lettera **P_c**;
- un pozzo nero per lo smaltimento dei reflui, individuato con lettera **P_N**.

Valore Venale di compravendita	92.610,00euro (al lordo delle decurtazioni)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regolarizzazione Catastale di cui al Quesito II) PUNTO 4. Oneri stimati approssimativamente pari a 3.737,00euro. ▪ Regolarizzazione Edilizio-Urbanistica di cui al Quesito VII) PUNTO 4. Oneri stimati approssimativamente pari a 56.947,54euro. ▪ Acquisizione Agibilità cui al Quesito VI) PUNTO 4. Oneri stimati approssimativamente pari a 2.000,00euro. 	62.685,54euro
Valore Finale	30.000,00euro (arrotondato ed al netto delle decurtazioni)
Valore Locativo	380,00euro/mese

Stato di possesso

Il bene è occupato dalla debitrice, dal coniuge, dal figlio e dal nucleo familiare di quest'ultimo.

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis -- omissis**



8) Elenco Documenti Allegati

- All. 1) comunicazioni alle parti del 20.01.2020, 29.01.2020, 01.02.2020;
All. 2) verbali di sopralluogo del 27.01.2020 e del 03.02.2020;
All. 3) comunicazione inizio operazioni peritali del 28.08.2007 e verbale di sopralluogo del 05.09.2007
All. 4) ispezioni ipotecarie aggiornate;
All. 5) rilievo fotografico al 27.01.2020;
All. 6) tavole grafiche n.ri 1 e 2 _ Descrizione Stato dei luoghi al 27.01.2020,
All. 7) documentazione catastale;
- estratto di mappa,
- estratto di mappa catastale cartaceo,
- elaborato planimetrico catastale,
- elenco unità immobiliari,
- visure storico catastali NCEU Sr F. 82 P.IIa 12 sub 2 e 3,
- visura storico catastale NCT Sr F. 82 P.IIa 12 e microfilmature partite n.ri 24308-15729-5597-5579,
- visura storico catastale NCT Sr F. 82 P.IIa 198,
- visura storico catastale NCEU Sr F. 82 P.IIa 198 sub 1,
- richieste SR0005111/2020 del 30.01.2020 ed SR0005108/2020 del 30.01.2020,
- appunti di consultazione del 30.01.2020,
- appunti di consultazione del 04.02.2020,
- tipo di frazionamento n. 52208/2004,
All. 8) richiesta del 26.06.2007 presso il Comune di Sr e risposta;
All. 9) richiesta e acquisizione ortofoto presso SAS TD Palermo,
All. 10) consultazione ed acquisizione ortofoto presso Comune di Siracusa,
All. 11) copia atto di provenienza rep. 23406 del 24.02.1993 in Notaio **omissis**;
All. 12) richiesta Genio Civile del 04.01.2021 e risposta del 13.01.2021,
All. 13) modulo oneri;
All. 14) tavola a)_schema fossa imhoff;
All. 15) pec trasmissione relazione alle parti e ricevute di consegna.

La presente relazione che si compone di una (1) pagina di copertina, una (1) pagina di indice, cinquantatre (53) pagine di relazione, e di quindici (15) allegati, viene trasmessa alle parti e depositata in cancelleria secondo la procedura telematica.

Solarino, lì 15.01.2021

Il CTU

Fax **omissis** --- e-mail.: **omissis** -- **omissis**

