

ROSARIO ALMA

VIA RIESI, 4

96100 - SIRACUSA (SR)

Codice fiscale: LMARSR70E04D458E

Telefono: 3383680731

e-mail: agr.tecno.topografia@gmail.com

PEC: r.alma@epap.conafpec.it



TRIBUNALE DI SIRACUSA-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI N.191-2021
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PARTE ATTRICE :

PARTE CONVENUTA :

Siracusa, 31 gennaio 2023



Dottore Agronomo Rosario Alma



INDICE

1. PREMESSE	1
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	1
1.2 Metodo di accertamento e di stima	1
2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI	1
2.1 Ubicazione	1
2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate	1
2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia-Confini catastali	1
3. QUESITO PER IL C.T.U.	2
4. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	4
5. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI-LOTTO N.1-2-3	5
5.1 Lotto N.1	5
5.2 Lotto N.2	6
5.3 Lotto N.3	8
6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI	8
6.1 Lotto 1	9
6.2 Lotto 2	9
6.3 Lotto 3	10
7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI	10
8. ALLEGATI	10



1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 20-05-2022, il sottoscritto dott. agronomo Rosario Alma, a seguito di nomina accettata in data 18-05-2022 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili nel comune di Lentini e Carlentini (Sr) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 24 nel mese di agosto del 2022.

Il metodo adottato per la valutazione è quella sintetica per valori di mercato.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

Gli immobili da stimare sono ubicati in territorio di Lentini e di Carlentini.

Il cespite presente in Lentini si trova tra la via Gioachino Rossini (N.91-93) e la via E. Marchiafava, precisamente nella zona periferica ad est del territorio di Lentini (Sr). Coordinate G.p.s. 37°17'00.01" N e 15°00'11.51" E.

Il cespite presente in Carlentini si trova in C/da San Leonardo sottano, precisamente lungo la strada statale SS 124. Coordinate G.p.s. 37°20'57.97" N e 15°04'59.47" E.

Il cespite presente in Carlentini si trova in C/da Sanbuci, precisamente lungo la strada SS 194. Coordinate G.p.s. 37°20'00.21" N e 15°01'01.49" E.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso. Si fa presente che il convenuto, il sig. _____, afferma che il fondo rustico in tenere di Carlentini (Sr), precisamente in c.da Sabuci s.n.c., sia stato venduto tempo fa. Dalla documentazione ipocatastale non si rileva nessun tipo di vendita.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia-Confini catastali

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici telematici dell'Agenzia delle entrate sezione territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.

CONFINI CATASTALI

Immobile-Lentini Foglio 91 p.lla 7198: sud-ovest via Gioachino Rossini-nord-ovest p.lla 7100-nord-est p.lla 1100-sud-est via E. Marchiafava.

Immobile-Carlentini Foglio 3 p.lla 637:nord p.lla 997-sud p.lla 1048-ovest p.lla 636--est p.lla 636.

Immobile-Carlentini Foglio 3 p.lla 638: nord p.lla 1044-997-sud p.lla 1048-ovest p.lla 639-est p.lla 637.



2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia-Confini catastali (... segue)

Immobile-Carlentini Foglio 4 p.lla 363: nord-ovest strada locaria-sud-ovest p.lla 1299-sud-est p.lla 1303-nord-est p.lle 2228, 2230.

3. QUESITO PER IL C.T.U.

QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

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

Il Giudice dispone che l'esperto:

1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c.

(estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

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

3. **PROVEDA**:

I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima;

in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione: I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

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

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

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

-domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:

-atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

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

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

-iscrizioni di ipoteche;

-trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti: l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero- la verifica circa il fatto che il diritto sul bene



del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

-importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);

-eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;

-eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

-pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali provvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3

del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;

- i criteri di stima utilizzati;

- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;

- il valore per metro quadro e il valore complessivo;

- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute ;

- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;

- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del



termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

5. **ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura *omissis* - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

7. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. **RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

9. **RIFERISCA** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà da motivarsi specificamente di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

4. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Lotto n.1 Abitazione: piano terra, piano primo e secondo con terrazzino, Lentini (Sr), via Gioachino Rossini al numero 91-93 e la via E.Marchiafava: identificato al foglio n.91 p.lla 7098 sub1-sub 3, proprietà 1/1

Lotto n.2 Locale in muratura uso magazzino più manufatti con annessa area di pertinenza, Carlentini (Sr), contrada San Leonardo sottano s.n.c., identificato al foglio al n. 3 p.lla 637 proprietà 1/1
Terreno rustico: foglio n.3 Carlentini p.lla 638 proprietà 1/2.

Lotto n.3 Fondo rustico in Carlentini (Sr), contrada Sabuci s.n.c.: identificato al foglio n. 4, particella 363, proprietà 1/2.



5. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI-LOTTO N.1-2-3

5.1 Lotto N.1

Il lotto n.1, rappresentato da un edificio, ubicato tra la via Gioachino Rossini e la via E. Marchifava, presenta una struttura che si sviluppa su due piani con scheletro in muratura portante.

È costituito da una piano terra che si articola su due stanze più un locale sottoscala che si affaccia sulla via E. Marchifava tramite una porta ed una scala interna che porta al piano primo. (Vedasi allegato D.2). Il piano primo è rappresentato da due stanze ed un bagno ed una scala interna che porta al piano secondo.

Al piano secondo è presente un locale ad uso cucina ed un terrazzino che mostra un manufatto non presente in planimetria con copertura in cemento tipo eternit. Inoltre, l'immobile è dotato di scala esterna in muratura, sul lato ovest del cespite che mostra una copertura in cemento tipo Eternit all'entrata del piano primo. Lo stato della manutenzione e della conservazione è mediocre. Non sono presenti impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva.

La pavimentazione è in ceramica, finestre con armatura in legno e vetro . L'impianto elettrico è da ripristinare, così anche l'impianto idrico.

Dal rilievo effettuato con il disto-laser le superfici lorde sono state elaborate e riportate graficamente come riportate qui di seguito: piano terra: 53,38 mq-piano primo 45,41 mq-piano secondo 21,71 mq-manufatto al piano secondo 4,80 mq. Accessori piano primo: balcone 3,92 mq- piano secondo terrazzino 12,55 mq. Superfici interne, (Vedasi allegato D1). Complessivamente la superficie commerciale è di 129,31 mq.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle analisi delle superfici opache e di quelle trasparenti ed alla mancanza di impianti di climatizzazione i due subalterni 1-3, della p.lla 7098 risultano in classe G. E' stato utilizzato termo 5.8. per la redazione dell'A.P.E. (Vedasi allegato B.2-B.3).

SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio ricade in zona B1, centro urbano con caratteristiche tipologiche simili al centro storico. (vedasi allegato B.1)

L'immobile, precisamente il piano terra (sub.1), è stato costruito nel 1939 come si rileva dalla planimetria catastale, pertanto non necessita di nessuna licenza, mentre il piano primo ed il piano secondo sono stati realizzati successivamente nel 1953, quindi richiedono un'autorizzazione, ovvero un certificato di licenza o di concessione in sanatoria.

Di fatto, lo scrivente C.T.U., ha effettuato una ricerca presso gli uffici competenti ma non risulta nessun documento che attesti la regolarità urbanistica dell'immobile.

L'immobile può essere sanato in relazione all'articolo 36 ex articolo 13 del D.P.R n.380 del 2001, pagando il doppio degli oneri concessori che comprendono quello di costruzione e di urbanizzazione.

La cubatura ammissibile è di 9 m.c./mq.

ONERI SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Dalla scheda parametrica gli oneri sul costo di costruzione (costo di costruzione 252,00 €) sono stati così determinati in relazione alla superficie utile residenziale di 43 mq e non residenziale di 38 mq. Oneri sul costo di costruzione 685,44 € x 2= **1.370,88 €**

ONERI SUL COSTO DI URBANIZZAZIONE

Il volume vuoto per pieno è stato quantificato a 211,9794 m.c. (Piano 1° e 2°) con un costo al m.c. di 6,37 €/m.c., quindi de equo avremo: 211,9794 m.c x 6,37 € = **1.350,00 €**

Costi aggiuntivi

- **300,00 €** per diritti di segreteria
- Numero marche n.12 da 16 € = **192,00 €**
- Onorario a forfait del tecnico **1.500,00 €**

TOTALE COSTI

1370,88 € + 1.350,00 € + 300,00 € + 192,00 € + 1.500 € = **4.712,88 € arrotondato ad € 4.713,00**



5.1 Lotto N.1 (... segue)

5.2 Lotto N.2

Il lotto n.2 è rappresentato da un fabbricato (rif. A, planimetrie in allegato) utilizzato come magazzino ma potrebbe essere destinato ad un uso abitativo od agricolo. Presenta una struttura in muratura portante costituita da pareti in tufo calcareo ed un solaio in latero-cemento ormai in stato di usura avanzato. La pavimentazione è in battuto di cemento con porta d'ingresso in ferro. Sono presenti aperture laterali ma chiuse da mattoni di tufo. Lo stato della manutenzione e della conservazione è molto mediocre. Il cespite non è dotato di impianti elettrici nè di impianti idrici. Il fabbricato presenta una superficie lorda di 52,76 mq ed un'altezza di 2,736 m.l.. La sua cubatura risulta di 114,36. Inoltre, è presente lungo il confine est della particella 637, un manufatto di 25,95 mq di superficie lorda, con copertura precaria in legno, in cocci di tufo e cemento tipo eternit, da demolire totalmente (Rif. B, planimetrie vedasi allegato E.5-E.8), ed una vasca in muratura presente sul confine nord della particella 637. L'area di pertinenza è rappresentata da terreno incolto ed in alcune parti sono presenti cocci di cemento, tipo eternit, (vedasi allegato C. 52-53-54-55 etc.). Sulla particella 638 non insistono fabbricati o manufatti di ogni genere. Comunque, i cespiti sono serviti da opere di urbanizzazione primaria ed insistono in una zona di villeggiatura, ove sono presenti villette occupate soprattutto nei periodi estivi per la loro vicinanza al mare.

Il costo da sostenere per la regolarità urbanistica, verrà considerato unico, attraverso una media aritmetica dei singoli costi, visto la diversa destinazione economica (cubatura-superficie) che può avere il cespite come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica la particella 637-638 ricade in zona E1 verde agricolo speciale. La particella 638, inoltre, è all'interno dell'area interessata della fascia di rispetto dell'attuale sede stradale S.S. n.114. (Vedasi allegato B.4-B.5).

I cespiti, da una ricerca effettuata presso gli uffici tecnici di Carlentini Sr, non presentano nessuna licenza o concessione in sanatoria, ma per la loro regolarità urbanistica possono essere sanati in relazione all'articolo 36 ex articolo 13 del D.P.R n.380 del 2001, pagando il doppio degli oneri concessori che comprendono quello di costruzione e di urbanizzazione.

Dal certificato di destinazione urbanistica rileviamo un indice di edificabilità fondiaria dello 0,03 % per fabbricati residenziali ad uso abitativo, che attribuiamo al nostro locale uso magazzino. Avendo una superficie catastale di metri quadrati 377 (p.lla 367) più la metà, ovvero 188,5 (p.lla 638), avremo una superficie asservente di 565,5 mq. Per la cubatura ammissibile e relativa superficie procederemo con il seguente calcolo: $565,5 \text{ m.q.} \times 0,03 = 16,96 \text{ m.c.}$, che trasformati in superficie diventeranno: $16,96 \text{ m.c.} : 2,736 \text{ m.l. (altezza)} = 6,20 \text{ mq.}$

Per i fabbricati ad uso agricolo avremo, invece, un indice di edificabilità dello 0,10 % quindi de equo avremo: $565,5 \times 0,10 = 56,55 \text{ m.c.}$ che trasformati in superficie daranno: $56,55 \text{ m.c.} : 2,736 \text{ m.l.} = 20,66 \text{ mq.}$

Sapendo che l'immobile (rif. A in planimetria) ha una cubatura totale di 144,36, cubatura non consentita, dovremmo eliminare parte di esso in relazione ai metri cubi ammissibili prima calcolati.

Quindi avremo:

Fabbricato uso magazzino $144,36 \text{ m.c.} - 16,96 \text{ m.c.} = 127,40 \text{ m.c.}$ da demolire (Riferito al magazzino identificato alla lettera A, Vedasi allegato E.5-E.8).

Fabbricato ad uso turismo rurale ipotetico $144,36 \text{ m.c.} - 56,55 \text{ m.c.} = 87,81 \text{ m.c.}$, da demolire (Riferito al magazzino identificato alla lettera A, Vedasi allegato E.5-E.8).

COSTI DI DEMOLIZIONE

Destinazione uso residenziale

Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito extraurbano, con superfici laterali totalmente libere, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km, compreso inoltre, l'onere di demolire con ogni cautela a piccoli tratti le strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parti di fabbricati da non demolire, riparazioni di danni arrecati a terzi,



5.2 Lotto N.2 (... segue)

interruzione e ripristino di condutture pubbliche e private. (La misurazione del volume vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, e moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano più basso si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione, intesa fino all'estradosso della fondazione). L'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e dei passanti, segnalazioni diurne e notturne, opere di recinzione provvisoria, ponti di servizio interni ed esterni, anche con stuoie, lamiere, ripari, dovranno computarsi con gli oneri della sicurezza. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte.- per ogni m³ vuoto per pieno: 8,05 € mandopera incidenza del 15,64%.

127,40 m.c. x 8,05 € = **1.025,57 €**

Manodopera 1,26 € x 127,40 m.c. = **160,52 €**

Trasporto macerie

Trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce 1.3.1 – 1.3.2 – 1.3.3 a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo, autorizzate al conferimento di tali rifiuti, per distanze superiori a 5 km, escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica da compensarsi a parte.- per ogni m³ e per ogni km 0,44 €.

Le macerie prodotte dalla demolizione saranno quantificate il 30% sul volume vuoto per pieno.

127,40 m.c. x 0,30 x € 0,44 = **16,82 €**

Diritti di discarica

15,00 € per tonnellate di macerie

Tonnellate di macerie = 127,40 m.c. x 0,30 = 38,22 m.c. di macerie

Tonnellate macerie prodotte = 1645 Kg x 38,22 = kg 62.872

62,872 tonnellate: 15,00 € = **4,19 €**

Totale costi di demolizione 1.025,57 € + 160,52 € + 16,82 € + 4,19 € = 1.207,01 € arrotondato ad 1.207,00 €

Destinazione uso agricolo

Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito extraurbano, con superfici laterali totalmente libere, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km, compreso inoltre, l'onere di demolire con ogni cautela a piccoli tratti le strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parti di fabbricati da non demolire, riparazioni di danni arrecati a terzi, interruzione e ripristino di condutture pubbliche e private. (La misurazione del volume vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, e moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano più basso si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione, intesa fino all'estradosso della fondazione). L'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e dei passanti, segnalazioni diurne e notturne, opere di recinzione provvisoria, ponti di servizio interni ed esterni, anche con stuoie, lamiere, ripari, dovranno computarsi con gli oneri della sicurezza. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte.- per ogni m³ vuoto per pieno: € 8,05 mandopera incidenza del 15,64%.

87,81 m.c. x 8,05 € = **706,87 €**

Manodopera 1,26 € x 87,81 m.c. = **110,64 €**

Trasporto macerie

Trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce 1.3.1 – 1.3.2 – 1.3.3 a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo, autorizzate al conferimento di tali rifiuti, per distanze superiori a 5 km, escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica da compensarsi a parte.- per ogni m³ e per ogni km 0,44 €.

Le macerie prodotte dalla demolizione saranno quantificate il 30% sul volume vuoto per pieno.

87,81 m.c. x 0,30 x 0,44 € = **11,59 €**

Diritti di discarica

15,00 € x tonnellate di macerie

Metri cubi effettivi di macerie = 87,81 m.c. x 0,30 = 26,34 m.c.



5.2 Lotto N.2 (... segue)

Tonnellate di macerie= 1645 Kg x 26,34 m.c.= 43.329 kg

43,33 tonnellate : 15,00 €= **2,89 €**

Totale costi di demolizione 706,87 € + 110,64 € + €11,59 € + 2,89 € = 831,99 € arrotondato ad 832,00 €

Media dei costi di demolizione

1.207,00 € + 832,00 € / 2 = **1.019,50 €**

ONERI SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Residenziale

Superficie ammissibile 6,20 mq

Oneri sul costo di costruzione riferiti alla parte residuale di 6,20 mq.

86,01 € x 2 = **172,02 €**

Agricolo

Superficie ammissibile 20,66 mq

Oneri sul costo di costruzione riferiti alla parte residuale di 20,66 mq.

364,29 € x 2 = **728,58 €**

Media degli oneri sul costo di costruzione

172,02 € + 728,58 € / 2 = **450,30 €**

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Fabbricato uso magazzino

16,96 m.c.

21,71 € x 2 = **43,42 €**

Agricolo

56,55 m.c.

72,38 € x 2 = **144,76 €**

Media degli oneri di urbanizzazione

43,42 € + 144,76 € / 2 = 94,09 €

Costi aggiuntivi

300 € per diritti di segreteria-Numero marche n.12 da 16 € = 192,00 € - Onorario a forfait del tecnico 1.500,00 €

SITUAZIONE CATASTALE

Parte dell'immobile presente sulla particella 637 dovrà essere censito al catasto fabbricati, per un costo totale di **2.000,00 €** In esso sono inclusi l'onorario a forfait del tecnico più le spese di accatastamento (Pregeo, Docfa).

TOTALE COSTI

1.019,50 € + 450,30 € + 94,09 € + 300,00 € + 192,00 € + 1.500,00 € + 2.000,00 € = 5.555,89 € arrotondato a **5.556,00 € Dicesi Euro cinquemilacinquecentocinquantasei/00**

5.3 Lotto N.3

L'immobile é rappresentato da un incolto improduttivo a causa delle assenti buone pratiche colturali. Presenta una superficie geometrica regolare, pianeggiante ed è servito da opere di urbanizzazione primaria ove sono presenti nelle aree limitrofe villette ed aree urbanizzate. Dal certificato di destinazione urbanistica l'area ricade in zona E, (vedasi allegato B.4-B5).

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

Per la valutazione dei cespiti si è scelta la stima per valori di mercato. La stima di beni immobili per valori di mercato presenta due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico. Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimativi quali appare logico privilegiare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili.



Il criterio di stima che, tuttavia, garantisce la maggiore attendibilità del risultato è quello sintetico-comparativo o diretto che si fonda sulla analisi delle caratteristiche del bene in esame e di quelle di beni analoghi di prezzo noto e riferiti all'epoca della stima.

Scelta del campione

Il procedimento sintetico-comparativo consiste sostanzialmente nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi o assimilabili all'immobile oggetto di stima e nell'inserire tale immobile nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con esso.

Ciò considerato, sono state svolte opportune indagini di mercato tendenti a ricercare i valori medi di zona attraverso diverse tipologie di fonti:

- valori da listini immobiliari pubblicati da operatori specializzati, fra i quali, in primo luogo, i valori di mercato di fabbricati della stessa tipologia presso le agenzie immobiliari di Lentini e Carlentini (Sr);
- offerte di vendita di immobili, attraverso siti internet dedicati e da riviste specializzate;
- dati storici acquisiti direttamente da transazioni effettuate su unità immobiliari libere e aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato ricercato ai fini della presente valutazione è quello delle unità immobiliari a destinazione residenziale, uso magazzino o agricolo turistico; pertanto sono state esperite indagini relative ad immobili di analoga destinazione, collocati nella **zona OMI e quotazioni di mercato Borsino immobiliare** in cui sono ubicate le unità immobiliari e terreni da stimare, o in zone limitrofe assimilabili, (Vedasi allegati E.3-E.4-E6.-E7). Nel caso specifico il procedimento sintetico-comparativo risulta applicabile poiché sono stati rintracciati dati sufficienti per la determinazione di un campione attendibile di prezzi di beni di caratteristiche similari. Pertanto si è ritenuto opportuno valutare il più probabile valore di mercato dei beni, con procedimento sintetico-comparativo con riferimento ai valori correnti di mercato.

Il criterio di stima adottato, in relazione allo scopo della presente stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame e delle unità immobiliari oggetto di stima e si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili.

Per la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari, si è ipotizzata la vendita dei medesimi immobili.

Detta metodologia consiste sostanzialmente nel formare una scala di valori noti di beni analoghi o assimilabili all'immobile oggetto di stima, e nell'inserire tale immobile nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con essi.

Facendo una media dei valori di mercato ricercati e trovati, il valore di mercato medio ordinario dei singoli cespiti verrà inserito nella stima dei singoli lotti.

6.1 Lotto 1

Il lotto n.1 viene stimato con un valore medio di mercato rilevato di 360 €/mq.

Pertanto, avendo riscontrato una superficie commerciale complessiva di mq 129,31 mq, il valore venale sarà de equo così determinato: $129,31 \text{ mq} \times 360,00 \text{ €} = 46.551,60 \text{ €}$ arrotondato ad **46.551,00 €**

Valore venale finale lordo del lotto : 46.551,00 € Dicesi **Euro quarantaseimilacinquecentocinquantuno/00**

Valore venale finale netto: $46.551,00 \text{ €} - 4.713,00 \text{ €}$ (spese di sanatoria più diritti di segreteria ed onorario a forfait del tecnico)= **41.838,00 €** Dicesi **Euro quarantunomilaottocentotrentotto/00**

6.2 Lotto 2

Il lotto n.2 viene stimato con un valore medio di mercato rilevato di 800,00 €/mq per il locale utilizzato a magazzino con la possibilità di un'eventuale trasformazione ad uso civile-abitazione, mentre 1.100,00 €/mq per il fabbricato ad uso turismo rurale. I valori di mercato in detta zona sono un pò più alti perchè ci troviamo in area turistica per la vicinanza al mare. (Vedasi allegato da D.40 a D.69).

Il valore venale della particella 637 sarà de equo così determinato:

$6,20 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €} = 4.960,00 \text{ €} +$ **Destinazione uso magazzino**

$20,66 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €} = 22.726,00 \text{ €} =$ **Destinazione uso turismo rurale**

$27.686,00 \text{ €} / 2 = 13.843,00 \text{ €}$ maggiorato del 30% per l'area di pertinenza quindi de equo avremo: $13.843,00 \text{ €} \times 0,30 = 4.152,90 \text{ €}$

Valore finale $13.843,00 \text{ €} + 4.152,90 \text{ €} = 17.995,90 \text{ €}$ arrotondato ad **17.996,00 €**

Il valore della particella 638 viene stimato con un valore medio di mercato rilevato di 39,79 € al mq $377 \text{ mq} \times 39,79 \text{ €} = 15.000,00 \text{ €}$ circa- $15.000,00 : 2 = 7.500,00 \text{ €}$



6.2 Lotto 2 (... segue)

Valore venale finale lordo del lotto n.2

P.lla 637= 17.996,00 €+

P.lla 638= 7.500,00 €=
25.496,00 €

Valore venale finale lordo 25.496,00 € Dicesi Euro **venticinquemilaquattrocentonovantasei/00**

Valore venale finale netto 25.496,00 € - 5.556,00 € (spese di sanatoria, catastali, diritti di segreteria, onorario a forfait tecnico)= **19.940,00 €** Dicesi Euro **diciannovemilanovecentoquaranta/00**

6.3 Lotto 3

Il lotto n.3 viene stimato con un valore medio di mercato rilevato di 5,85 €/mq. Il valore agricolo non viene utilizzato perchè nelle aree limitrofe sono presenti villette ed aree urbanizzate (Vedasi valore agricolo-allegato E.9). Pertanto, avendo riscontrato una superficie complessiva di 1.710 mq, il valore venale sarà de equo così determinato: 1.710 mq x 5,85 € = 10.003,50 € arrotondato ad **10.000,00 €**

10.000 € / 2 = 5.000,00 €. (Vedasi allegato: A.12., da D.70 a D.77).

Si considera 1/2 del valore perchè la proprietà risulta al 50 %.

Lotto 3 Valore venale finale **5.000,00 €** Dicesi Euro **cinquemila/00**

7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto C.T.U., dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

Lotto 1 Valore venale finale lordo...**46.551,00 €** Dicesi Euro **quarantaseimilacinquecentocinquantuno/00**

Lotto 1 Valore venale finale netto...46.551,00 € - 4.713,00 €(spese di sanatoria più diritti di segreteria ed onorario a forfait del tecnico)= **41.838,00 €**Dicesi Euro **quarantunomilaottocentotrentootto/00**

Lotto 2 Valore venale finale lordo...**25.496,00 €**Dicesi Euro **venticinquemilaquattrocentonovantasei/00**

Lotto 2 Valore venale finale netto...25.496,00 € - 5.556,00 € = (spese di sanatoria, catastali, diritti di segreteria, onorario a forfait del tecnico)= **19.940,00 €** Dicesi Euro **diciannovemilanovecentoquaranta/00**

Lotto 3 Valore venale finale...10.000,00 € / 2 = **5.000,00 €** Dicesi Euro **cinquemila/00**

Tanto doveva il sottoscritto C.T.U ad adempimento dell'incarico ricevuto e ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia concessa.

Con osservanza

Il C.T.U.

Dott. Agronomo Rosario Alma

8. ALLEGATI

A.1 - E.D.M.-LENTINI-SR-FG.-91-PART.-7098

A.2 - Lentini Foglio 91 p.lla 7098-ortofoto

A.3 - Visura-Lentini foglio 91 p.lla 7098 sub-1

A.4 - Visura-Lentini foglio 91 p.lla 7098 sub-3

A.5 - Planimetria -Lentini foglio 91 p.lla 7098 sub-1

A.6 - Planimetria-Lentini foglio 91 p.lla 7098 sub.3

A.7 - Estratto di mappa-Carlentini foglio 3 p.lla 637-368

A.8 - Carlentini Foglio 3 Ortofoto e mappa catastale

A.9 - Visura-Carlentini foglio 3 p.lla 638



- A.10** - Visura-Carlentini foglio 3 p.lla 637
- A.11** - Estratto di mappa-Carlentini foglio 4 p.lla 363
- A.12** - Carlentini (Sr) Foglio 4 Ortofoto con mappa catastale
- A.13** - Visura-Carlentini foglio 4 p.lla 363
- B.1** - Cert. di dest. urb.-Lentini Foglio 91 p.lla 7098
- B.2** - A.P.E. attestato_20230130-089011-76062 SUB 3
- B.3** - A.P.E. attestato_20230130-089011-76062 SUB 1
- B.4** - Certificato di destinazione urbanistica-Carlentini
- B.5** - Certificato di destinazione urbanistica-Carlentini
- C.1** - Verbale di sopralluogo
- D.1** - Immobile: via Gioachino Rossini
- D.2** - Piano terra: scala interna che portano al piano primo
- D.3** - Piano terra: lato scala-via E. Marchiafava. In fondo alla stanza è presente un soppalco
- D.4** - Entrata da via Gioachino Rossini
- D.5** - Piano terra: particolare della finestra
- D.6** - Piano terra: lato prospiciente via E. Marchiafava
- D.7** - Porta che si affaccia sulle scale in via E. Marchiafava
- D.8** - Scala e locale sotto-scala
- D.9** - Piano primo lato ovest
- D.10** - Piano primo: balcone che si affaccia sulla via Gioachino Rossini
- D.11** - Piano primo: balcone che si affaccia sulla via Gioachino Rossini
- D.12** - Satnza piano primo
- D.13** - Piano primo: balcone che si affaccia sulla via Gioachino Rossini
- D.14** - Piano primo: balcone che si affaccia sulla via Gioachino Rossini- lato ovest
- D.15** - Piano primo: lato ovest
- D.16** - Piano primo: lato ovest-porta che da sulle scale e sul bagno retrostante
- D.17** - Piano primo: porta che da sulla scalinata esterna-lato via E. Marchiafava
- D.18** - Piano primo: bagno
- D.19** - Piano primo: bagno
- D.20** - Piano primo: bagno
- D.21** - Scale che portano al piano terra ed al piano secondo
- D.22** - Scala che porta al piano terra e che attraversa il soppalco
- D.23** - Scale interne
- D.24** - Piano secondo: manufatto a fianco della scala non presente in planimetria
- D.25** - Piano secondo: interno del manufatto
- D.26** - Copertura
- D.27** - Piano secondo: locale e vano scala
- D.28** - Piano secondo: particolare della terrazza
- D.29** - Piano secondo: interni del manufatto
- D.30** - Piano secondo: interni del manufatto
- D.31** - Piano secondo: interni del manufatto
- D.32** - Piano secondo: locale che si affaccia sulla terrazzino
- D.33** - Piano secondo: locale che si affaccia sulla terrazzino
- D.34** - Piano secondo: locale che si affaccia sulla terrazzino
- D.35** - Piano secondo: locale che si affaccia sulla terrazzino
- D.36** - Scala che collega il piano primo e il piano secondo
- D.37** - Scala che collega il piano primo con il piano secondo
- D.38** - Scala che collega il piano primo con il piano secondo
- D.39** - Scala che porta all'ingresso del locale al piano secondo
- D.40** - Confine est fra la particella 637-636
- D.41** - Prospetto est magazzino
- D.42** - Prospetto est magazzino
- D.43** - Magazzino: particolare del soffitto in latero-cemento
- D.44** - Magazzino: entrata
- D.45** - Magazzino: Interno
- D.46** - Magazzino: entrata



- D.47** - Magazzino: entrata
- D.48** - Interno: locale ovest del magazzino diviso da muro con apertura
- D.49** - Magazzino: interno
- D.50** - Magazzino: entrata
- D.51** - Magazzino: entrata
- D.52** - Magazzino: entrata
- D.53** - Esterno: lato nord del magazzino
- D.54** - Vasca e confine nord
- D.55** - manufatto al confine nord-est
- D.56** - Copertura del manufatto
- D.57** - Copertura
- D.58** - Manufatto: Interno pareti e copertura
- D.59** - Interno e copertura precaria
- D.60** - Veranda esterna al magazzino con pilastri in cemento armato
- D.61** - Manufatto al confine con la p.lla 636
- D.62** - Manufatto al confine con la p.lla 636
- D.63** - Magazzino: prospetto est
- D.64** - Magazzino: prospetto est
- D.65** - Magazzino prospetto sud-est
- D.66** - Magazzino: prospetto sud
- D.67** - Entrata lato sud della particella 637
- D.68** - Particolare
- D.69** - Confine con la particella 638
- D.70** - Terreno: confine con la particella 1299
- D.71** - Terreno: particolare delle caratteristiche del terreno
- D.72** - Terreno: confine con la particella 2228
- D.73** - Terreno: confine con la particella 1299
- D.74** - Terreno: lato nord-ovest della p.lla 363
- D.75** - Terreno: lato sud della particella 363
- D.76** - Terreno: lato sud della particella 363
- D.77** - Terreno: confine con la p.lla 2228
- E.1** - Lotto n.1 Planimetrie
- E.2** - Lotto n.1 Superfici interne
- E.3** - Valori Borsino immobiliare Lentini Foglio 91 p.lla 7098
- E.4** - Valori OMI Lentini Foglio 91 p.lla 7098
- E.5** - Lotto n.2 superfici interne
- E.6** - Valori Borsino immobiliare Carlentini Foglio 3 p.lla 637-638
- E.7** - Valori OMI Carlentini Foglio 3 p.lla 637-638
- E.8** - Posizione immobili sulla particella 637 del foglio 3 di Carlentini
- E.9** - Valore agricolo Foglio 4 p.lla 363



ROSARIO ALMA

VIA RIESI, 4

96100 - SIRACUSA (SR)

Codice fiscale: LMARSR70E04D458E

Telefono: 3383680731

e-mail: agr.tecno.topografia@gmail.com

PEC: r.alma@epap.conafpec.it



TRIBUNALE DI SIRACUSA-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI N.191-2021
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PARTE ATTRICE

PARTE CONVENUTA

A. SITUAZIONE IPO-CATASTALE

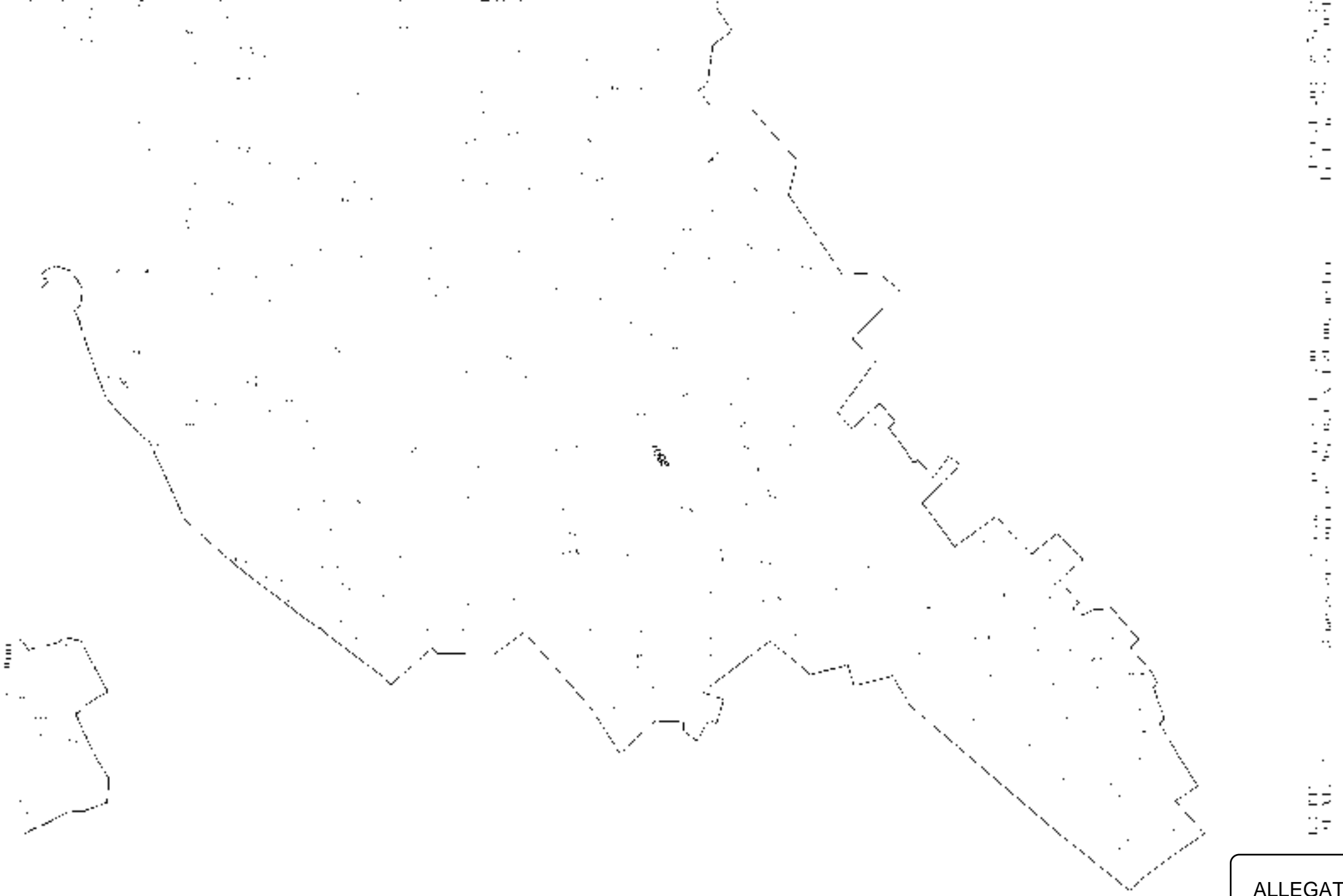
- A.1 - E.D.M.-LENTINI-SR-FG.-91-PART.-7098
- A.2 - Lentini Foglio 91 p.lla 7098-ortofoto
- A.3 - Visura-Lentini foglio 91 p.lla 7098 sub-1
- A.4 - Visura-Lentini foglio 91 p.lla 7098 sub-3
- A.5 - Planimetria -Lentini foglio 91 p.lla 7098 sub-1
- A.6 - Planimetria-Lentini foglio 91 p.lla 7098 sub.3
- A.7 - Estratto di mappa-Carlentini foglio 3 p.lla 637-368
- A.8 - Carlentini Foglio 3 Ortofoto e mappa catastale
- A.9 - Visura-Carlentini foglio 3 p.lla 638
- A.10 - Visura-Carlentini foglio 3 p.lla 637
- A.11 - Estratto di mappa-Carlentini foglio 4 p.lla 363
- A.12 - Carlentini (Sr) Foglio 4 Ortofoto con mappa catastale
- A.13 - Visura-Carlentini foglio 4 p.lla 363

Siracusa, 31 gennaio 2023



Dottore Agronomo Rosario Alma





Procedura di assegnazione di un bene di proprietà pubblica

ALLEGATO
A.1 - Pag. 1



LENTINI (SR) FOGLIO 91 P.LLA 7098



Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/12/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/12/2022

Dati identificativi: Comune di LENTINI (E532) (SR)

Foglio 91 Particella 7098 Subalterno 1

Partita: 1004822

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di LENTINI (E532) (SR)

Foglio 91 Particella 7098

Classamento:

Rendita: Euro 38,73

Categoria A/5^a, Classe 1, Consistenza 2,5 vani

Foglio 91 Particella 7098 Subalterno 1

Indirizzo: VIA GIOACHINO ROSSINI n. 85 Piano T

Dati di superficie: Totale: 42 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 42 m²

> Intestati catastali

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> Dati identificativi

 dall'impianto al 01/12/2006

Immobile predecessore

Comune di LENTINI (E532) (SR)

Foglio 93 Particella 1323 Subalterno 1

Impianto meccanografico del 30/06/1987

 dal 01/12/2006

Immobile attuale

Comune di LENTINI (E532) (SR)

Foglio 91 Particella 7098 Subalterno 1

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
01/12/2006 Pratica n. SR0146010 in atti dal 01/12/2006
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 40603.2/2006)

> Indirizzo

📅 dal 08/01/1987 al 07/06/1989 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **LENTINI (E532) (SR)**

Foglio **93** Particella **1323** Subalterno **1**

VIA GIOACCHINO ROSSINI n. 85 Piano T
Partita: **3773**

📅 dal 07/06/1989 al 01/12/2006

Immobile predecessore

Comune di **LENTINI (E532) (SR)**

Foglio **93** Particella **1323** Subalterno **1**

VIA GIOACCHINO ROSSINI n. 85 Piano T
Partita: **1004822**

📅 dal 01/12/2006

Immobile attuale

Comune di **LENTINI (E532) (SR)**

Foglio **91** Particella **7098** Subalterno **1**

VIA GIOACCHINO ROSSINI n. 85 Piano T
Partita: **1004822**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
01/12/2006 Pratica n. SR0146010 in atti dal 01/12/2006
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 40603.2/2006)

> Dati di classamento

📅 dal 08/01/1987 al 08/01/1987 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **LENTINI (E532) (SR)**

Foglio **93** Particella **1323** Subalterno **1**

Rendita: **Lire 8.190**

Categoria **A/5^e**, Classe **1**, Consistenza **65 vani**

Partita: **3773**

📅 dal 08/01/1987 al 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di **LENTINI (E532) (SR)**

Foglio **93** Particella **1323** Subalterno **1**

Rendita: **Lire 315**

Categoria **A/5^e**, Classe **1**, Consistenza **2,5 vani**

Partita: **1002594**

Direzione Provinciale di Siracusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

📅 dal 01/01/1992 al 13/08/2002

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di **LENTINI (E532) (SR)**

Foglio **93** Particella **1323** Subalterno **1**

Rendita: **Euro 67,14**

Rendita: **Lire 130.000**

Categoria **A/5^e**, Classe **1**, Consistenza **2,5 vani**

Partita: **1004822**

📅 dal 13/08/2002 al 01/12/2006

Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002

Immobile predecessore

Comune di **LENTINI (E532) (SR)**

Foglio **93** Particella **1323** Subalterno **1**

Rendita: **Euro 38,73**

Categoria **A/5^e**, Classe **1**, Consistenza **2,5 vani**

Partita: **1004822**

📅 dal 01/12/2006

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
01/12/2006 Pratica n. SR0146010 in atti dal 01/12/2006
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 40603.2/2006)

Immobile attuale

Comune di **LENTINI (E532) (SR)**

Foglio **91** Particella **7098** Subalterno **1**

Rendita: **Euro 38,73**

Categoria **A/5^e**, Classe **1**, Consistenza **2,5 vani**

Partita: **1004822**

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
08/10/1939, prot. n. 000002169

Comune di **LENTINI (E532) (SR)**

Foglio **91** Particella **7098** Subalterno **1**

Totale: **42 m²**

Totale escluse aree scoperte : **42 m²**

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di LENTINI (E532)(SR) Foglio 93 Particella 1323 Sub. 1

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di LENTINI (E532)(SR) Foglio 91 Particella 7098 Sub. 1

LENTINI (E532) (SR)
Foglio **93** Particella **1323** Subalterno 1

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/5: Abitazioni di tipo ultrapopolare
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/5: Abitazioni di tipo ultrapopolare

ALLEGATO
A.3 - Pag. 4

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/07/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/07/2022

Dati identificativi: Comune di **LENTINI (E532) (SR)**

Foglio **91** Particella **7098** Subalterno **3**

Partita: **3773**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **LENTINI (E532) (SR)**

Foglio **91** Particella **7098**

Classamento:

Rendita: **Euro 72,30**

Categoria **A/4⁹**, Classe **1**, Consistenza **3,5 vani**

Foglio **91** Particella **7098** Subalterno **3**

Indirizzo: VIA MACCHIA FAVA n. 1 Piano 1 - 2

> Intestati catastali

> Dati identificativi

 **dall'impianto al 01/12/2006**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **LENTINI (E532) (SR)**

Foglio **93** Particella **1323** Subalterno **3**

 **dal 01/12/2006**



Immobile attuale

Comune di **LENTINI (E532) (SR)**




Foglio **91** Particella **7098** Subalterno **3**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
01/12/2006 Pratica n. SR0146010 in atti dal 01/12/2006
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 40604.3/2006)

> Indirizzo

-  **dall'impianto al 01/12/2006** Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Immobile predecessore**
Comune di **LENTINI (E532) (SR)**
Foglio **93** Particella **1323** Subalterno **3**
VIA MACCHIA FAVA n. 1 Piano 1 - 2
Partita: **3773**
-  **dal 01/12/2006** VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 01/12/2006 Pratica n. SR0146010 in atti dal 01/12/2006
Immobile attuale VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 40604.3/2006)
Comune di **LENTINI (E532) (SR)**
Foglio **91** Particella **7098** Subalterno **3**
VIA MACCHIA FAVA n. 1 Piano 1 - 2
Partita: **3773**

> Dati di classamento

-  **dall'impianto al 01/01/1992** Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Immobile predecessore**
Comune di **LENTINI (E532) (SR)**
Foglio **93** Particella **1323** Subalterno **3**
Rendita: **Lire 556**
Categoria **A/4^e**, Classe **1**, Consistenza **3,5 vani**
Partita: **3773**
-  **dal 01/01/1992 al 13/08/2002** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Immobile predecessore**
Comune di **LENTINI (E532) (SR)**
Foglio **93** Particella **1323** Subalterno **3**
Rendita: **Euro 144,61**
Rendita: **Lire 280.000**
Categoria **A/4^e**, Classe **1**, Consistenza **3,5 vani**
Partita: **3773**
-  **dal 13/08/2002 al 01/12/2006** Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002
- Immobile predecessore**
Comune di **LENTINI (E532) (SR)**
Foglio **93** Particella **1323** Subalterno **3**
Rendita: **Euro 72,30**
Categoria **A/4^e**, Classe **1**, Consistenza **3,5 vani**
Partita: **3773**

📅 dal 01/12/2006

Immobile attuale

Comune di **LENTINI (E532) (SR)**

Foglio **91** Particella **7098** Subalterno **3**

Rendita: **Euro 72,30**

Categoria **A/4^e**, Classe **1**, Consistenza **3,5 vani**

Partita: **3773**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
01/12/2006 Pratica n. SR0146010 in atti dal 01/12/2006
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 40604.3/2006)

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di LENTINI (E532)(SR) Foglio 93 Particella 1323 Sub. 3

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di LENTINI (E532)(SR) Foglio 91 Particella 7098 Sub. 3

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

ALLEGATO
A.4 - Pag. 3

Legenda

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

ALLEGATO
A.4 - Pag. 4

MINISTERO DELLE FINANZE



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. N. 1/2020 Catasto Edilizio Urbano

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EDILIZI

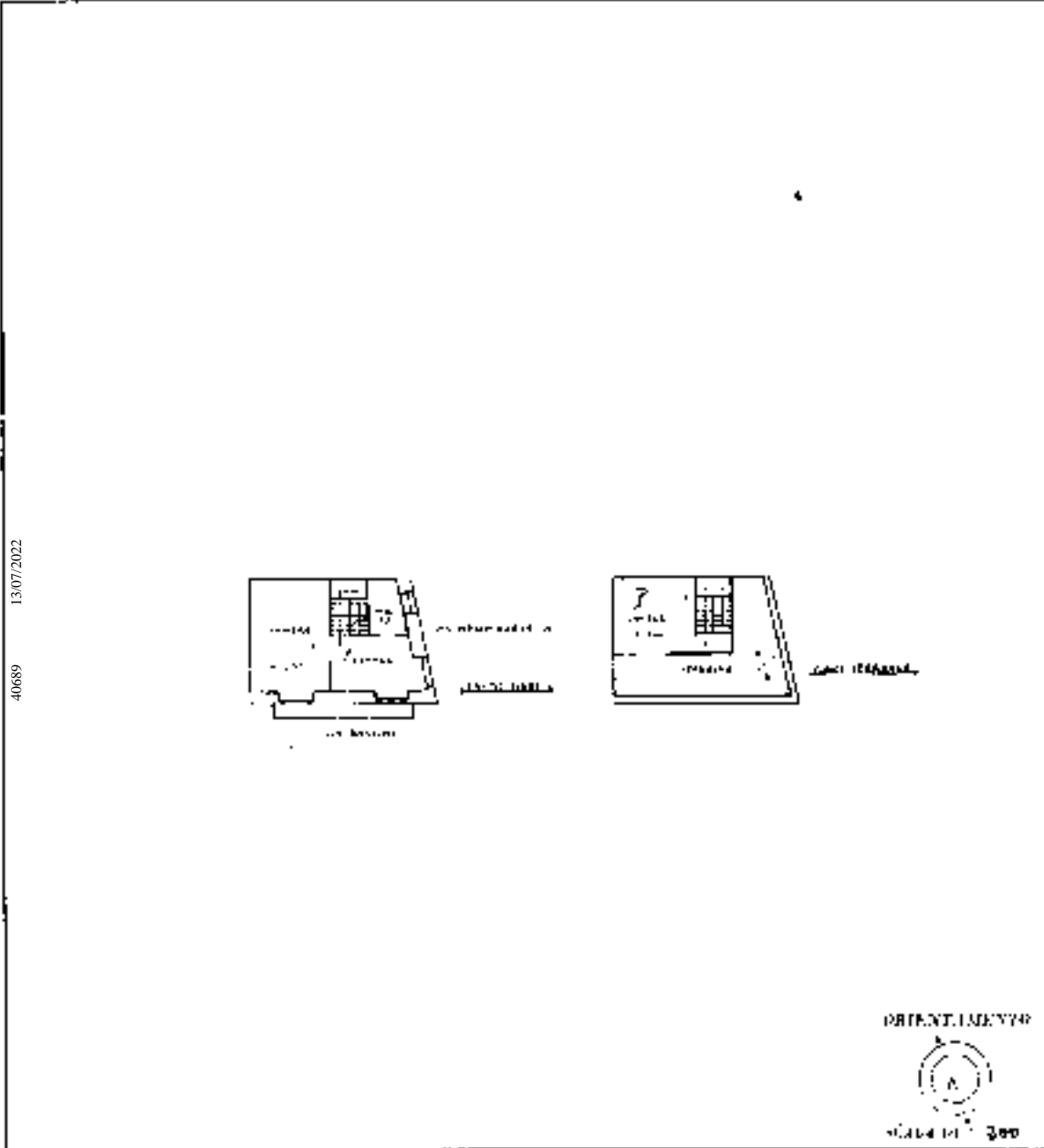
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

INFORMATICA - CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile sita nel Comune di **CENTINI** Via **PIRELLA G. P. 2**

Parte

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio di



40689 13/07/2022

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
<p>DATA: 27/07/2022</p> <p>PROF.:</p>	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/07/2022 - Comune di LENTINI (ES32) - < Foglio 91 - Particella 7098 - Subalterno 3 >
Firma: D:\ITALMACO\BIR...
invari 01

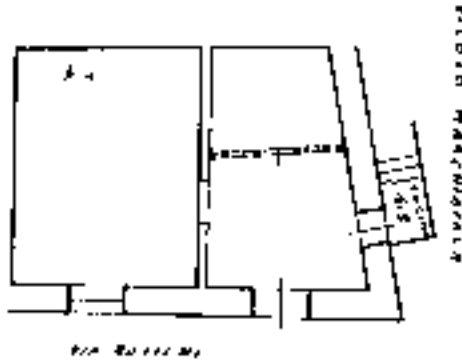
Ultima planimetria in atti

MINISTERO DELLE FINANZE
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

Planimetria degli edifici urbanizzati con la Scheda N°
Cognome **LENTINI** Ditta
Via **ROSSINI** n° 51

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
Comune
Tolleranza di ricambio
DELLA
SCHEDA NUMERO
4104009

PIANTERRA



1805517

10/07/2022
Scheda n° 100

Scale 1:100
9/10/2022
1009

linea 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/07/2022 - Comune di LENTINI(E532) - < Foglio 91 - Particella 7098 - Subalterno 1 >
Firma del **ITALIANO ROSSINI ROSSINI** Ditta: **ARDABEC S.P.A.** NG CA 3 Serial#: 1d3eb8a63c536e4410f85b4f64a832db

Ultima planimetria in atti

ALLEGATO
A.6 - Pag. 1

CARLENTINI (SR) FOGLIO 3



ALLEGATO
A.8 - Pag. 1



Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/10/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/10/2022

Dati identificativi: Comune di CARLENTINI (B787) (SR)

Foglio 3 Particella 638

Partita: 15490

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 18,89 Lire 36.569
agrario Euro 5,84 Lire 11.310

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: C1^a)

Particella con qualità: AGRUMETO di classe 2

Superficie: 377 m²

> Intestati catastali

> Dati identificativi

 dall'impianto al 09/12/1976

Immobile predecessore

Comune di CARLENTINI (B787) (SR)

Foglio 3 Particella 40

Impianto meccanografico del 02/01/1976

ALLEGATO
A.9 - Pag. 1

Direzione Provinciale di Siracusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

📅 dal 09/12/1976 al 06/05/1995

Immobile predecessore

Comune di **CARLENTINI (B787) (SR)**
Foglio 3 Particella 555

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **CARLENTINI (B787) (SR)**
Foglio 3 Particella 558
Foglio 3 Particella 552
Foglio 3 Particella 40
Foglio 3 Particella 557
Foglio 3 Particella 554
Foglio 3 Particella 551
Foglio 3 Particella 553
Foglio 3 Particella 556

📅 dal 06/05/1995

Immobile attuale

Comune di **CARLENTINI (B787) (SR)**
Foglio 3 Particella 638

FRAZIONAMENTO in atti dal 06/05/1995 (n. 39.1/1981)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **CARLENTINI (B787) (SR)**
Foglio 3 Particella 636
Foglio 3 Particella 637
Foglio 3 Particella 555
Foglio 3 Particella 639

> **Dati di classamento**

📅 dall'impianto al 09/12/1976

Immobile predecessore

Comune di **CARLENTINI (B787) (SR)**
Foglio 3 Particella 40
Redditi: dominicale **Euro 1.304,71 Lire 2.526.268**
agrario **Euro 403,52 Lire 781.320**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: C1^a)

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **02**
Superficie: **26.044 m²**

Partita: **8274**

Impianto meccanografico del 02/01/1976

📅 dal 09/12/1976 al 06/05/1995

Immobile predecessore

Comune di **CARLENTINI (B787) (SR)**
Foglio 3 Particella 555
Redditi: dominicale **Euro 99,34 Lire 192.351**
agrario **Euro 30,72 Lire 59.490**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: C1^a)

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **02**
Superficie: **1.983 m²**

Partita: **8274**

Sono stati inoltre variati/soppressi

ALLEGATO
A.9 - Pag. 2

immobili:

Comune: **CARLENTINI (B787) (SR)**

Foglio 3 Particella 558

Foglio 3 Particella 552

Foglio 3 Particella 40

Foglio 3 Particella 557

Foglio 3 Particella 554

Foglio 3 Particella 551

Foglio 3 Particella 553

Foglio 3 Particella 556

 dal 06/05/1995

FRAZIONAMENTO in atti dal 06/05/1995 (n. 39.1/1981)

Immobile attuale

Comune di **CARLENTINI (B787) (SR)**

Foglio 3 Particella **638**

Redditi: dominicale **Euro 18,89 Lire 36.569**

agrario **Euro 5,84 Lire 11.310**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: C1^a)

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **02**
Superficie: **377 m²**

Partita: **15490**

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **CARLENTINI (B787) (SR)**

Foglio 3 Particella 636

Foglio 3 Particella 637

Foglio 3 Particella 555

Foglio 3 Particella 639

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **CARLENTINI (B787) (SR)** Foglio 3 Particella 40

1. Impianto meccanografico del 02/01/1976

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **CARLENTINI (B787) (SR)** Foglio 3 Particella 555

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CARLENTINI (B787) (SR) Foglio 3 Particella 638

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C1: Spese d'irrigazione

ALLEGATO
A.9 - Pag. 4

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/09/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/09/2022

Dati identificativi: Comune di CARLENTINI (B787) (SR)

Foglio 3 Particella 637

Partita: 15490

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 18,89 Lire 36.569
agrario Euro 5,84 Lire 11.310

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: C1^a)

Particella con qualità: AGRUMETO di classe 2

Superficie: 377 m²

> Dati identificativi

 dall'impianto al 09/12/1976

Immobile predecessore

Comune di CARLENTINI (B787) (SR)

Foglio 3 Particella 40

Impianto meccanografico del 02/01/1976

 dal 09/12/1976 al 06/05/1995

Immobile predecessore

Comune di CARLENTINI (B787) (SR)

Foglio 3 Particella 555

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: CARLENTINI (B787) (SR)

Foglio 3 Particella 558

Foglio 3 Particella 552

Foglio 3 Particella 40

Foglio 3 Particella 557

Foglio 3 Particella 554

Foglio 3 Particella 551

Foglio 3 Particella 553

Foglio 3 Particella 556

ALLEGATO
A.10 - Pag. 1

📅 dal 06/05/1995

Immobile attuale

Comune di **CARLENTINI (B787) (SR)**
Foglio 3 Particella 637

FRAZIONAMENTO in atti dal 06/05/1995 (n. 39.1/1981)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **CARLENTINI (B787) (SR)**
Foglio 3 Particella 636
Foglio 3 Particella 638
Foglio 3 Particella 555
Foglio 3 Particella 639

> **Dati di classamento**

📅 dall'impianto al 09/12/1976

Immobile predecessore

Comune di **CARLENTINI (B787) (SR)**
Foglio 3 Particella 40

Redditi: dominicale **Euro 1.304,71 Lire 2.526.268**
agrario **Euro 403,52 Lire 781.320**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: C1^a)

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **02**
Superficie: **26.044 m²**

Partita: **8274**

Impianto meccanografico del 02/01/1976

📅 dal 09/12/1976 al 06/05/1995

Immobile predecessore

Comune di **CARLENTINI (B787) (SR)**
Foglio 3 Particella 555

Redditi: dominicale **Euro 99,34 Lire 192.351**
agrario **Euro 30,72 Lire 59.490**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: C1^a)

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **02**
Superficie: **1.983 m²**

Partita: **8274**

FRAZIONAMENTO del 09/12/1976 in atti dal 11/03/1988 MIANO MARIA (n. 35684)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **CARLENTINI (B787) (SR)**
Foglio 3 Particella 558
Foglio 3 Particella 552
Foglio 3 Particella 40
Foglio 3 Particella 557
Foglio 3 Particella 554
Foglio 3 Particella 551
Foglio 3 Particella 553
Foglio 3 Particella 556

Direzione Provinciale di Siracusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

📅 dal 06/05/1995

FRAZIONAMENTO in atti dal 06/05/1995 (n. 39.1/1981)

Immobile attuale

Comune di **CARLENTINI (B787) (SR)**

Foglio 3 Particella 637

Redditi: dominicale **Euro 18,89 Lire 36.569**

agrario **Euro 5,84 Lire 11.310**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: C1^a)

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **02**
Superficie: **377 m²**

Partita: **15490**

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **CARLENTINI (B787) (SR)**

Foglio 3 Particella 636

Foglio 3 Particella 638

Foglio 3 Particella 555

Foglio 3 Particella 639

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **CARLENTINI (B787) (SR)** Foglio 3 Particella 40

1. Impianto meccanografico del 02/01/1976

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **CARLENTINI (B787) (SR)** Foglio 3 Particella 555

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **CARLENTINI (B787) (SR)** Foglio 3 Particella 637

Direzione Provinciale di Siracusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

📅 dal 26/10/1981
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
5)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C1: Spese d'irrigazione

ALLEGATO
A.10 - Pag. 4

CARLENTINI (SR) FOGLIO 4



Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/12/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/12/2022

Dati identificativi: Comune di CARLENTINI (B787) (SR)

Foglio 4 Particella 363

Partita: 18658

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 41,51 Lire 80.370
agrario Euro 24,73 Lire 47.880

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: B1^a)

Particella con qualità: AGRUMETO di classe 3

Superficie: 1.710 m²

> Intestati catastali

> Dati identificativi

 dall'impianto

Impianto meccanografico del 02/01/1976

Immobile attuale

Comune di CARLENTINI (B787) (SR)

Foglio 4 Particella 363

> Dati di classamento

 dall'impianto al 11/03/1988

Impianto meccanografico del 02/01/1976

Immobile attuale

Comune di CARLENTINI (B787) (SR)

Foglio 4 Particella 363

ALLEGATO
A.13 - Pag. 1

Redditi: dominicale Euro 164,45 Lire 318.425
agrario Euro 97,97 Lire 189.700

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: B1^a)

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **03**
Superficie: **6.775 m²**

Partita: **5775**

📅 dal 11/03/1988

FRAZIONAMENTO in atti dal 11/03/1988 (n. 4881)

Immobile attuale

Comune di **CARLENTINI (B787) (SR)**

Foglio 4 Particella **363**

Redditi: dominicale Euro 41,51 Lire 80.370
agrario Euro 24,73 Lire 47.880

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: B1^a)

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **03**
Superficie: **1.710 m²**

Partita: **18658**

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **CARLENTINI (B787) (SR)**

Foglio 4 Particella 1305

Foglio 4 Particella 1303

Foglio 4 Particella 1302

Foglio 4 Particella 1304

Foglio 4 Particella 1299

Foglio 4 Particella 1301

Foglio 4 Particella 1300

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **CARLENTINI (B787) (SR)** Foglio 4 Particella **363**

1. Impianto meccanografico del 02/01/1976

Direzione Provinciale di Siracusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

📅 dal 26/10/1981
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) B1: Spese d'irrigazione

ALLEGATO
A.13 - Pag. 3

ROSARIO ALMA

VIA RIESI, 4

96100 - SIRACUSA (SR)

Codice fiscale: LMARSR70E04D458E

Telefono: 3383680731

e-mail: agr.tecno.topografia@gmail.com

PEC: r.alma@epap.conafpec.it



TRIBUNALE DI SIRACUSA-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI N.191-2021
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PARTE ATTRICE

PARTE CONVENUTA

B. SITUAZIONE URBANISTICA

- B.1 - Cert. di dest. urb.-Lentini Foglio 91 p.lla 7098*
- B.2 - A.P.E. attestato_20230130-089011-76062 SUB 3*
- B.3 - A.P.E. attestato_20230130-089011-76062 SUB 1*
- B.4 - Certificato di destinazione urbanistica-Carlentini*
- B.5 - Certificato di destinazione urbanistica-Carlentini*

Siracusa, 31 gennaio 2023



Dottore Agronomo Rosario Alma





COMUNE DI LENTINI

(PROVINCIA DI SIRACUSA)

"Ufficio Tecnico Comunale -4° SETTORE Urbanistica -Edilizia Privata -Condomo Edilizio

Prot.n.21302 del 20-09-2022

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA IL COORDINATORE DEL 4° SETTORE

VISTA l'istanza prot. n. 21302 del 20-09-2022, presentata da Alma Rosario in qualità di CTU;
VISTI i pagamenti dei diritti di segreteria versati ai sensi della Determina Sindacale n. 26/2012;
VISTO l'art.30 del DPR n. 380/2001 recepito con Legge Regionale n. 16/2016;
VISTA la Legge n.127 del 15/05/1997 e successiva Legge Regionale n.23 del 07/09/1998;
VISTI gli strumenti urbanistici vigenti;

CERTIFICA

che il fabbricato ubicato nel centro urbano di Lentini, riportato in Catasto al foglio di mappa n. 91, particella n. 7098;

RICADE

-in zona "B1" (centro urbano con caratteristiche tipologiche simili al centro storico) di P.R.G. approvato con D.A. n.1267/89 del 07/10/1989, in tale zona l'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni dall'art.36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGIME VINCOLISTICO

L'area oggetto del presente certificato non è soggetta a vincoli.

Il presente Certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi, ha validità un anno a partire dalla data di emissione, sempre che in tale lasso di tempo non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dell'Ente.

Si rilascia in carta semplice per gli usi dove la legge non prescrive il bollo;

Lentini, li 29/09/2022

IL COORDINATORE DEL 4° SETTORE



ALLEGATO
B.1 - Pag. 1



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230130-089011-76065 VALIDO FINO AL: 30/01/2033



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro:

Dati identificativi



Regione : **Sicilia**
 Comune : **Lentini (SR)**
 Cod.Istat: **089011**
 Indirizzo : **Via Gioachino Rossini 91-93**
 CAP **96016**
 Piano : **1° e 2° - Interno :**
 Coord. GIS : **Lat : 37.283299 ; Long : 15.003185**

Zona climatica : **C**
 Anno di costruzione : **1953**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **53,14**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0,00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **268,47**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0,00**

Comune catastale				Lentini				Sezione		Foglia		91		Particella		7098	
Subalterni	da	3	a	3	da	a	da	a	da	a	da	a					
Altri subalterni																	

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Climatizzazione estiva
 Ventilazione meccanica
 Prod. acqua calda sanitaria
 Illuminazione
 Trasporto di persone o cose

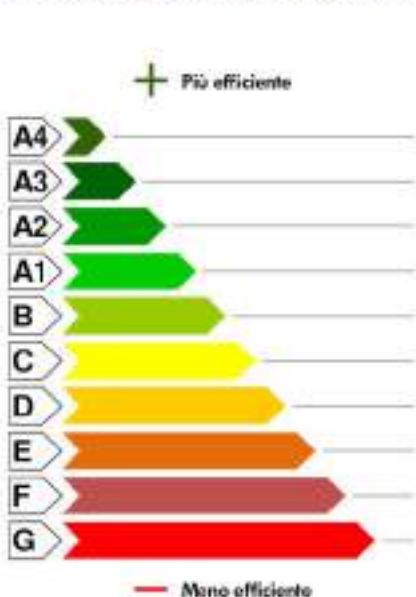
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

G

EP_{gl,nren}
338,52
kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (57,64)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230130-089011-76065 VALIDO FINO AL: 30/01/2033



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,non}$ kWh/m ² anno 338,52
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1.813,00 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,rin}$ kWh/m ² anno 0,00
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 63,48
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,non}$ kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Involucro opaco del fabbricato	SI	8,00	D (115,28)	A1 57,64 (kWh/m ² anno)
REN2	Involucro trasparente del fabbricato	NO	5,00	D (115,28)	
REN5	Altri impianti	NO	5,00	D (115,28)	



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230130-089011-76065 VALIDO FINO AL: 30/01/2033



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:	Energia elettrica
-------------------	---------------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	268,47	m ³
S – Superficie disperdente	273,41	m ²
Rapporto S/V	1,018	
EP _{H,nd}	226,49	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup. utile}	0,0447	-
Y _{IE}	0,6526	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,73 η_H	0,00	309,05
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,57 η_w	0,00	29,47
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230130-089011-76065 VALIDO FINO AL: 30/01/2023



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Data sopralluogo: 24/08/2022

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Rosario Alma	
Indirizzo	Via Riesi 4, Siracusa	
E-mail	r.alma@epap.conafpec.it	
Telefono	3383680731	
Titolo	Dottore agronomo	
Ordine/iscrizione	Agronomi di Siracusa al numero 295	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive	Iscritto all'albo dei certificatori energetici ENEA della regione Sicilia con il codice n.5432.	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data di emissione: 30/01/2023



Firma e timbro del tecnico o firma digitale

ALLEGATO
B.2 - Pag. 4



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230130-089011-76065 VALIDO FINO AL: 30/01/2033



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

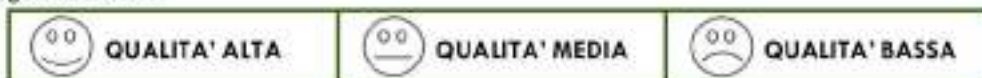
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stessa per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	SISTEMI A FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230130-089011-76062 VALIDO FINO AL: 30/01/2033



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro:

Dati identificativi



Regione : **Sicilia**
 Comune : **Lentini (SR)**
 Cod.Istat: **089011**
 Indirizzo : **Via Gioachino Rossini 91-93**
 CAP **96016**
 Piano : Terra - Interno :
 Coord. GIS : **Lat : 37.283319 ; Long : 15.003185**

Zona climatica : **C**
 Anno di costruzione : **1939**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **37,67**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0,00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **218,65**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0,00**

Comune catastale				Lentini				Sezione		Foglia		91		Particella		7098	
Subalterni	da	1	a	1	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni																	

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Climatizzazione estiva
 Ventilazione meccanica
 Prod. acqua calda sanitaria
 Illuminazione
 Trasporto di persone o cose

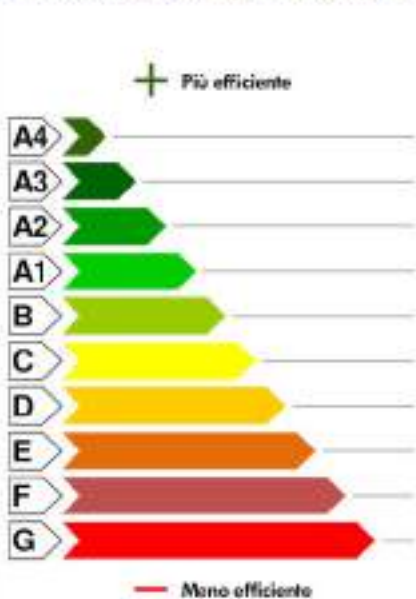
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

G

EP_{gl,nren}
477,43
kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (76,72)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230130-089011-76062 VALIDO FINO AL: 30/01/2033



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,non}$ kWh/m ² anno 477,43
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1.812,00 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,rin}$ kWh/m ² anno 0,00
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 89,53
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,non}$ kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Involucro opaco del fabbricato	SI	8,00	D (153,45)	A1 76,72 (kWh/m ² anno)
REN2	Involucro trasparente del fabbricato	NO	5,00	D (153,45)	
REN5	Altri impianti	NO	5,00	D (153,45)	



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230130-089011-76062 VALIDO FINO AL: 30/01/2033



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:	Energia elettrica
-------------------	---------------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	218,65	m ³
S – Superficie disperdente	209,05	m ²
Rapporto S/V	0,956	
EP _{H,nd}	331,25	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup. utile}	0,0171	-
Y _{IE}	0,5275	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,73 η_H	0,00	452,00
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,57 η_w	0,00	25,43
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230130-089011-76062 VALIDO FINO AL: 30/01/2023



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Data sopralluogo: 24/08/2022

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	ALMA ROSARIO	
Indirizzo	VIA RIESI 4, SIRACUSA	
E-mail	r.alma@epap.conafpec.it	
Telefono	3383680731	
Titolo	Dottore Agronomo	
Ordine/iscrizione	Agronomi di Siracusa al numero 295	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive	Iscritto all'albo dei certificatori energetici ENEA della regione Sicilia con il codice n.5432.	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data di emissione: 30/01/2023



Firma e timbro del tecnico o firma digitale

ALLEGATO
B.3 - Pag. 4



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230130-089011-76062 VALIDO FINO AL: 30/01/2033



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

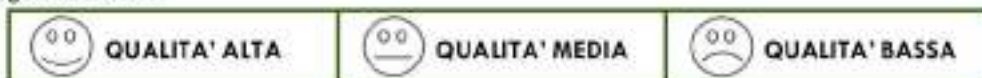
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stessa per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP_{gl}, n_{ren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTE RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



CITTÀ DI CARLENTINI

Libero Consorzio Comunale di Siracusa

Area IV - Territorio e Attività Produttive

P.Iva. 00192920890

SERVIZIO 1

Via F. Morelli n.6 - 96013 Carlentini (SR)

S.U.E. (SPORTELLO UNICO EDILIZIA) PRG protocollo.generale@pec.comune.carlentini.sr.it

**PER GLI USI DOVE LA LEGGE
NON PRESCRIVE IL BOLLO**

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- Vista** l'istanza protocollo n. 15543 del 19/09/2022, presentata dall'Agronomo Alma Rosario in qualità di consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa dalla banca Nazionale del Lavoro, diretta ad ottenere il certificato previsto dall'art.30 del D.P.R. 06.06.2001, n.380 (ex art.18 Legge 28.02.1985, n.47), relativamente all'area censita nel N.C.T. **p.lle n. 637-638 del foglio n. 3 e p.lla n. 363 del foglio n. 4;**
- Visto** il P.R.G. vigente approvato con D.Dir. n.440/D.R.U. del 12.04.2006, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n.27 del 01.06.2006;
- Viste** le disposizioni legislative statali o regionali a tutela d'interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, igienici, idrogeologici, boschivi, delle coste marine, lacuali, fluviali nonché quelli imposti a tutela della difesa militare e della sicurezza interna, della rete ferroviaria e della rete stradale nazionale;

CERTIFICA

1. che la superficie contraddistinta dalle **particelle n. 637-638 del foglio n. 3**, ricade all'interno della zona territoriale omogenea contrassegnata con il simbolo **"E1 - Verde Agricolo Speciale"** normata dall'art.30 delle N.T.A. del PRG vigente, come di seguito specificato:

Definizione

Sono tutte le parti del territorio comunale circostanti al Centro Urbano di Carlentini ed in prossimità del Centro Urbano di Pedagaggi nonché la parte di territorio compresa fra la S.S. 114 ed il mare.

Strumento di attuazione

Permesso di Costruire

Interventi consentiti

1. Edilizia residenziale per uso abitativo.
2. Fabbricati rurali di servizio utili alla conduzione del fondo e per fabbricati da destinare ad attività di agriturismo.
3. Tettoie in aggiunta agli interventi previsti nei precedenti punti, aperte almeno da tre lati, destinate esclusivamente per scopi agricoli, quali ricovero automezzi e/o mezzi agricoli, deposito prodotti agricoli, fienili non attinenti all'attività zootecnica, fatte salve le attività zootecniche esistenti prima dell'entrata in vigore del vigente PRG, etc..
4. Tettoia fotovoltaica, in aggiunta agli interventi previsti nei precedenti punti, strettamente necessaria per l'installazione dell'impianto di potenza non superiore a 20 kw, destinata esclusivamente al ricovero di automezzi e/o mezzi agricoli.

Resp.le P.O. dell'Area IV		Arch. S. Palermo		Resp.le dello S.U.E.		Geom. M. Battaglia		Orario ricevimento	
Piano	2	Tel. Interno	095 7858225	Piano	2	Tel.	095 7858256	Lunedì e Venerdì	10.00 / 12.00
Stanza				Stanza	9			Mercoledì	16.00 / 18.30
Email	salvatore.palermo@comune.carlentini.sr.it			Email	ata@comune.carlentini.sr.it			Pagina	

ALLEGATO
B.4 - Pag. 1



Prescrizioni

- Per gli interventi di cui al punto 1: densità fondiaria massima 0,03 mc/mq; altezza massima m. 7,50.
- Per gli interventi di cui al punto 2: densità fondiaria massima 0,10 mc/mq; altezza massima m. 7,00.
- Per gli interventi di cui al punto 3, realizzati in deroga ai volumi ammissibili, il rapporto di copertura non può essere superiore a 1/10 della superficie di proprietà per i primi 10.000 mq, e 1/100 per le superfici eccedenti i 10.000 mq. La superficie coperta deve essere cumulata con quella relativa agli interventi previsti al punto 4.
- Per gli interventi di cui al punto 4, realizzati in deroga ai volumi ammissibili, la superficie coperta non può essere superiore a quella strettamente necessaria per l'installazione dei pannelli fotovoltaici e deve essere cumulata con quella relativa agli interventi previsti al punto 3.
- A norma dell'art.2, comma 6, della L.R. n.71/1978, va in ogni caso rispettato l'indice di densità fondiario di 0,03 mc/mq per gli edifici destinati alla residenza.
- I fabbricati destinati ad attività ricettiva per agriturismo dovranno costituire corpo a se stante e risultare separati dai fabbricati destinati a depositi, fienili, stalle, da una distanza di almeno m. 10,00.
- Per i fabbricati utili alla conduzione del fondo, nell'eventuale piano interrato o seminterrato, deve essere previsto almeno un accesso carrabile;
- Per l'edilizia già esistente è consentito l'ampliamento, anche se eccedente l'indice di zona, nella misura massima del 10% per adeguarla alle esigenze igienico-sanitarie.
- Per quanto attiene ai fabbricati da destinare ad agriturismo, vanno rispettate le prescrizioni dettate dalle norme in materia di agriturismo.
- E' consentito l'impianto di attrezzature tecnologiche (depuratori cabine elettriche, serbatoi e simili), in deroga al volume e/o alla superficie coperta, purché non contrastino con l'ambiente circostante.
- Non sono ammessi gli interventi produttivi di cui all'art. 22 della L.R. 71/78 come sostituito dall'art.6 L.R. n.17/94 e successive modifiche ed integrazioni.
- Gli interventi da effettuare nelle "masserie" e nei "casali", così come individuati nelle tavole di PRG, sono soggetti al parere preventivo della Soprintendenza BB. CC. AA
- I muri di sostegno o di contenimento, da realizzare a seguito dei dislivelli scaturenti dai movimenti di terra per la sistemazione delle aree, debbono essere rivestiti con materiale naturale oppure mascherati con vegetazione e le eventuali scarpate devono essere piantumate.
- Le aree da destinare a viabilità interna ed a piazzali devono essere contornate da alberi ad alto fusto, quelle da destinare a parcheggio, oltre che contornate, devono essere dotate di alberi ad alto fusto anche al loro interno in dipendenza delle aree di sosta e delle corsie di servizio.
- Le tipologie architettoniche degli edifici debbono essere compatibili con le linee architettoniche proprie degli insediamenti del territorio rurale comunale e le facciate devono essere intonacate con intonaci colorati di tipo tradizionale e/o rivestite in pietra naturale locale.
- Le eventuali coperture a tetto, realizzate anche con falde asimmetriche, devono essere ricoperte con coppi siciliani di colore tradizionale.
- Eventuali terrazzini, inglobati nella copertura, non possono superare il 10% della copertura stessa e devono essere realizzati arretrati rispetto alla linea di gronda.



- La richiesta di nuove costruzioni di fabbricati rurali di servizio utili alla conduzione del fondo, dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle funzioni e delle dimensioni dei fabbricati rispetto alle dimensioni delle superfici colturali del fondo."
- 2. che la superficie contraddistinta dalla **p.lla n. 638 del foglio n. 3**, ricade all'interno dell'area interessata dalla fascia di rispetto dell'attuale sede stradale della S.S. n. 114, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art.26 del D.P.R. 16.12.1992, n.495 e ss.mm. e ii.;
- 3. che la superficie contraddistinta dalla **particella n. 363 del foglio n. 4**, ricade all'interno della zona territoriale omogenea contrassegnata con il simbolo "**E - Verde Agricolo**", normata dall'art.29 delle N.T.A. del PRG vigente, come di seguito specificato:

Definizione

Sono tutte le parti del territorio comunale non classificate diversamente.

Strumento di attuazione

Permesso di Costruire

Interventi consentiti

1. Edilizia residenziale per uso abitativo.
2. Fabbricati rurali di servizio utili alla conduzione del fondo e per fabbricati da destinare ad attività di agriturismo.
3. Fabbricati per allevamenti zootecnici ed avicoli.
4. Impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, come previsti dall'art.6 L.R. n.17/1994 e ss.mm. e ii..
5. Tettoie in aggiunta agli interventi previsti nei precedenti punti, aperte almeno da tre lati, destinate esclusivamente per scopi agricoli, quali ricovero automezzi e/o mezzi agricoli, deposito prodotti agricoli, zona di riposo animali - non permanente - legata all'attività zootecnica, fienili, etc.
6. Tettoia fotovoltaica, in aggiunta agli interventi previsti nei precedenti punti, strettamente necessaria per l'installazione dell'impianto di potenza non superiore a 20 kw, destinata esclusivamente al ricovero di automezzi e/o mezzi agricoli.

Prescrizioni

- Per gli interventi di cui al punto 1: densità fondiaria massima 0,03 mc/mq; altezza massima m. 7,50.
- Per gli interventi di cui ai punti 2 e 3: densità fondiaria massima 0,10 mc/mq; altezza massima m. 7,00.
- Per gli interventi di cui al punto 4, la edificazione avverrà in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 22 della L.R. 71/78, come sostituito dall'art.6 L.R. n.17/94 e successive modifiche ed integrazioni, con la precisazione che le risorse naturali locali sono principalmente costituite dalla pietra locale, dal legno, dall'acqua e dal sughero. La tipologia costruttiva, deve rispettare quella dei tipici capannoni industriali, costituiti da una elevazione fuori terra.
- Per gli interventi di cui al punto 5, realizzati in deroga ai volumi ammissibili, il rapporto di copertura non può essere superiore a 1/10 della superficie di proprietà per i primi 10.000 mq. e 1/100 per le superfici eccedenti i 10.000 mq. La superficie coperta deve essere cumulata con quella relativa agli interventi previsti al punto 6.



- Per gli interventi di cui al punto 6, realizzati in deroga ai volumi ammissibili, la superficie coperta non può essere superiore a quella strettamente necessaria per l'installazione dei pannelli fotovoltaici e deve essere cumulata con quella relativa agli interventi previsti al punto 5.
- Per gli interventi di cui ai punti 2 e 3 è recepito il disposto dell'art.42, comma 1 della L.R. 19.05.2003, n.7 (Attività edilizia nei boschi e nelle fasce forestali).
- A norma dell'art.2, comma 6, della L.R. n.71/1978, va in ogni caso rispettato l'indice di densità fondiario di 0,03 mc/mq per gli edifici destinati alla residenza.
- I fabbricati destinati ad attività ricettiva per agriturismo dovranno costituire corpo a se stante e risultare separati dai fabbricati destinati a depositi, fienili, stalle, da una distanza di almeno m. 10,00.
- Per i fabbricati utili alla conduzione del fondo, nell'eventuale piano interrato o seminterrato, deve essere previsto almeno un accesso carrabile.
- Per l'edilizia già esistente è consentito l'ampliamento, anche se eccedente l'indice di zona, nella misura massima del 10% per adeguarla alle esigenze igienico-sanitarie.
- Per quanto attiene ai fabbricati da destinare ad agriturismo, vanno rispettate le prescrizioni dettate dalle norme in materia di agriturismo.
- E' consentito l'impianto di attrezzature tecnologiche (depuratori, cabine elettriche, serbatoi e simili) in deroga al volume e/o alla superficie coperta, purché non contrastino con l'ambiente circostante.
- Gli interventi da effettuare nelle "masserie" e nei "casali", così come individuati nelle tavole di PRG, sono soggetti al parere preventivo della Soprintendenza BB. CC. AA.
- I muri di sostegno o di contenimento, da realizzare a seguito dei dislivelli scaturenti dai movimenti di terra per la sistemazione delle aree, debbono essere rivestiti con materiale naturale oppure mascherati con vegetazione e le eventuali scarpate devono essere piantumate.
- Le aree da destinare a viabilità interna ed a piazzali devono essere contornate da alberi ad alto fusto; quelle da destinare a parcheggio, oltre che contornate, devono essere dotate di alberi ad alto fusto anche al loro interno in dipendenza delle aree di sosta e delle corsie di servizio.
- Le tipologie architettoniche degli edifici devono essere compatibili con le linee architettoniche proprie degli insediamenti del territorio rurale comunale e le facciate devono essere intonacate con intonaci colorati di tipo tradizionale e/o rivestite in pietra naturale locale.
- Le eventuali coperture a tetto, realizzate anche con falde asimmetriche, devono essere ricoperte con coppi siciliani di colore tradizionale. E' fatta eccezione per gli interventi di cui al punto 4, con tipologia costruttiva del tipo prefabbricato.
- Eventuali terrazzini, inglobati nella copertura, non possono superare il 10% della copertura stessa e devono essere realizzati arretrati rispetto alla linea di gronda.
- La richiesta di nuove costruzioni di attrezzature dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle funzioni e delle dimensioni dei fabbricati rispetto alle dimensioni delle superfici colturali ed asservite (in affitto e/o in proprietà, ma comunque nel territorio comunale) dell'Azienda ed ai suoi programmi di attività e/o di produzione agricola.
- Per i nuovi impianti zootecnici, la superficie colturale deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento.
- Nell'ambito degli impianti zootecnici, rientrano anche gli impianti di acqua coltura.
- I progetti insistenti su aree superiori a 10 ettari devono essere corredata di una relazione agronomica, se attinenti allo sviluppo di attività agricole o zootecnici, e di una relazione ambientale se attinenti ad altre attività.



Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.-

Carlentini, 29/09/2022





CITTÀ DI CARLENTINI

Libero Consorzio Comunale di Siracusa

Area IV - Territorio e Attività Produttive

P.Iva. 00192920890

SERVIZIO 1

Via F. Morelli n.6 - 96013 Carlentini (SR)

S.U.E. (SPORTELLO UNICO EDILIZIA) PRG: protocollo.generale@pec.comune.carlentini.sr.it

**PER GLI USI DOVE LA LEGGE
NON PRESCRIVE IL BOLLO**

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- Vista** l'istanza protocollo n. 15543 del 19/09/2022, presentata dall'Agronomo Alma Rosario in qualità di consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa dalla banca Nazionale del Lavoro, diretta ad ottenere il certificato previsto dall'art.30 del D.P.R. 06.06.2001, n.380 (ex art.18 Legge 28.02.1985, n.47), relativamente all'area censita nel N.C.T. **p.lle n. 637-638 del foglio n. 3 e p.lla n. 363 del foglio n. 4;**
- Visto** il P.R.G. vigente approvato con D.Dir. n.440/D.R.U. del 12.04.2006, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n.27 del 01.06.2006;
- Viste** le disposizioni legislative statali o regionali a tutela d'interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, igienici, idrogeologici, boschivi, delle coste marine, lacuali, fluviali nonché quelli imposti a tutela della difesa militare e della sicurezza interna, della rete ferroviaria e della rete stradale nazionale;

CERTIFICA

- che la superficie contraddistinta dalle **particelle n. 637-638 del foglio n. 3**, ricade all'interno della zona territoriale omogenea contrassegnata con il simbolo **"E1 - Verde Agricolo Speciale"** normata dall'art.30 delle N.T.A. del PRG vigente, come di seguito specificato:

Definizione

Sono tutte le parti del territorio comunale circostanti al Centro Urbano di Carlentini ed in prossimità del Centro Urbano di Pedagaggi nonché la parte di territorio compresa fra la S.S. 114 ed il mare.

Strumento di attuazione

Permesso di Costruire

Interventi consentiti

- Edilizia residenziale per uso abitativo.
- Fabbricati rurali di servizio utili alla conduzione del fondo e per fabbricati da destinare ad attività di agriturismo.
- Tettoie in aggiunta agli interventi previsti nei precedenti punti, aperte almeno da tre lati, destinate esclusivamente per scopi agricoli, quali ricovero automezzi e/o mezzi agricoli, deposito prodotti agricoli, fienili non attinenti all'attività zootecnica, fatte salve le attività zootecniche esistenti prima dell'entrata in vigore del vigente PRG, etc..
- Tettoia fotovoltaica, in aggiunta agli interventi previsti nei precedenti punti, strettamente necessaria per l'installazione dell'impianto di potenza non superiore a 20 kw, destinata esclusivamente al ricovero di automezzi e/o mezzi agricoli.

Resp.le P.O. dell'Area IV		Arch. S. Palermo		Resp.le dello S.U.E.		Geom. M. Battaglia		Orario ricevimento	
Piano	2	Tel. Interno	095 7858225	Piano	2	Tel.	095 7858256	Lunedì e Venerdì	10.00 / 12.00
Stanza				Stanza	9			Mercoledì	16.00 / 18.30
Email	salvatore.palermo@comune.carlentini.sr.it			Email	ata@comune.carlentini.sr.it			Pagina	

ALLEGATO
B.5 - Pag. 1



Prescrizioni

- Per gli interventi di cui al punto 1: densità fondiaria massima 0,03 mc/mq; altezza massima m. 7,50.
- Per gli interventi di cui al punto 2: densità fondiaria massima 0,10 mc/mq; altezza massima m. 7,00.
- Per gli interventi di cui al punto 3, realizzati in deroga ai volumi ammissibili, il rapporto di copertura non può essere superiore a 1/10 della superficie di proprietà per i primi 10.000 mq, e 1/100 per le superfici eccedenti i 10.000 mq. La superficie coperta deve essere cumulata con quella relativa agli interventi previsti al punto 4.
- Per gli interventi di cui al punto 4, realizzati in deroga ai volumi ammissibili, la superficie coperta non può essere superiore a quella strettamente necessaria per l'installazione dei pannelli fotovoltaici e deve essere cumulata con quella relativa agli interventi previsti al punto 3.
- A norma dell'art.2, comma 6, della L.R. n.71/1978, va in ogni caso rispettato l'indice di densità fondiario di 0,03 mc/mq per gli edifici destinati alla residenza.
- I fabbricati destinati ad attività ricettiva per agriturismo dovranno costituire corpo a se stante e risultare separati dai fabbricati destinati a depositi, fienili, stalle, da una distanza di almeno m. 10,00.
- Per i fabbricati utili alla conduzione del fondo, nell'eventuale piano interrato o seminterrato, deve essere previsto almeno un accesso carrabile;
- Per l'edilizia già esistente è consentito l'ampliamento, anche se eccedente l'indice di zona, nella misura massima del 10% per adeguarla alle esigenze igienico-sanitarie.
- Per quanto attiene ai fabbricati da destinare ad agriturismo, vanno rispettate le prescrizioni dettate dalle norme in materia di agriturismo.
- E' consentito l'impianto di attrezzature tecnologiche (depuratori cabine elettriche, serbatoi e simili), in deroga al volume e/o alla superficie coperta, purché non contrastino con l'ambiente circostante.
- Non sono ammessi gli interventi produttivi di cui all'art. 22 della L.R. 71/78 come sostituito dall'art.6 L.R. n.17/94 e successive modifiche ed integrazioni.
- Gli interventi da effettuare nelle "masserie" e nei "casali", così come individuati nelle tavole di PRG, sono soggetti al parere preventivo della Soprintendenza BB. CC. AA
- I muri di sostegno o di contenimento, da realizzare a seguito dei dislivelli scaturenti dai movimenti di terra per la sistemazione delle aree, debbono essere rivestiti con materiale naturale oppure mascherati con vegetazione e le eventuali scarpate devono essere piantumate.
- Le aree da destinare a viabilità interna ed a piazzali devono essere contornate da alberi ad alto fusto, quelle da destinare a parcheggio, oltre che contornate, devono essere dotate di alberi ad alto fusto anche al loro interno in dipendenza delle aree di sosta e delle corsie di servizio.
- Le tipologie architettoniche degli edifici debbono essere compatibili con le linee architettoniche proprie degli insediamenti del territorio rurale comunale e le facciate devono essere intonacate con intonaci colorati di tipo tradizionale e/o rivestite in pietra naturale locale.
- Le eventuali coperture a tetto, realizzate anche con falde asimmetriche, devono essere ricoperte con coppi siciliani di colore tradizionale.
- Eventuali terrazzini, inglobati nella copertura, non possono superare il 10% della copertura stessa e devono essere realizzati arretrati rispetto alla linea di gronda.



- La richiesta di nuove costruzioni di fabbricati rurali di servizio utili alla conduzione del fondo, dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle funzioni e delle dimensioni dei fabbricati rispetto alle dimensioni delle superfici colturali del fondo."
- 2. che la superficie contraddistinta dalla **p.lla n. 638 del foglio n. 3**, ricade all'interno dell'area interessata dalla fascia di rispetto dell'attuale sede stradale della S.S. n. 114, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art.26 del D.P.R. 16.12.1992, n.495 e ss.mm. e ii.;
- 3. che la superficie contraddistinta dalla **particella n. 363 del foglio n. 4**, ricade all'interno della zona territoriale omogenea contrassegnata con il simbolo "**E - Verde Agricolo**", normata dall'art.29 delle N.T.A. del PRG vigente, come di seguito specificato:

Definizione

Sono tutte le parti del territorio comunale non classificate diversamente.

Strumento di attuazione

Permesso di Costruire

Interventi consentiti

1. Edilizia residenziale per uso abitativo.
2. Fabbricati rurali di servizio utili alla conduzione del fondo e per fabbricati da destinare ad attività di agriturismo.
3. Fabbricati per allevamenti zootecnici ed avicoli.
4. Impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, come previsti dall'art.6 L.R. n.17/1994 e ss.mm. e ii..
5. Tettoie in aggiunta agli interventi previsti nei precedenti punti, aperte almeno da tre lati, destinate esclusivamente per scopi agricoli, quali ricovero automezzi e/o mezzi agricoli, deposito prodotti agricoli, zona di riposo animali - non permanente - legata all'attività zootecnica, fienili, etc.
6. Tettoia fotovoltaica, in aggiunta agli interventi previsti nei precedenti punti, strettamente necessaria per l'installazione dell'impianto di potenza non superiore a 20 kw, destinata esclusivamente al ricovero di automezzi e/o mezzi agricoli.

Prescrizioni

- Per gli interventi di cui al punto 1: densità fondiaria massima 0,03 mc/mq; altezza massima m. 7,50.
- Per gli interventi di cui ai punti 2 e 3: densità fondiaria massima 0,10 mc/mq; altezza massima m. 7,00.
- Per gli interventi di cui al punto 4, la edificazione avverrà in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 22 della L.R. 71/78, come sostituito dall'art.6 L.R. n.17/94 e successive modifiche ed integrazioni, con la precisazione che le risorse naturali locali sono principalmente costituite dalla pietra locale, dal legno, dall'acqua e dal sughero. La tipologia costruttiva, deve rispettare quella dei tipici capannoni industriali, costituiti da una elevazione fuori terra.
- Per gli interventi di cui al punto 5, realizzati in deroga ai volumi ammissibili, il rapporto di copertura non può essere superiore a 1/10 della superficie di proprietà per i primi 10.000 mq. e 1/100 per le superfici eccedenti i 10.000 mq. La superficie coperta deve essere cumulata con quella relativa agli interventi previsti al punto 6.



- Per gli interventi di cui al punto 6, realizzati in deroga ai volumi ammissibili, la superficie coperta non può essere superiore a quella strettamente necessaria per l'installazione dei pannelli fotovoltaici e deve essere cumulata con quella relativa agli interventi previsti al punto 5.
- Per gli interventi di cui ai punti 2 e 3 è recepito il disposto dell'art.42, comma 1 della L.R. 19.05.2003, n.7 (Attività edilizia nei boschi e nelle fasce forestali).
- A norma dell'art.2, comma 6, della L.R. n.71/1978, va in ogni caso rispettato l'indice di densità fondiario di 0,03 mc/mq per gli edifici destinati alla residenza.
- I fabbricati destinati ad attività ricettiva per agriturismo dovranno costituire corpo a se stante e risultare separati dai fabbricati destinati a depositi, fienili, stalle, da una distanza di almeno m. 10,00.
- Per i fabbricati utili alla conduzione del fondo, nell'eventuale piano interrato o seminterrato, deve essere previsto almeno un accesso carrabile.
- Per l'edilizia già esistente è consentito l'ampliamento, anche se eccedente l'indice di zona, nella misura massima del 10% per adeguarla alle esigenze igienico-sanitarie.
- Per quanto attiene ai fabbricati da destinare ad agriturismo, vanno rispettate le prescrizioni dettate dalle norme in materia di agriturismo.
- E' consentito l'impianto di attrezzature tecnologiche (depuratori, cabine elettriche, serbatoi e simili) in deroga al volume e/o alla superficie coperta, purché non contrastino con l'ambiente circostante.
- Gli interventi da effettuare nelle "masserie" e nei "casali", così come individuati nelle tavole di PRG, sono soggetti al parere preventivo della Soprintendenza BB. CC. AA.
- I muri di sostegno o di contenimento, da realizzare a seguito dei dislivelli scaturenti dai movimenti di terra per la sistemazione delle aree, debbono essere rivestiti con materiale naturale oppure mascherati con vegetazione e le eventuali scarpate devono essere piantumate.
- Le aree da destinare a viabilità interna ed a piazzali devono essere contornate da alberi ad alto fusto; quelle da destinare a parcheggio, oltre che contornate, devono essere dotate di alberi ad alto fusto anche al loro interno in dipendenza delle aree di sosta e delle corsie di servizio.
- Le tipologie architettoniche degli edifici devono essere compatibili con le linee architettoniche proprie degli insediamenti del territorio rurale comunale e le facciate devono essere intonacate con intonaci colorati di tipo tradizionale e/o rivestite in pietra naturale locale.
- Le eventuali coperture a tetto, realizzate anche con falde asimmetriche, devono essere ricoperte con coppi siciliani di colore tradizionale. E' fatta eccezione per gli interventi di cui al punto 4, con tipologia costruttiva del tipo prefabbricato.
- Eventuali terrazzini, inglobati nella copertura, non possono superare il 10% della copertura stessa e devono essere realizzati arretrati rispetto alla linea di gronda.
- La richiesta di nuove costruzioni di attrezzature dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle funzioni e delle dimensioni dei fabbricati rispetto alle dimensioni delle superfici colturali ed asservite (in affitto e/o in proprietà, ma comunque nel territorio comunale) dell'Azienda ed ai suoi programmi di attività e/o di produzione agricola.
- Per i nuovi impianti zootecnici, la superficie colturale deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento.
- Nell'ambito degli impianti zootecnici, rientrano anche gli impianti di acqua coltura.
- I progetti insistenti su aree superiori a 10 ettari devono essere corredata di una relazione agronomica, se attinenti allo sviluppo di attività agricole o zootecnici, e di una relazione ambientale se attinenti ad altre attività.



Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.-

Carlentini, 29/09/2022



ROSARIO ALMA

VIA RIESI, 4

96100 - SIRACUSA (SR)

Codice fiscale: LMARSR70E04D458E

Telefono: 3383680731

e-mail: agr.tecno.topografia@gmail.com

PEC: r.alma@epap.conafpec.it



TRIBUNALE DI SIRACUSA-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI N.191-2021
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PARTE ATTRICE

PARTE CONVENUTA

C. SOPRALLUOGHI E RILIEVI

C.1 - Verbale di sopralluogo

Siracusa, 31 gennaio 2023



Dottore Agronomo Rosario Alma



VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il sottoscritto dott. agronomo Rosario Alina
nominato come C.T.U. nella procedura esecutiva
n. 191 del 2021, giorno 24 del mese di agosto
del c.a. ha iniziato le operazioni peritali
alle ore 9.00. Sui luoghi erano presenti
il sig. [redacted] proprietario dei
espiti ed il suo avvocato [redacted]

Le prime operazioni peritali si sono effettuate
sull'immobile in via Giacchino Rossini n. 81-91-93
a Fentimi. Sono stati rilevati i locali
altre misurazioni con diso essere riportati su
separati fogli. Successivamente il C.T.U.

insieme al sig. [redacted] sono andati
a Carletini precisamente in c.da San Secondo.

Sui luoghi sono presenti dei manufatti sbrivi
che sono stati misurati sempre con diso Cass.

Gli immobili sono censiti al foglio 3 di
Carletini p.lla 637-638. Altri, in

è rilevato altro immobile censito al
foglio 4 di Carletini p.lla 363. Il

censimento, il sig. [redacted] afferma

che quest'ultimo immobile è stato venduto

circa 30 anni fa. Si fa presente che l'avvocato

[redacted] è stato accertato

per motivi di lavoro e non le partecipò
alle conclusioni delle operazioni peritali.

Su tutti gli immobili oggetto di perizia, sono
state scattate fotografie digitali.

Le operazioni peritali sono terminate alle
ore 13:15.

Fatto finale e sottoscritto a Genova 24-08-2022
C.T.U.

Convenuto.

Rosario Alu

ROSARIO ALMA

VIA RIESI, 4

96100 - SIRACUSA (SR)

Codice fiscale: LMARSR70E04D458E

Telefono: 3383680731

e-mail: agr.tecno.topografia@gmail.com

PEC: r.alma@epap.conafpec.it



TRIBUNALE DI SIRACUSA-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI N.191-2021
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**PARTE ATTRICE**

PARTE CONVENUTA**D. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

- D.1 - Immobile: via Gioachino Rossini*
- D.2 - Piano terra: scala interna che portano al piano primo*
- D.3 - Piano terra: lato scala-via E. Marchiafava. In fondo alla stanza è presente un soppalco*
- D.4 - Entrata da via Gioachino Rossini*
- D.5 - Piano terra: particolare della finestra*
- D.6 - Piano terra: lato prospiciente via E. Marchiafava*
- D.7 - Porta che si affaccia sulle scale in via E. Marchiafava*
- D.8 - Scala e locale sotto-scala*
- D.9 - Piano primo lato ovest*
- D.10 - Piano primo: balcone che si affaccia sulla via Gioachino Rossini*
- D.11 - Piano primo: balcone che si affaccia sulla via Gioachino Rossini*
- D.12 - Stanza piano primo*
- D.13 - Piano primo: balcone che si affaccia sulla via Gioachino Rossini*
- D.14 - Piano primo: balcone che si affaccia sulla via Gioachino Rossini- lato ovest*
- D.15 - Piano primo: lato ovest*
- D.16 - Piano primo: lato ovest-porta che dà sulle scale e sul bagno retrostante*
- D.17 - Piano primo: porta che dà sulla scalinata esterna-lato via E. Marchiafava*
- D.18 - Piano primo: bagno*
- D.19 - Piano primo: bagno*
- D.20 - Piano primo: bagno*

Siracusa, 31 gennaio 2023



Dottore Agronomo Rosario Alma



D. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (segue)

- D.21 - Scale che portano al piano terra ed al piano secondo
- D.22 - Scala che porta al piano terra e che attraversa il soppalco
- D.23 - Scale interne
- D.24 - Piano secondo: manufatto a fianco della scala non presente in planimetria
- D.25 - Piano secondo: interno del manufatto
- D.26 - Copertura
- D.27 - Piano secondo: locale e vano scala
- D.28 - Piano secondo: particolare della terrazza
- D.29 - Piano secondo: interni del manufatto
- D.30 - Piano secondo: interni del manufatto
- D.31 - Piano secondo: interni del manufatto
- D.32 - Piano secondo: locale che si affaccia sulla terrazza
- D.33 - Piano secondo: locale che si affaccia sulla terrazza
- D.34 - Piano secondo: locale che si affaccia sulla terrazza
- D.35 - Piano secondo: locale che si affaccia sulla terrazza
- D.36 - Scala che collega il piano primo e il piano secondo
- D.37 - Scala che collega il piano primo con il piano secondo
- D.38 - Scala che collega il piano primo con il piano secondo
- D.39 - Scala che porta all'ingresso del locale al piano secondo
- D.40 - Confine est fra la particella 637-636
- D.41 - Prospetto est magazzino
- D.42 - Prospetto est magazzino
- D.43 - Magazzino: particolare del soffitto in latero-cemento
- D.44 - Magazzino: entrata
- D.45 - Magazzino: Interno
- D.46 - Magazzino: entrata
- D.47 - Magazzino: entrata
- D.48 - Interno: locale ovest del magazzino diviso da muro con apertura
- D.49 - Magazzino: interno
- D.50 - Magazzino: entrata
- D.51 - Magazzino: entrata
- D.52 - Magazzino: entrata
- D.53 - Esterno: lato nord del magazzino
- D.54 - Vasca e confine nord
- D.55 - manufatto al confine nord-est
- D.56 - Copertura del manufatto
- D.57 - Copertura
- D.58 - Manufatto: Interno pareti e copertura
- D.59 - Interno e copertura precaria
- D.60 - Veranda esterna al magazzino con pilastri in cemento armato
- D.61 - Manufatto al confine con la p.lla 636
- D.62 - Manufatto al confine con la p.lla 636
- D.63 - Magazzino: prospetto est
- D.64 - Magazzino: prospetto est
- D.65 - Magazzino prospetto sud-est
- D.66 - Magazzino: prospetto sud
- D.67 - Entrata lato sud della particella 637
- D.68 - Particolare
- D.69 - Confine con la particella 638
- D.70 - Terreno: confine con la particella 1299
- D.71 - Terreno: particolare delle caratteristiche del terreno
- D.72 - Terreno: confine con la particella 2228
- D.73 - Terreno: confine con la particella 1299



D. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (segue)

D.74 - Terreno: lato nord-ovest della p.lla 363

D.75 - Terreno: lato sud della particella 363

D.76 - Terreno: lato sud della particella 363

D.77 - Terreno: confine con la p.lla 2228





Fotografia D.1 - Immobile: via Gioachino Rossini



Fotografia D.2 - Piano terra: scala interna che portano al piano primo





Fotografia D.3 - Piano terra: lato scala-via E. Marchiafava. In fondo alla stanza è presente un soppalco



Fotografia D.4 - Entrata da via Gioachino Rossini





Fotografia D.5 - Piano terra: particolare della finestra



Fotografia D.6 - Piano terra: lato prospiciente via E. Marchiafava





Fotografia D.7 - Porta che si affaccia sulle scale in via E. Marchiafava



Fotografia D.8 - Scala e locale sotto-scala





Fotografia D.9 - Piano primo lato ovest



Fotografia D.10 - Piano primo: balcone che si affaccia sulla via Gioachino Rossini





Fotografia D.11 - Piano primo: balcone che si affaccia sulla via Gioachino Rossini



Fotografia D.12 - Satnza piano primo





Fotografia D.13 - Piano primo: balcone che si affaccia sulla via Gioachino Rossini



Fotografia D.14 - Piano primo: balcone che si affaccia sulla via Gioachino Rossini- lato ovest





Fotografia D.15 - Piano primo: lato ovest



Fotografia D.16 - Piano primo: lato ovest-porta che da sulle scale e sul bagno retrostante





Fotografia D.17 - Piano primo: porta che da sulla scalinata esterna-lato via E. Marchiafava



Fotografia D.18 - Piano primo: bagno





Fotografia D.19 - Piano primo: bagno



Fotografia D.20 - Piano primo: bagno





Fotografia D.21 - Scale che portano al piano terra ed al piano secondo



Fotografia D.22 - Scala che porta al piano terra e che attraversa il soppalco





Fotografia D.23 - Scale interne



Fotografia D.24 - Piano secondo: manufatto a fianco della scala non presente in planimetria





Fotografia D.25 - Piano secondo: interno del manufatto



Fotografia D.26 - Copertura





Fotografia D.27 - Piano secondo: locale e vano scala



Fotografia D.28 - Piano secondo: particolare della terrazza





Fotografia D.29 - Piano secondo: interni del manufatto



Fotografia D.30 - Piano secondo: interni del manufatto





Fotografia D.31 - Piano secondo: interni del manufatto



Fotografia D.32 - Piano secondo: locale che si affaccia sulla terrazzino





Fotografia D.33 - Piano secondo: locale che si affaccia sulla terrazzino



Fotografia D.34 - Piano secondo: locale che si affaccia sulla terrazzino





Fotografia D.35 - Piano secondo: locale che si affaccia sulla terrazzino



Fotografia D.36 - Scala che collega il piano primo e il piano secondo





Fotografia D.37 - Scala che collega il piano primo con il piano secondo



Fotografia D.38 - Scala che collega il piano primo con il piano secondo





Fotografia D.39 - Scala che porta all'ingresso del locale al piano secondo



Fotografia D.40 - Confine est fra la particella 637-636





Fotografia D.41 - Prospetto est magazzino



Fotografia D.42 - Prospetto est magazzino





Fotografia D.43 - Magazzino: particolare del soffitto in latero-cemento



Fotografia D.44 - Magazzino: entrata





Fotografia D.45 - Magazzino: Interno



Fotografia D.46 - Magazzino: entrata





Fotografia D.47 - Magazzino: entrata



Fotografia D.48 - Interno: locale ovest del magazzino diviso da muro con apertura





Fotografia D.49 - Magazzino: interno



Fotografia D.50 - Magazzino: entrata





Fotografia D.51 - Magazzino: entrata



Fotografia D.52 - Magazzino: entrata





Fotografia D.53 - Esterno: lato nord del magazzino



Fotografia D.54 - Vasca e confine nord





Fotografia D.55 - manufatto al confine nord-est



Fotografia D.56 - Copertura del manufatto





Fotografia D.57 - Copertura



Fotografia D.58 - Manufatto: Interno pareti e copertura





Fotografia D.59 - Interno e copertura precaria



Fotografia D.60 - Veranda esterna al magazzino con pilastri in cemento armato





Fotografia D.61 - Manufatto al confine con la p.lla 636



Fotografia D.62 - Manufatto al confine con la p.lla 636





Fotografia D.63 - Magazzino: prospetto est



Fotografia D.64 - Magazzino: prospetto est





Fotografia D.65 - Magazzino prospetto sud-est



Fotografia D.66 - Magazzino: prospetto sud





Fotografia D.67 - Entrata lato sud della particella 637



Fotografia D.68 - Particolare





Fotografia D.69 - Confine con la particella 638



Fotografia D.70 - Terreno: confine con la particella 1299





Fotografia D.71 - Terreno: particolare delle caratteristiche del terreno



Fotografia D.72 - Terreno: confine con la particella 2228





Fotografia D.73 - Terreno: confine con la particella 1299



Fotografia D.74 - Terreno: lato nord-ovest della p.lla 363





Fotografia D.75 - Terreno: lato sud della particella 363



Fotografia D.76 - Terreno: lato sud della particella 363





Fotografia D.77 - Terreno: confine con la p.lla 2228



ROSARIO ALMA

VIA RIESI, 4

96100 - SIRACUSA (SR)

Codice fiscale: LMARSR70E04D458E

Telefono: 3383680731

e-mail: agr.tecno.topografia@gmail.com

PEC: r.alma@epap.conafpec.it



TRIBUNALE DI SIRACUSA-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI N.191-2021
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PARTE ATTRICE

PARTE CONVENUTA

E. ALTRA DOCUMENTAZIONE

- E.1 - Lotto n.1 Planimetrie*
- E.2 - Lotto n.1 Superfici interne*
- E.3 - Valori Borsino immobiliare Lentini Foglio 91 p.lla 7098*
- E.4 - Valori OMI Lentini Foglio 91 p.lla 7098*
- E.5 - Lotto n.2 superfici interne*
- E.6 - Valori Borsino immobiliare Carlentini Foglio 3 p.lla 637-638*
- E.7 - Valori OMI Carlentini Foglio 3 p.lla 637-638*
- E.8 - Posizione immobili sulla particella 637 del foglio 3 di Carlentini*
- E.9 - Valore agricolo Foglio 4 p.lla 363*

Siracusa, 31 gennaio 2023



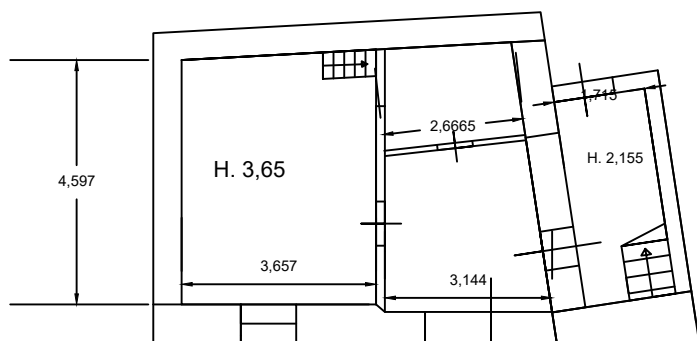
Dottore Agronomo Rosario Alma



Lotto n.1

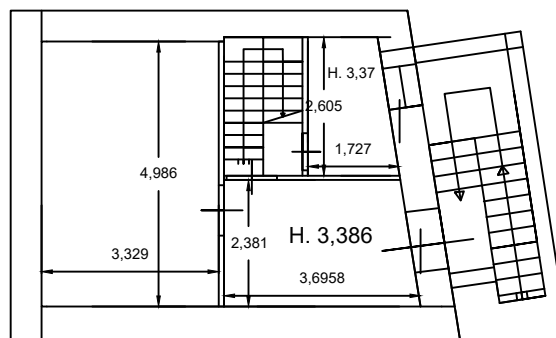
Planimetrie

Lentini-F.91 p.IIa 7098 sub.1

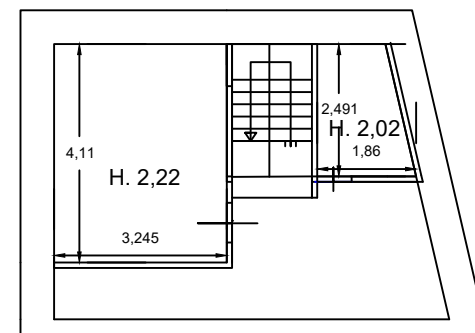


Piano terra

Lentini-F.91 p.IIa 7098 sub.3



Piano primo

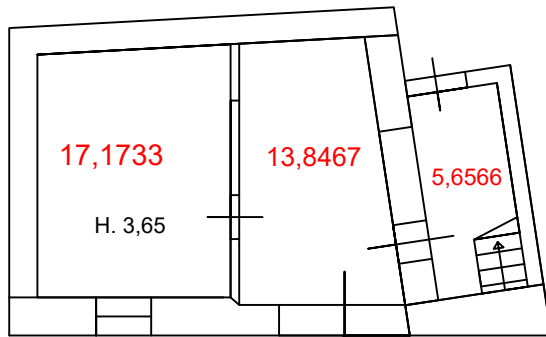


Piano secondo

Lotto n.1

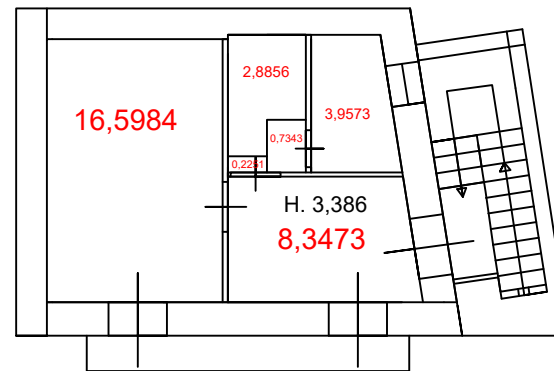
Superfici interne nette

Lentini-F.91 p.IIa 7098 sub.1

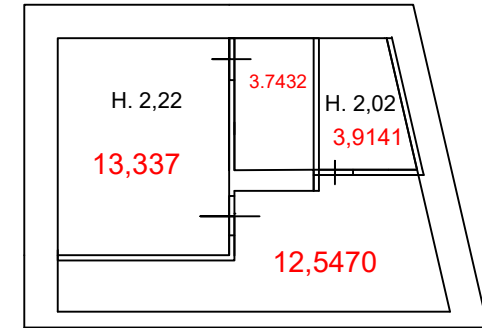


Piano terra

Lentini-F.91 p.IIa 7098 sub.3



Piano primo



Piano secondo

Via Gioachino Rossini n.85

QUANTORI IMMOBILIARI > ZONA > SANCIBARDO > LENTINI

Lentini (SR)

ZONA VIE MERCADANTE CAPPELLINI ERCOLE G. CESARE PITAGORA SETTEMBRINI LISSO S. PELLICO NISIDA ARCHIMEDE ROSSINI LANFRANCO ROSSEL

Posizione Zona

Semicentro

Tipologia Prevalente

Abitazioni CIVIL

Tutte le Statistiche di Zona ?

Passa a Borsino PRO



Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare...

Tipo contratto...

proceedi



Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **635**

Valore medio

Euro **759**

Valore massimo

Euro **884**

Valuta subito questo immobile



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **494**

Valore medio

Euro **592**

Valore massimo

Euro **690**

Valuta subito questo immobile



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **381**

Valore medio

Euro **443**

Valore massimo

Euro **505**

Valuta subito questo immobile



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **501**

Valore medio

Euro **649**

Valore massimo

Euro **796**

Valuta subito questo immobile

Valori OMI 2022/1

Comune: [redacted]

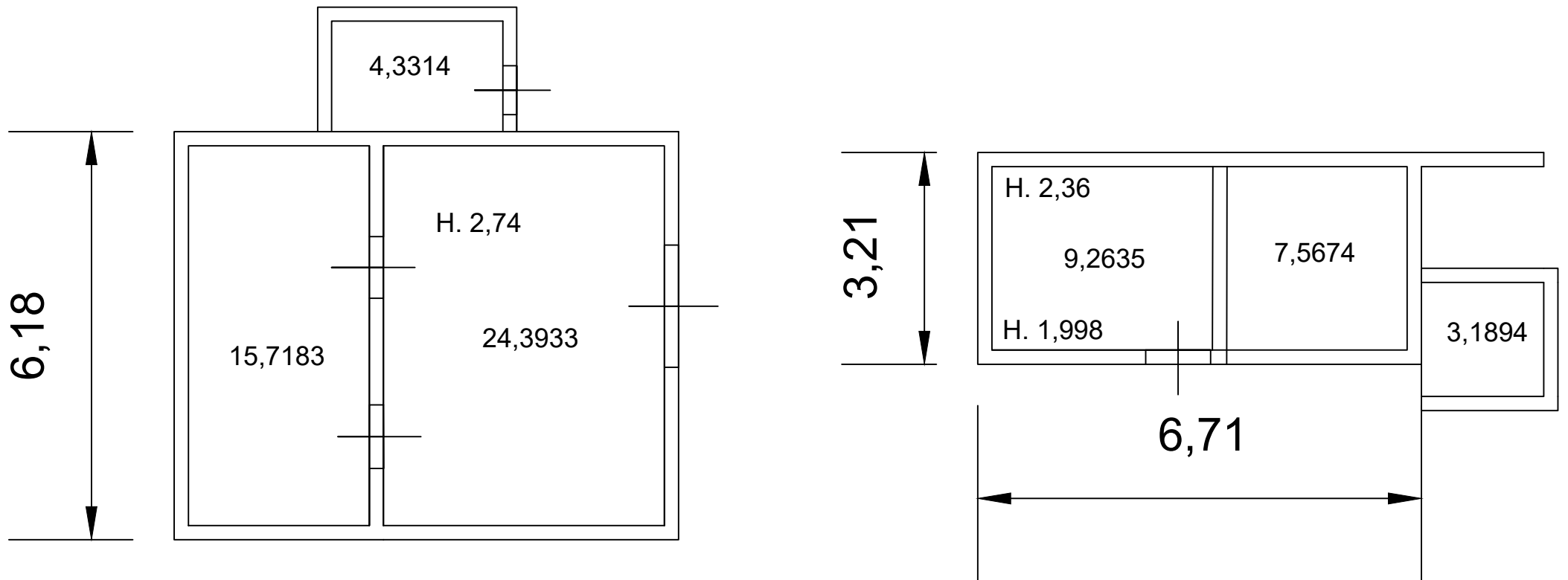
Zona OMI: D1/Periferica/VIE ALLENDE-BERNICE-DON MINZONI-ARCHIMEDE-ROSSINI-ROSSELLI-MATTEOTTI-ENN...

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	490	730
Abitazioni di tipo economico	Normale	360	530
Box	Normale	340	490
Magazzini	Normale	260	390
Negozi	Normale	600	950
Uffici	Normale	470	680

Lotto n.2

Carlentini (Sr) Foglio 3 p.IIa 637

Superfici interne



ALLEGATO
E.5 - Pag. 1

[BORSINO](#) [BORSINO PRO](#) [AGENZIE PRO](#) [API DATI IMMOBILIARI](#) [CALCOLATORE](#) [GUIDE](#) [OPERATORI IMMOBILIARI](#)

Carlentini (SR)

ZONA LOCALITA' S. LEONARDO ZONA COSTIERA VILLAGGIO GABBINO AZZURRO

[Protezione Zona](#)

[Periferia](#)

[Tipologia Presente](#)

[Vile e Villini](#)

[Tutte le Statistiche di Zona](#)

[Passa a Borsino PRO](#)



Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare...

Tipo contratto...

[proceedi](#)

[Seleziona il Operatore](#)



Magazzini

Valore minimo

Euro **171**

Valore medio

Euro **239**

Valore massimo

Euro **307**

[Valuta questo immobile](#)



Laboratori

Valore minimo

Euro **198**

Valore medio

Euro **280**

Valore massimo

Euro **362**

[Valuta questo immobile](#)



Capannoni tipici

Valore minimo

Euro **163**

Valore medio

Euro **224**

Valore massimo

Euro **284**

[Valuta questo immobile](#)

* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata, e' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianali o agricole.



Capannoni produttivi

Valore minimo

Euro **138**

Valore medio

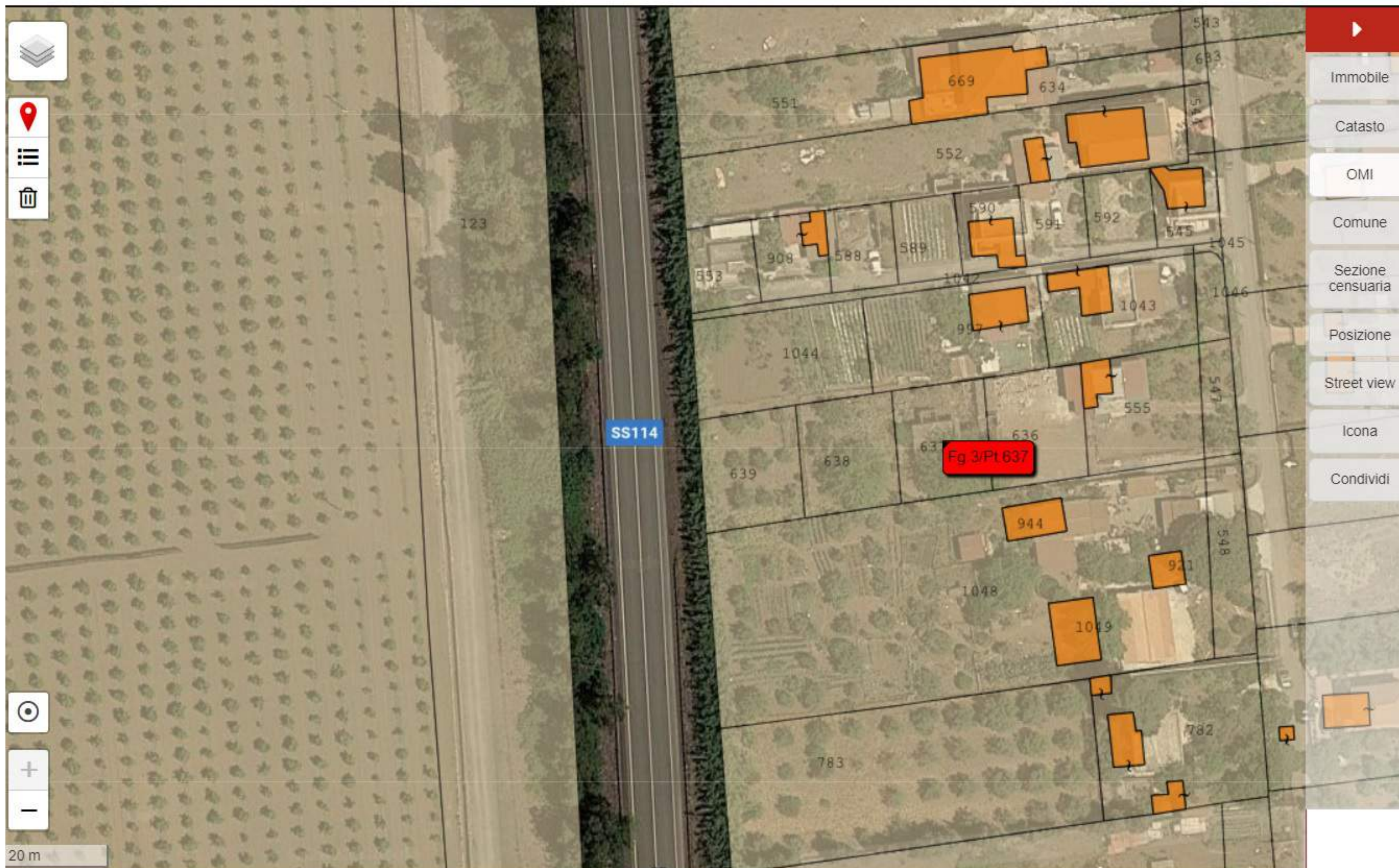
Euro **211**

Valore massimo

Euro **284**

[Valuta questo immobile](#)

* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.



- ▶
- Immobilie
- Catasto
- OMI
- Comune
- Sezione censuaria
- Posizione
- Street view
- Icona
- Condividi

160 **Dettagli Carlentini - Foglio 3 - Par...**

Valori OMI 2022/1

Comune	CARLENTINI
Zona OMI	E3/Suburbana/LOCALITA S.LEONARDO - ZONA COSTIERA - VILLAGGIO GABBIANO AZZURRO

	Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	510	760	
Magazzini	Normale	250	380	
Ville e villini	Normale	900	1.250	





VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2021 COMUNE DI CARLENTINI (SR)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
INCOLTO STERILE	500	1000

ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

Incolto sterile

Accesso	BUONO
Giacitura	PIANEGGIANTE O POCO ACCLIVE
Ubicazione	NORMALE

€ 900/ha

Si attesta che il valore sopra elaborato, riferito al puro merito agricolo, è estrapolato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni, che monitora annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, l'andamento dei valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. A livello nazionale è effettuata una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti d'estimo. S'intende che il valore riportato non può intendersi sostitutivo della stima effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo ai terreni tenendo conto di eventuali particolari situazioni che sfuggono necessariamente ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni, quali quella che si prefigge un listino immobiliare.