

Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Procedura N°189/90+165/96+684/96 Registro Esecuzioni Immobiliari  
promossa da [redacted]

contro [redacted]

Creditori:

1. [redacted]

2. [redacted]

3. [redacted]

4. [redacted]

5. [redacted]

Debitori:

Custode:

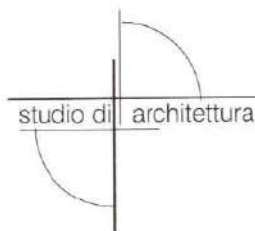
CTU:

Arch. Signorino Marika  
residente in Via Silvio Pellico, 63  
96010 Solarino (SR)  
Tel 0931.1882489 – fax 0931.923075 - cell. 339.3217498  
e-mail.: [sgnmrk@virgilio.it](mailto:sgnmrk@virgilio.it)  
[marika.signorino@archiworldpec.it](mailto:marika.signorino@archiworldpec.it)



Giudice dell'Esecuzione : Dott. FABIO SALVATORE MANGANO

Floridia, li 03/08/2012



Indice

1. Premessa alla relazione
2. Descrizione delle operazioni peritali: sopralluogo presso gli uffici e/o enti del territorio, sopralluogo presso i luoghi ed eventuali richieste alle parti in causa
3. Quesito **a)** IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I PIGNORATI
4. Quesito **b)** DESCRIZIONE DEL/I BENE/I PIGNORATI
5. Quesito **c)** STATO DI POSSESSO
6. Quesito **d)** FORMALITÀ , VINCOLI ED ONERI, di natura anche condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico
7. Quesito **e)** FORMALITÀ , VINCOLI ED ONERI, di natura anche condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente
8. Quesito **f)** DESTINAZIONE DEL/I BENE/I prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente
9. Quesito **g)** REGOLARITÀ URBANISTICA
10. Quesito **h)** ESISTENZA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ O ABITABILITÀ DEL/GLI IMMOBILE/I
11. Descrizione delle operazioni peritali: fase critica o di giudizio e fase documentale
12. Valutazione complessiva del/i bene/i
13. Conclusioni
14. Elenco Documenti Allegati





studio di architettura

ss 124 c.da vignarelli sn 96014 floridaia -sr-

marika signorino

### 1. Premessa alla relazione

Il sottoscritto Arch. Marika Signorino nato a Solarino il 08/10/1973 residente in Solarino Via Silvio Pellico n°63 con studio in Floridaia (SR) SS 124 C da Vignarelli s.n. codice fiscale SGN MRK 73R48 I785J, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al n°516, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa al n°160, veniva nominato CTU dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabio Letterio Ciraoło il giorno 29/11/2011 nella procedura n°189/90+165/96+684/96 del Reg. Esec. Imm. del Tribunale di Siracusa promossa da [REDACTED]

[REDACTED] per la stima di beni pignorati, fissando l'udienza del 07/02/2012 per l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito.

All'udienza del giorno 07/02/2012 ore 9.30 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabio Letterio Ciraoło chiamava la procedura suindicata e lo scrivente compariva avanti il Giudice, accettava l'incarico e prestava il giuramento pronunziando la formula di rito.

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabio Letterio Ciraoło fissava quale termine per il deposito della relazione peritale il giorno 11/08/2012 e cioè 45gg prima della prossima udienza fissata dal GE per il giorno 25/09/2012 ore 9.30, autorizzando l'esperto a ritirare dal fascicolo la documentazione ipocatastale, ad accedere agli uffici pubblici, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, di ausiliario, ove strettamente necessario.

Il Giudice sottoponeva all'esperto i seguenti quesiti:

1. Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
2. Fornisca una sommaria descrizione del/i bene/i pignorati;
3. Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;



5. Verifichi l'esistenza di formalità , vincoli o oneri, di natura anche condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
7. Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
8. Accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

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

Esaminati gli atti del procedimento e ritirata dal fascicolo la documentazione ipocatastale, le operazioni peritali sono state svolte seguendo un iter che si può ricondurre a tre fasi consecutive e consequenziali: fase conoscitiva, fase critica o di giudizio e fase documentale. La fase conoscitiva ha riguardato il sopralluogo presso gli uffici e/o enti del territorio e presso i luoghi oggetto della controversia al fine di pervenire non solo alla esatta individuazione e identificazione del/i bene/i sia dal punto di vista documentale che della consistenza fisica, ma anche per eseguire verifiche sullo stato di fatto, sull'occupazione o meno dell'immobile e quindi sull'esistenza o meno di contratti di locazione in corso, sulla regolarità urbanistica e fiscale, ed ancora sull'assenza o presenza di ipoteche, servitù, gravami e vincoli sull'immobile. Dopo aver verificato la completezza delle certificazioni ipocatastali depositate agli atti, la prima operazione è consistita nell'ispezione e nella ricognizione di dati ed informazioni di tipo catastale, urbanistico e normativo, nonché di regole e documenti in genere facendo le seguenti le seguenti operazioni.

- Richieste ed acquisizione nelle date del 23/03/2012, del 13/04/2012, del 26/07/2012 e del 27/07/2012, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa – Servizio Telematico - di visura storica per immobile, estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico e planimetria catastale relativamente ai cespiti pignorati: **cespite 1) appartamento** sito in Carlentini (SR), C.da Santuzzi, con accesso dalla Via Morandi n. 7 scala B piano terzo iscritto nel NCEU del Comune di Carlentini (SR) al F.16 P.Illa 749 sub 15, **cespite 2) garage** sito in Carlentini (SR), C.da Santuzzi, con accesso dalla 7 scala B piano interrato iscritto nel NCEU del Comune di Carlentini (SR) al F. 16 P.Illa 749 sub 39, **cespite 3)**



casa sita in Lentini (SR) angolo Via Pitagora Via Trevi (ex Via Santa Lucia) con accesso da Via Trevi n. 11 iscritta nel NCEU del Comune di Lentini (SR) al F. 91/A P.IIa 8128 (ex 521) sub 14 (ex 1) e 15 (ex 2).

- Richieste ed acquisizione in data 31/07/2012 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa – *Servizio Pubblicità Immobiliare* -, verificata la completezza della documentazione ipocatastale in atti, al fine dell'aggiornamento dei dati, di ispezioni ipotecarie per soggetto relativamente alle ditte proprietarie dei beni oggetto del procedimento dall'impianto (1980) ad oggi.

- Richiesta del 10/04/2012 ed acquisizione presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Siracusa di copia in carta semplice conforme all'originale dei titoli di provenienza dei cespiti pignorati.

**Cespiti 1) e 2):** Compravendita del 23/12/1981 in Notaio [REDACTED]

[REDACTED] repertorio n. 9681 raccolta n. 2287 registrato a Siracusa (SR) il 08/01/1982 al n. 78 vol. 216 Atti Pubblici e trascritto a Siracusa (SR) il 13/01/1982 ai nn. 693/588;

**Cespite 3):** Compravendita del 21/03/1986 in Notaio [REDACTED] di

[REDACTED] repertorio n. 28201 raccolta n. 4187 registrato a Siracusa (SR) il 03/04/1986 al n. 921 vol. 223 Atti Pubblici e trascritto a Siracusa (SR) il 08/04/1986 ai nn. 5477/4260.

- Richiesta formale per iscritto in data 03/05/2012 inviata tramite AR n. 144884321565 del 05/05/2012 presso il Comune di Carlentini (SR) Servizio Urbanistica - Ufficio Tecnico pervenuta al Prot. Gen. 0007485 del 09/05/2012 Prot. Urb. N. 7214 del 07/05/2012;

1. di verificare l'esistenza o meno di titoli abilitativi edilizi quali PROGETTO APPROVATO, LICENZA EDILIZIA, CONCESSIONE EDILIZIA, o SANATORIA o di pratiche edilizie, nonché copia dei documenti rintracciati e, nel caso di inesistenza agli atti di alcuna documentazione, attestazione su quanto verificato, e nel caso in cui fosse rintracciata pratica edilizia ancora in itinere, rilascio di attestazione con elencazione dei documenti, pagamenti, pareri e quant'altro mancante al fine della definizione della stessa;
2. il rilascio di copia della concessione edilizia n. 80 rilasciata dal Comune di Carlentini il 05/05/1976 Piano di Lottizzazione Cormaci – Lotto n. 15 – appartamento P.3° scala B quarta elevazione fuori terra Palazzina 4D, garage a piano cantinato Palazzina 4 D interno 16;
3. il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica dell'area di sedime del fabbricato comprendente i beni di cui in oggetto con allegato stralcio elaborato grafico e NTA del PRG.

con acquisizione in data 20/07/2012 della seguente documentazione:

- × Attestazione del 13/06/2012;
- × Copia in carta semplice del Nulla-Osta per l'esecuzione dei lavori edilizi di cui alla Pratica Edilizia n. 80 del 1976 in testa a [REDACTED] in sede in [REDACTED] inerente la Costruzione dell'edificio in condominio Lottizzazione Cormaci – Lotto n.15 rilasciato il 05/05/1976 a condizione che venga modificata l'altezza da mt 13,90 a mt 13,70 per compensare la maggiore superficie di mq 5,86



con allegate tavola in scala 1:100 rappresentanti il piano tipo, prospetti, ed il piano cantinato.

- \* Certificato di destinazione urbanistica del 20/06/2012.

- Richiesta formale per iscritto in data 01/08/2012 inviata tramite fax presso il Comune di Carlentini (SR) Servizio Urbanistica - Ufficio Tecnico :

di verificare l'esistenza o meno di eventuali certificati di AGIBILITÀ o ABITABILITÀ o istanze tese all'ottenimento dello stesso fornendo copia conforme in carta semplice dei documenti rintracciati e, nel caso di inesistenza agli atti di alcuna documentazione, attestazione su quanto verificato, allegando alla richiesta copia del certificato rilasciato da Codesto Comune il 20/11/2006 al precedente CTU Arch. Catalano Giuseppe,

con acquisizione in data 03/08/2012 della seguente documentazione:

- \* Attestazione del 03/08/2012.

- Richiesta formale per iscritto in data 03/05/2012 inviata tramite AR n. 144884321576 del 05/05/2012 presso il Comune di Lentini (SR) Servizio Urbanistica - Ufficio Tecnico pervenuta al Prot. Gen. 11695 del 08/05/2012:

1. di verificare l'esistenza o meno di titoli abilitativi edilizi quali PROGETTO APPROVATO, LICENZA EDILIZIA, CONCESSIONE EDILIZIA, o SANATORIA o di pratiche edilizie, nonché copia dei documenti rintracciati e, nel caso di inesistenza agli atti di alcuna documentazione, attestazione su quanto verificato, e nel caso in cui fosse rintracciata pratica edilizia ancora in itinere, rilascio di attestazione con elencazione dei documenti, pagamenti, pareri e quant'altro mancante al fine della definizione della stessa;
2. il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica dell'area di sedime del fabbricato comprendente i beni di cui in oggetto con allegato stralcio elaborato grafico e NTA del PRG.

con acquisizione della seguente documentazione:

- \* Certificato di destinazione urbanistica del 21/05/2012;

in data 24/07/2012

- \* Certificazione del 13/06/2012 ed allegato elaborato grafico inerente l'approvazione dell'elaborato prospettico di cui alla Pratica Edilizia n. 58 del 13/08/1934 in testa al

- Richiesta formale per iscritto in data 01/08/2012 inviata tramite fax presso il Comune di Lentini (SR) Servizio Urbanistica - Ufficio Tecnico:

verificare l'esistenza o meno di eventuali certificati di AGIBILITÀ o ABITABILITÀ o istanze tese all'ottenimento dello stesso fornendo copia conforme in carta semplice dei documenti rintracciati e, nel caso di inesistenza agli atti di alcuna documentazione, attestazione su quanto verificato, allegando alla richiesta copia del certificato rilasciato da Codesto Comune il 17/10/2006 al precedente CTU Arch. Catalano Giuseppe.





marika signorino

- Richiesta formale per iscritto con lettera del 03/05/2012 inviata tramite AR n. 144832948609 del 05/05/2012 alla parte debitrice di fornire per la data di sopralluogo fissata (15/04/2012 ore 9.00 presso il cespite 1 ossia appartamento sito in Carlentini C.da Santuzzi con accesso dalla Via Morandi n.7) la seguente documentazione:

1) **copia delle attestazioni** o in alternativa **dichiarazione sostitutiva in autocertificazione** relativamente a:

- a) regolarità del pagamento di tutte le imposte (ICI, registro, successione, ecc) relative agli immobili in oggetto;
- b) stato civile del proprietario/i e regime del bene;
- c) esistenza di convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;
- d) possesso delle certificazioni attestanti la rispondenza degli impianti (elettrico, termico, fognante, etc.) alla vigente normativa;
- e) eventuali cause in corso oltre a quella in oggetto;
- f) gravami sull'immobile (oneri reali – servitù – uso – abitazione etc.);
- g) stato di possesso dell'immobile;
- h) informazioni sul condominio (importo annuo spese di gestione e manutenzione – importo spese condominiale scadute e non pagate negli ultimi due anni – destinazioni d'uso previste dal regolamento condominiale).

2) **copia del proprio documento di riconoscimento.**

allegando alla richiesta modulo di dichiarazione sostitutiva in autocertificazione predisposto ad hoc.

La seconda operazione peritale si è risolta nell'ispezione e ricognizione dei luoghi, nei rilievi fotografici e nella verifica dimensionale, nonché nell'anamnesi dei beni e nella diagnosi sulle condizioni degli stessi. a seguito di comunicazione di inizio delle operazioni peritali, con lettera AR n. 144832948609 del 05/05/2012 alla parte debitrice e a mezzo fax alle parti procedenti ed intervenute, per il giorno 15/04/2012 alle ore 09.00 presso il cespite 1) appartamento sito in Carlentini (SR) C.da Santuzzi con accesso da Via Morandi n. 7, scala B, piano terzo, specificando che la seduta avrebbe riguardato i beni oggetto del pignoramento.

Il CTU ha, in generale, proceduto utilizzando uno schema di lavoro e compilando una scheda predisposta *ad hoc*, prima della seduta, al fine di evitare qualunque deviazione dal percorso di analisi conoscitiva dei luoghi e di prestare quanta più possibile accuratezza ad ogni aspetto senza trascurare alcunché.

Le fasi del sopralluogo possono essere così sintetizzate ed elencate:

- 1) ispezione dei luoghi;
- 2) rilievo fotografico;
- 3) rilievo metrico;
- 4) anamnesi del/i bene e diagnosi sulle condizioni dello/degli stesso/i.

L'ispezione è consistita nell'attenta osservazione con ricognizione del bene e nella constatazione e rilevazione dell'occupazione o meno dell'immobile, delle uguaglianze e/o



disuguaglianze, concordanze e/o discordanze con confronto tra i dati raccolti e quelli desumibili dallo stato di fatto.

Il rilievo fotografico e la verifica dimensionale sono stati eseguiti l'uno effettuando riproduzioni fotografiche istantanee con macchina fotografica digitale, l'altro con misurazioni manuali planimetriche ed altimetriche con mezzi e metodi tradizionali, allo scopo di fissare lo stato di fatto dell'immobile nei molteplici aspetti costituendo l'opportuna documentazione dell'ispezione.

L'anamnesi del bene e la diagnosi sulle condizioni dello stesso sono state svolte mediante la compilazione di una scheda di sopralluogo contribuendo alla conoscenza di tutti i dati obiettivi che illustrano le caratteristiche fisiche, strutturali, tipologiche, architettoniche, storiche e di destinazione d'uso che identificano l'immobile.

Nello specifico si relaziona quanto segue. Il giorno 15/05/2012 alle ore 09.00, in conformità alla prima detta comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte debitrice e alle parti precedenti ed intervenute, il CTU si è recato presso il cespite 1) oggetto del pignoramento. Era presenti, oltre al CTU, il [REDACTED]. Alle ore 9.00 i presenti si trasferivano presso il cespite 3) sito in Lentini (SR) angolo Via Pitagora Via Trevi. Alle ore 9.20 hanno avuto inizio le operazioni peritali. Il CTU, individuato ed identificato il bene mediante confronto tra lo stato dei luoghi e quanto risultante dalla documentazione catastale, ha effettuato rilievo fotografico esterno ed interno e, per quanto possibile atteso lo stato di ingombro di alcuni vani, ha eseguito rilievo metrico. Si allontanava il Sig. [REDACTED] imbandendo in sua vece il Sig. [REDACTED]. Il CTU proseguiva con l'anamnesi dello stato dei luoghi mediante osservazione diretta e peculiare. Alle ore 11.00 i presenti, Arch. Signorino Marika [REDACTED] si trasferivano presso il cespite 1) ossia appartamento sito in Carlentini (SR) C.da Santuzzi con accesso da Via Morandi n. 7 scala B piano terzo. Individuato ed identificato il bene mediante confronto tra stato dei luoghi e documentazione catastale, il CTU ha effettuato rilievo fotografico e rilievo metrico. Giungeva, nel frattempo, sui luoghi il Sig. [REDACTED]. Ai fini della verifica sullo stato coniugale, il regime dei beni oggetto del procedimento, della verifica fiscale dei beni, delle spese condominiali e delle certificazioni impiantistiche, il CTU faceva richiesta formale al [REDACTED]. Quest'ultimo dichiarava di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, che i beni sono stati acquisiti nell'ambito del regime della comunione legale, di non essere in regola con il pagamento delle imposte relative ai beni oggetto di procedura, di non essere in possesso delle certificazioni impiantistiche, di pagare annualmente un canone condominiale pari a 70,00euro per l'appartamento/cespite 1) e di 32,50euro/mese per il garage, di non avere pendenze inerenti le spese condominiali relative agli ultimi due anni, che sono previste spese per lavori di





esecuzione di lavori di manutenzione la cui quota spettante è pari a circa 2.500,00euro, che non è istituito Condominio per il bene sito in Lentini (cespite 3), di non avere altre cause in corso oltre la presente procedura, che l'appartamento ed il garage (cespiti 1 e 2) sono occupati ed utilizzati dal proprio nucleo familiare, che il bene sito in Lentini (cespite 3) è occupato da se stesso quale proprietario. A questo punto i Sig. [REDACTED] insieme al CTU si trasferivano presso il garage (cespite 2) sito in Carlentini (SR) Via Morandi n. 7 scala B piano interrato. Il CTU ha effettuato rilievo fotografico e metrico. Prima di chiudere le operazioni peritali il CTU chiedeva al [REDACTED] la data di realizzazione della chiusura del balcone dell'appartamento. Il [REDACTED] rappresentava che tali opere sono state eseguite introno agli anni '80. Alle ore 14.00 il CTU chiudeva la seduta riservandosi di riconvocare le parti, se necessario, e mediante preavviso.

### 3. Quesito a) IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I PIGNORATI

#### ▪ Individuazione del/i bene/i

##### *Elenco beni pignorati*

Attesa l'improcedibilità della procedura n. 189/90 giusto provvedimento del GE del 01/08/2011 di cui all'Atto di Pignoramento del 12/04/1990 trascritto a Siracusa il 02/06/1990 ai n.ri 10021/7933, i beni pignorati sono quelli di cui ai seguenti titoli:

- Atto di Pignoramento del 05/03/1996 trascritto a Siracusa il 30/03/1996 ai n.ri 5273/4274 e della relativa nota di trascrizione a favore del [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 indiviso della piena proprietà [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 indiviso della piena proprietà;
- Atto di Pignoramento del 30/10/1996 trascritto a Siracusa il 22/11/1996 ai n.ri 17186/13933 e della relativa nota di trascrizione a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 indiviso della piena proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 indiviso della piena proprietà.
- ✓ **Cespite 1** : quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'appartamento sito in Carlentini (SR) Via Morandi n. 7 Scala B piano terzo censito nel NCEU del Comune di Carlentini (SR) al F. 16 P.Illa 749 sub 15;
- ✓ **Cespite 2** : quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del garage sito in Carlentini (SR) Via Morandi n. 7 Scala B piano interrato censito nel NCEU del Comune di Carlentini (SR) al F. 16 P.Illa 749 sub 39;
- ✓ **Cespite 3** : quota di 1/1 del diritto di piena proprietà della casa sita in Lentini (SR) Via Pitagora Via Trevi censito nel NCEU del Comune di Lentini (SR) al F. 91/A P.Illa 521 (oggi 8128) sub 1 e 2 (oggi sub 14 e 15).



---

**Formazione ed identificazione catastale dei lotti**

Si forma ed identifica di seguito numero **due (2)** lotti di vendita, mantenendo la costituzione del pignoramento. Si precisa che, nel seguito, verranno indicati con un numero il lotto di vendita e con una lettera maiuscola (**A, B, C**, etc) ogni immobile costituente il lotto, quindi con una lettera e numero (**A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>, A<sub>3</sub>**, etc) i singoli ambienti/vani costituente ciascun immobile.

**Lotto n° 1: cespite 1/Immobilie 1-A e cespite 2 /Immobilie 1-B**

---

*Identificazione*

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'appartamento e del garage siti in Carlentini (SR) Via Morandi n. 7 Scala B rispettivamente al piano terzo e al piano interrato, censiti nel NCEU del Comune di Carlentini (SR) al F. 16 P.Illa 749 sub 15 e 39, individuato ed identificato sulle **Tav. n° 0 e 1**.

*Costituzione*

Il lotto è costituito da numero due immobili:

- ✓ **Immobilie 1-A/cespite 1:** appartamento sito in Carlentini (SR) Via Morandi n. 7 Scala B piano terzo censito nel NCEU del Comune di Carlentini (SR) al F. 16 P.Illa 749 sub 15;
- ✓ **Immobilie 1-B/cespite 2:** garage sito in Carlentini (SR) Via Morandi n. 7 Scala B piano interrato censito nel NCEU del Comune di Carlentini (SR) al F. 16 P.Illa 749 sub 39.

**Lotto n° 2: cespite 3 - Immobili 2-C e 2-D**

---

*Identificazione*

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà della casa sita in Lentini (SR) Via Pitagora Via Trevi censito nel NCEU del Comune di Lentini (SR) al F. 91/A P.Illa 521 (oggi 8128) sub 1 e 2 (oggi sub 14 e 15), individuato ed identificato sulle **Tav. n° 0 e 1** allegate alla presente relazione.

*Costituzione*

Il lotto è costituito da numero due immobili:

- ✓ **Immobilie 2-C:** casa sita in Lentini (SR) Via Pitagora Via Trevi censita nel NCEU del Comune di Lentini (SR) al F. 91/A P.Illa 521 (oggi 8128) sub 1 (oggi sub 14);
- ✓ **Immobilie 2-D:** casa sita in Lentini (SR) Via Pitagora Via Trevi censita nel NCEU del Comune di Lentini (SR) al F. 91/A P.Illa 521 (oggi 8128) sub 2 (oggi sub 15).

Osservazioni: Si fa rilevare che come dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e precisamente consultazione della busta/partita catastale il sopra identificato immobile D è composto diversamente da quanto dalla planimetria rilasciata allo scrivente dal Servizio Telematico da due vani, in conformità dei dati di visura, e, precisamente da vano sottoscala e adiacente alla scala di accesso al piano primo oltre che da vano ad angolo tra la Via Trevi (ex Via Santa Lucia) e la Via Pitagora.





marika signorino

▪ Confini

**Lotto n° 1: cespite 1/Immobile 1-A e cespite 2 /Immobile 1-B**

L'immobile **1-A** confina, così come desumibile dallo stato dei luoghi e dalle visure catastali del 27/07/2012 allegate alla presente, a Nord con area condominiale, ad Est con vano scala e scala B del fabbricato, a Sud con area condominiale e ad Ovest con appartamento complanare censito nel NCEU del Comune di Carlentini (SR) al F. 16 P.IIa 749 sub 24 in testa, come da visura catastale del 27/07/2012 allegata alla presente, ai [REDACTED]

[REDACTED]

L'immobile **1-B** confina, così come desumibile dallo stato dei luoghi e dalle visure catastali del 27/07/2012 allegate alla presente, a Nord-Est con corsia condominiale di accesso ai garage, a Sud-Est con altro garage censito nel NCEU del Comune di Carlentini (SR) al F. 16 P.IIa 749 sub 40 in testa, come da visura catastale del 27/07/2012 allegata alla presente, ai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] a Sud-Ovest con garage censito nel NCEU del Comune di Carlentini (SR) al F. 16 P.IIa 749 sub 41 in testa, come da visura catastale del 27/07/2012 allegata alla presente, alla [REDACTED] e con terrapieno /area condominiale, e a Sud-Ovest con garage censito nel NCEU del Comune di Carlentini (SR) al F. 16 P.IIa 749 sub 38 in testa, come da visura catastale del 27/07/2012 allegata alla presente, ai [REDACTED]

**Lotto n° 2: cespite 3 - Immobili 2-C e 2-D**

I due sopradetti immobili, C e D, costituiscono di fatto una unica unità immobiliare la quale identificabile pertanto quale Immobile C+D, confina, così come desumibile dallo stato dei luoghi e dalle visure catastali del 26/07/2012 allegate alla presente, a Nord-Ovest con Via Pitagora, a Nord-Est con Via Trevi ex Via Santa Lucia, a Sud-Ovest con immobile censito nel NCEU del Comune di Lentini (SR) al F. 91 P.IIa 8128 sub 21 in testa, come da visura catastale del 26/07/2012, alla [REDACTED] e a Sud-

Est con immobili censiti nel NCEU del Comune di Lentini (SR) al F. 91 p.IIa 8128 sub 18 e 11 in testa, come da visure catastali del 26/07/2012 allegate alla presente, il sub 18 ai [REDACTED]

[REDACTED] ed il sub 11 ai [REDACTED]

L'immobile **2-C** confina, così come desumibile dallo stato dei luoghi e dalle visure catastali del 26/07/2012 allegate alla presente, a Nord-Ovest con Via Pitagora, a Nord-Est con immobile D censito nel NCEU del Comune di Lentini (SR) al F. 91 p.IIa 8128 sub 15 oggetto della presente



procedura, a Sud-Ovest con immobile censito nel NCEU del Comune di Lentini (SR) al F. 91 P.la 8128 sub 21 in testa, come da visura catastale del 26/07/2012, alla [REDACTED]

[REDACTED] e a Sud-Est con immobili censiti nel NCEU del Comune di Lentini (SR) al F. 91 p.la 8128 sub 18 e 11 in testa, come da visure catastali del 26/07/2012 allegate alla presente, il sub 18 ai [REDACTED]

[REDACTED] sub 11 a [REDACTED]

L'immobile 2-D confina, così come desumibile dallo stato dei luoghi e dalle visure catastali del 26/07/2012 allegate alla presente, a Nord-Ovest con Via Pitagora, a Nord-Est con Via Trevi ex Via Santa Lucia, a Sud-Ovest con immobile censito nel NCEU del Comune di Lentini (SR) al F. 91 P.la 8128 sub 21 in testa, come da visura catastale del 26/07/2012, alla [REDACTED]

[REDACTED] 1, e a Sud-Est con immobili censiti nel NCEU del Comune di Lentini (SR) al F. 91 p.la 8128 sub 18 e 11 in testa, come da visure catastali del 26/07/2012 allegate alla presente, il sub 18 a [REDACTED]

[REDACTED] ed il sub 11 ai [REDACTED]

▪ **Accessibilità**

**Lotto n° 1: cespite 1/Immobilabile 1-A e cespite 2 /Immobilabile 1-B**

L'immobile 1-A è accessibile dalla Via Morandi n. 7 di Carlentini (SR) attraversando il cancello pedonale che immette nell'area condominiale e prendendo la rampa di scale esterna immediatamente visibile per superare la porta di ingresso alla scala B, quindi salendo le rampe delle scale e/o prendendo l'ascensore fino al piano terzo dove giunti sul pianerottolo si individua, sulla sinistra, la porta di ingresso del bene.

L'immobile 1-B è accessibile dal cancello carrabile individuabile sulla Via Morandi di Carlentini (SR) pochi metri prima del civico n. 7 attraversando il cancello che immette nell'area condominiale e prendendo la immediatamente individuabile rampa di accesso ai garages. Percorsa la rampa e la prima corsia svoltando a sinistra sulla seconda corsia il bene è il secondo garage a sinistra. Il bene è accessibile anche solo per i pedoni dalla Via Morandi n. 7 di Carlentini (SR) attraversando il cancello pedonale che immette nell'area condominiale e prendendo la rampa di scale esterna immediatamente visibile per superare la porta di ingresso alla scala B, quindi prendendo la porta a destra dell'ascensore e scendendo le rampe delle scale fino al piano cantinato dove il bene è il secondo garage che, superata la porta di



ingresso al locale autoclave, si individua percorrendo la corsia dei garage verso la rampa di accesso in direzione nord-est.

**Lotto n° 2: cespite 3 - Immobili 2-C e 2-D**

Il lotto con due fronti prospicienti su via pubblica gode di due accessi diretti: il civico 11 della Via Trevi ed i civici 54 e 52 della Via Pitagora in Lentini (SR).

▪ **Pertinenze o Dipendenze**

**Lotto n° 1: cespite 1/Immobile 1-A e cespite 2 /Immobile 1-B**

**Immobile 1-A** - Sono individuabili le seguenti pertinenze o dipendenze dell'unità immobiliare A: tre balconi A<sub>12</sub>, prospiciente su area condominiale non esposta a pubblica via, A<sub>13</sub> e A<sub>14</sub> prospicienti su area condominiale a confine con la Via Morandi.

**Immobile 1-B** - Sono individuabili le seguenti pertinenze o dipendenze dell'unità immobiliare B: soppalco B<sub>2</sub>.

**Lotto n° 2: cespite 3 - Immobili C e D**

**Immobile 2-C-D** - Non è individuabile alcuna pertinenza e/o dipendenza dell'unità immobiliare C-D.

▪ **Accessori: diretti e complementari**

**Lotto n° 1: cespite 1/Immobile 1-A e cespite 2 /Immobile 1-B**

**Immobile 1-A** - A servizio diretto dell'unità immobiliare A sono presenti un ingresso A<sub>1</sub>, un corridoio A<sub>5</sub>, un vano A<sub>4</sub> adibito a ripostiglio, un vano A<sub>6</sub> adibito a lavanderia/wc ed un vano A<sub>7</sub> adibito a bagno. Non sono individuabili accessori a servizio complementare dell'unità immobiliare A.

**Immobile 1-B** - Non sono individuabili accessori a servizio diretto e/o complementare dell'unità immobiliare B.

**Lotto n° 2: cespite 3 - Immobili 2-C e 2-D**

**Immobile 2-C-D** - A servizio diretto dell'unità immobiliare C-D sono presenti un corridoio CD<sub>3</sub>, un vano CD<sub>4</sub> adibito a bagno. Non sono individuabili accessori a servizio complementare dell'unità immobiliare C-D.

▪ **Parti Comuni**

**Lotto n° 1: cespite 1/Immobile 1-A e cespite 2 /Immobile 1-B**

**Immobile 1-A**

1. cancelli e portoni di ingresso,
2. androne,

tel./fax 0931.1882489/0931.923075 cell.339.3217498 \*\* e-mail.: marika.signorino@archiworldpec.it



3. corpo scale,
4. cortile/area condominiale circostante il fabbricato,
5. locale caldaia;
6. locale autoclave;
7. Ascensore e locale motori.

**Immobile 1-B**

1. cancelli e portoni di ingresso,
2. androne,
3. corpo scale,
4. cortile/area condominiale circostante il fabbricato,
5. rampa e corsia garage.

**Lotto n° 2: cespite 3 - Immobili 2-C e 2-D**

**Immobile 2-C-D**

Quanto per legge e destinazione.

▪ **Dati catastali**

**Lotto n° 1: cespite 1/Immobile 1-A e cespite 2 /Immobile 1-B**

**L'immobile 1-A** è censito, come da visura catastale storica per immobile del 23/03/2012, nel N.C.E.U. del Comune di Carlentini (SR), al Foglio di Mappa n° 16, P.Illa 749, sub 15, Zona censuaria 1, Indirizzo C.da Santuzzi, piano 3, Classe 2, Categoria Gruppo A/2: *abitazioni di tipo civile*, Consistenza 6,5 vani , Superficie Catastale --, Rendita euro 453,19.

Dalle visure storiche catastali risultano i dati seguenti:

1. VARIAZIONE del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
2. VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
3. VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
4. Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**L'immobile 1-B** è censito, come da visura catastale storica per immobile del 23/03/2012, nel N.C.E.U. del Comune di Carlentini (SR), al Foglio di Mappa n° 16, P.Illa 749, sub 39, Zona censuaria 1, Indirizzo C.da Santuzzi, piano 1S, Classe 2, Categoria Gruppo C/6: *Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse* , Consistenza 23mq , Superficie Catastale --, Rendita euro 48,70.

Dalle visure storiche catastali risultano i dati seguenti:

1. VARIAZIONE del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
2. VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
3. VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;





marika signorino

4. Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Lotto n° 2: cespite 3 - Immobili 2-C e 2-D**

L'immobile 2-C è censito, come da visura catastale storica per immobile del 13/04/2012, nel N.C.E.U. del Comune di Lentini (SR), al Foglio 91 P.IIa 8128 sub 14, Zona censuaria --, Indirizzo Via Pitagora n.44, piano T, Classe 5, Categoria Gruppo A/6: *abitazioni di tipo rurale*, Consistenza 1 vano, Superficie Catastale --, Rendita euro 21,17.

Dalle visure storiche catastali risultano i dati seguenti:

1. VARIAZIONE DEL 21/05/2009 N. 13446.1/2009 in atti dal 21/05/2009 (Prot. n. SR0130236) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE;
2. VARIAZIONE del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
3. VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
4. VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
5. Impianto meccanografico del 30/06/1987;
6. Voltura di intestazione n. 2616/1986 in atti dal 27/08/1987 per rogito Rep. 28201 in

[REDACTED] registrato a Lentini il 03/04/1986 al n. 921.

L'immobile 2-D è censito, come da visura catastale storica per immobile del 13/04/2012, nel N.C.E.U. del Comune di Lentini (SR), al Foglio 91 P.IIa 8128 sub 15, Zona censuaria --, Indirizzo Via Pitagora n.48, Via Santa Lucia n.9, piano T, Classe 2, Categoria Gruppo A/5: *abitazioni di tipo ultrapolare*, Consistenza 2 vani, Superficie Catastale --, Rendita euro 36,15.

Dalle visure storiche catastali risultano i dati seguenti:

1. VARIAZIONE DEL 21/05/2009 N. 13447.1/2009 in atti dal 21/05/2009 (Prot. n. SR0130236) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE;
2. VARIAZIONE del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
3. VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
4. VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
5. Impianto meccanografico del 30/06/1987;
6. Voltura di intestazione n. 2616/1986 in atti dal 27/08/1987 per rogito Rep. 28201 in

Nota [REDACTED] registrato a Lentini il 03/04/1986 al n. 921.

▪ **Conformità dei dati rilevati rispetto a quelli desumibili dagli atti e documenti prodotti**

A seguito del sopralluogo svolto presso i beni oggetto del presente procedimento che ha permesso di accertare lo stato dei luoghi fissato mediante l'esecuzione di rilievo fotografico, rilievo metrico e anamnesi dei beni, è possibile esporre quanto segue, rimandando agli allegati elaborati grafici e rilievo fotografico per una migliore comprensione.

1. Conformità Urbanistico-edilizia



Lotto n° 1: cespite 1/Immobile 1-A e cespite 2 /Immobile 1-B

Immobile 1-A

Il confronto tra lo stato attuale dell'immobile A mostra, rispetto al progetto approvato allegato al titolo abilitativo ossia il Nulla Osta all'esecuzione dei Lavori Edilizi di cui alla Pratica Edilizia n. 80 rilasciato dal Comune di Carlentini (SR) alla [REDACTED] 05/05/1976, nello specifico Tavole Pianta Tipo e Prospetti del Lotto n. 15 della Lottizzazione Cormaci, Rione Santuzzi, le seguenti variazioni:

- 1) chiusura del balcone con struttura non precaria garantendo un'utilità prolungata nel tempo comportante la realizzazione di nuovo vano utile destinato a camera - Vano A<sub>3</sub> - e la modifica del prospetto;
- 2) annessione del vano adibito al deposito dell' immondizia di *proprietà ed uso comune* alla unità immobiliare con trasformazione della destinazione d'uso del vano da deposito in ripostiglio - Vano A<sub>4</sub> -.

Tali opere, classificabili come *ristrutturazione edilizia*, consistenti in variazioni di superficie utile e di volume, modifica di prospetto e cambio di destinazione d'uso, sono soggette ad acquisizione preventiva di titolo abilitativo edilizio. Considerato che, come dall'attestazione rilasciata allo scrivente dal Comune di Carlentini, non sono stati rintracciati ulteriori titoli abilitativi edilizi, dette opere risultando **abusivo** in quanto *eseguite in assenza del detto titolo*.

In conclusione l'immobile è allo stato attuale NON CONFORME dal punto di vista edilizio-urbanistico a causa della esecuzione delle superiori violazioni edilizie.

Con riferimento alla sanabilità delle dette opere abusive, rimandando al paragrafo **8. Quesito g) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA** per il prosieguo sull'argomento, si riassume quanto segue.

Le opere abusive riscontrate **non sono sanabili** risultando necessaria la **rimessa in pristino dei luoghi** in conformità al progetto approvato di cui al Nulla Osta del 1976.

Ai fini della rimessa in pristino sarà necessario affrontare i seguenti costi:

- spese tecniche per la presentazione della istanza di *autorizzazione alla demolizione* delle opere abusive pari a circa 1.500,00euro
  - lavori di demolizione e di ripristino come da CME pari a circa 5.717,80euro
  - diritti, bolli , pareri pari a circa 500,00euro
- totale costi di sanatoria = 7.717,80euro**

Immobile 1-B

Il confronto tra lo stato attuale dell'immobile B mostra, rispetto al progetto approvato allegato al titolo abilitativo ossia il Nulla Osta all'esecuzione dei Lavori Edilizi di cui alla Pratica Edilizia n.





80 rilasciato dal Comune di Carlentini (SR) alla [REDACTED] il 05/05/1976, nello specifico Tavole Pianta Cantinato e Prospetti del Lotto n. 15 della Lottizzazione Cormaci, Rione Santuzzi, le seguenti variazioni:

1) realizzazione di soppalco di altezza utile pari a circa 1,89m e superficie utile pari a circa 13,98mq.

La superiore variazione, considerata l'altezza inferiore ai prescritti 2,40m per i vani di servizio e atteso la funzione di deposito valigie e varie, appare poter essere classificata ai sensi del comma 1, dell'art. 9 della L. R. 37/85 (art. 26 della L. 47/85) come opera soggetta a *regime comunicativo* e come tale, **abusiva** in quanto eseguita in assenza della prescritta comunicazione.

In conclusione l'immobile è allo stato attuale NON CONFORME dal punto di vista edilizio-urbanistico a causa della esecuzione delle superiori violazioni edilizie.

Con riferimento alla sanabilità delle dette opere abusive, rimandando al paragrafo 8. **Quesito g) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA** per il prosieguo sull'argomento, si riassume quanto segue.

E' possibile sanare le opere abusive riscontrate mediante presentazione di comunicazione con allegata relazione tecnica asseverata a firma di tecnico abilitato ed il versamento di una sanzione minima per un totale di costi pari a circa **1.344,00euro**.

#### Lotto n° 2: cespite 3 - Immobili 2-C e 2-D

Il confronto tra lo stato attuale dell'immobile C-D mostra, rispetto al progetto approvato del 13/08/1934 di cui alla Pratica Edilizia n. 58 rilasciato dal Comune di Lentini (SR) alla [REDACTED]

[REDACTED] le seguenti variazioni:

- 1) tamponamento di due vani porta sul fronte prospiciente sulla Via Trevi ex Via Santa Lucia;
- 2) realizzazione di apertura sul fronte prospiciente sulla Via Pitagora;
- 3) cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale artigianale.

Si fa rilevare che, in mancanza di elaborato urbanistico planimetrico, non è possibile individuare ulteriori eventuali variazioni.

Tali opere, classificabili come *ristrutturazione edilizia*, consistenti modifiche di prospetto su pubblica via, sono soggette ad acquisizione preventiva di titolo abilitativo edilizio.

Considerato che, come dall'attestazione del 26/06/2012 rilasciata allo scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini, non sono stati rintracciati titoli abilitativi edilizi, le suddette opere risultando **abusive** in quanto *eseguite in assenza del detto titolo*.



In conclusione l'immobile è allo stato attuale NON CONFORME dal punto di vista edilizio-urbanistico a causa della esecuzione delle superiori violazioni edilizie.

Rimandando al paragrafo 8. **Quesito g) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA** per il prosieguo sull'argomento, si riassume quanto segue.

Le opere abusive riscontrate **sono sanabili** facendo ricorso all'**art 40 della L. 47/85** presentando domanda di sanatoria edilizia ai sensi della L. 326/2003 entro 120g dalla notifica del Decreto di Trasferimento del bene.

Ai fini dell'acquisizione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai fini del condono delle opere abusivamente eseguite sarà necessario affrontare i seguenti costi:

- spese tecniche pari a circa 3.000,00euro;
- oblazione ai sensi della L. 326/2003 – Tipologia Abuso n. 6 - 516,00euro;
- oneri pari al 5% all'importo dei lavori eseguiti abusivamente stimato mediante redazione di Computo Metrico Estimativo pari a circa=5.377,99euro  
Oneri = 5%x5.377,99euro= 268,90euro
- diritti, trascrizioni, bolli pari a circa 1.000,00euro

**totale costi di sanatoria = 4.784,90euro.**

## 2. Conformità Catastale

### **Lotto n° 1: cespite 1/Immobile 1-A e cespite 2 /Immobile 1-B**

Si rileva che è stato commesso nella mappa wegis errore di identificativo catastale con riferimento alla p.lla identificativa del fabbricato e lotto di pertinenza comprendenti gli immobili A e B. Ai fini della correzione sarà necessario presentare apposita istanza presso lo sportello Accoglienza dell'Agenzia del Territorio allegando alla stessa mappa wegis e mappa catastale cartacea, evidenziando l'errore e la correzione da apportare.

#### **Immobile 1-A**

Dal confronto tra i dati di visura catastale e planimetria catastale acquisiti ed allegati alla presente relazione e lo stato dei luoghi rilevato di cui all'elaborato grafico – **Tav n .1.** - prodotto dal sottoscritto ed allegato alla presente relazione si evincono le seguenti difformità:

- creazione di una camera, vano A<sub>3</sub>, mediante chiusura del balcone A<sub>14</sub>;
- annessione del vano A<sub>4</sub> di uso e proprietà comune (locale immondizia).

Gli interventi sopraelencati costituiscono una variazione nello stato dell'unità immobiliare - **VARIAZIONE DELLA CONSISTENZA** - cioè la trasformazione dell'unità immobiliare comportante la variazione del perimetro o del volume ovvero la trasformazione comportante una diversa distribuzione degli spazi interni, e ai sensi dell'art. 20 del RDL n.652/1939 è obbligatoria la denuncia di variazione verificata nello stato del bene.





marika signorino

Considerata la non sanabilità dal punto di vista edilizio-urbanistico delle sopra elencate difformità ed il necessario ripristino dei luoghi in conformità al titolo abilitativo legittimante la costruzione del bene, non sarà necessaria alcuna variazione catastale.

#### Immobile 1-B

Dal confronto tra i dati di visura catastale e planimetria catastale acquisiti ed allegati alla presente relazione e lo stato dei luoghi rilevato di cui all'elaborato grafico – **Tav n .1** - prodotto dal sottoscritto ed allegato alla presente relazione non si evince alcuna difformità catastale, precisando che, come dalla consultazione della partita catastale è stato valutato nel computo della consistenza catastale la presenza del rilevato soppalco.

#### Lotto n° 2: cespite 3 - Immobili 2-C e 2-D

Dal confronto tra i dati di visura catastale e planimetrie catastali acquisiti ed allegati alla presente relazione e lo stato dei luoghi rilevato di cui all'elaborato grafico – **Tav n .1** - prodotto dal sottoscritto ed allegato alla presente relazione si evincono le seguenti difformità:

- mancata riunione planimetrica delle porzioni costituenti l'unità immobiliare D censita nel NCEU del Comune di Lentini al F. 91 p.la 812 sub 15 (come accertato mediante consultazione della partita catastale il bene è costituito, come di fatto, come dai dati di visura catastale nonché dallo schizzo del tecnico del catasto sul retro della Scheda n.3949 del 16/04/1940 , da due vani entrambi identificati quali sub 2 della p.la 521 del F. 91 di Lentini);
- fusione delle unità immobiliari C e D censite rispettivamente nel NCEU del Comune di Lentini al F. 91 p.la 812 sub 14 e sub 15;
- variazioni interne con creazione di servizio igienico nella unità D (NCEU Lentini F. 91 P.la 8128 sub 15) e demolizione di scala nella unità C (NCEU Lentini F. 91 P.la 8128 sub 14);
- cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale artigianale.

Gli interventi sopraelencati costituiscono una variazione nella destinazione e nella stato dell'unità immobiliare (fusione di unità immobiliari, realizzazione di servizio igienico, riqualificazione delle unità immobiliari) per i quali, ai sensi dell'art. 20 del RDL n.652/1939, è obbligatoria la denuncia di variazione verificata nello stato del bene.

Considerata la sanabilità dal punto di vista edilizio-urbanistico, escluso così come motivato al superiore paragrafo 1. Conformità Edilizio-Urbanistica il riscontrato abusivo cambio di destinazione d'uso, ai fini della regolarizzazione catastale dovrà essere presentata denuncia di variazione catastale mediante procedura Docfa per un costo comprensivo di spese tecniche pari a circa 1.500,00euro.



---

**4. Quesito b) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL/I BENE/I PIGNORATI**


---

**Lotto n° 1: cespite 1/Immobile 1-A e cespite 2 /Immobile 1-B**


---

**Premessa**

Gli immobili **A** e **B** sono inseriti in un fabbricato plurifamiliare costituente una unità edilizia edificata su lotto, reso edificabile in esecuzione alla Lottizzazione Cormaci di Lentini ubicata in C.da Santuzzi, composta da piano cantinato o interrato, piani terra, primo, secondo e terzo, confinante a nord-ovest con Via Morandi a sud-ovest, sud-est con lotti edificati e a sud-nord-est con zona S3 ossia area destinata ad accogliere attrezzature a parco e per il gioco e lo sport secondo il dettato di cui all'art.3 comma c) del D.M. 2-4-1968, accessibile dalla Via Morandi sulla quale è possibile individuare due cancelli carrabili di cui uno di ingresso ed uno di uscita per gli autoveicoli, e numero tre cancelli di ingresso pedonali per ogni scala (A, B e C).

L'immobile **A** è destinato a *civile abitazione* ed è uno dei due appartamenti ubicati al piano terzo accessibile dalla scala B nonché dal civico 7 di Via Morandi.

L'immobile **B** è destinato a *garage* ed è uno dei garage ubicati al piano cantinato o interrato accessibile a piedi dalla scala B nonché dal civico 7 di Via Morandi, con autoveicolo dal primo cancello che si individua sul confine a nord-ovest.

**Descrizione**
**a) Analisi del contesto**

Il territorio di Carlentini comprende oltre alla zona montana (Monte Santa Venera e Monte Pancali) anche una fetta di territorio a mare in contrada Corridore del Pero, nei pressi della foce del Fiume San Leonardo. Cittadina rivierasca, di origine medievale, la cui economia si basa sulle tradizionali attività agricole, è rinomata per la produzione delle cosiddette arance rosse di Sicilia. Il territorio, classificato di collina e comprendente l'area speciale fiume San Leonardo, ha un profilo geometrico irregolare, con variazioni altimetriche accentuate: si raggiungono gli 869 metri di quota. L'abitato, posto sulla collina Meta, con il recente sviluppo demografico si è praticamente congiunto a quello di Lentini. I comuni limitrofi sono Francofonte, Buccheri, Ferla, Sortino, Melilli, Augusta e Catania. I collegamenti stradali sono assicurati dalla statale n. 194 Ragusana, il cui tracciato si snoda a 4 km dall'abitato, e dall'autostrada A19 Palermo-Catania, cui si accede dal casello di Catania-Sud, a 26 km di distanza. La stazione ferroviaria di riferimento, lungo la linea Messina-Catania-Siracusa, si trova a 3 km. L'aeroporto più vicino, per i voli nazionali e internazionali, dista 26 km. Il porto di riferimento dista 41 km, mentre quello di Messina è a 131 km; quello di Augusta si trova a 26 km. Inserita in circuiti turistici e commerciali, gravita su Siracusa e Lentini per i servizi e le strutture burocratico-amministrative non presenti sul posto. È meta di un discreto afflusso di turisti, ai quali offre la possibilità di ammirare beni culturali e paesaggistici di notevole importanza come il parco archeologico



"Leontinoi" e Villa Belvedere, oltre che la possibilità di godersi il mare grazie allo sbocco sia nella spiaggia di Agnone Bagni sia sulla costa di Castelluccio.

Il complesso residenziale di cui fanno parte gli Immobili A e B è allocato in posizione periferica rispetto al centro cittadino di Carlentini, Carlentini Nord, in un quartiere denominato *Santuzzi* (Piccoli Santi) che è contiguo al territorio di Lentini dal quale non è nettamente separato né fisicamente né dal punto di vista socio-economico. La zona ha nel vigente PRG del Comune di Carlentini (SR) destinazione residenziale che, zona di espansione residenziale nel PRG operante dal 1976 al 2006, è la parte del territorio parzialmente edificato ovvero già munita di lottizzazione convenzionata per le aree residue.

Si raggiunge il lotto in oggetto, come indicato nella Tav. n°0 allegata alla presente, dal Tribunale di Siracusa percorrendo 49,4 km –per un tempo di circa 41 min, procedendo in direzione sud su Viale Santa Panagia per circa 350 m, svoltando leggermente a sinistra in Viale Teracati per circa 1,1 km, prendendo alla rotonda la 1<sup>a</sup> uscita e imboccando Viale Paolo Orsi, svoltando leggermente a destra in Viale Ermocrate/SS124, continuando a seguire la SS124 per circa 4,1 km, prendendo lo svincolo per Priolo/Augusta/Catania, entrando in SS114, continuando su E45(indica per Catania), continuando su A18 per circa 13,9 km, uscendo su SS194 verso Ragusa/Lentini/Carlentini. Prendendo l'uscita verso Lentini/Carlentini, entrando in via Etna, svoltando a sinistra e imboccando via Mosella, svoltando a sinistra e imboccando via Eugenio Curiel, prendendo la prima a destra per rimanere su via Eugenio Curiel, infine prendendo la prima a destra in corrispondenza di via Morandi. La destinazione è sulla sinistra. Nella zona sono presenti la rete idrica e fognante comunale, come anche i servizi pubblici secondari. Gli spostamenti a piedi sono buoni data la presenza in zona di fermate dei mezzi pubblici urbani ed interurbani.

E' una costruzione che, edificata in esecuzione al Nulla Osta del 1976, ha un' età pari a *circa trentasei anni*.

La tipologia architettonica dei beni presenta caratteristiche rispondenti in maniera buona alle richieste del mercato attuale.

L'immobile A seppur ubicato al terzo piano e in prossimità della Cava Mulinelli non gode di particolare panoramicità trovandosi attorniato da altri fabbricati in linea di pari altezza.

L'immobile B è interrato ed è immediatamente prospiciente sulla corsia condominiale, non godendo di alcun particolare affaccio.

Le zone confinanti sono zone di espansione residenziale dove le previsioni di PRG individuano aree destinate ad accogliere la realizzazione di servizi primari e/o secondari nonché di attrezzature di interesse comune, a parco e per il gioco e per lo sport. I complessi residenziali esistenti nell'intorno conferiscono alla zona un carattere architettonico di medio interesse



rendendo buona l'appetibilità dell'investimento immobiliare ai fini abitativi. La qualità urbanistico-sociale e ambientale si può definire discreta date un'edilizia di discreto livello, ed una popolazione di livello sociale discreto.

**b) Descrizione Analitica del bene**

**b.1 - Tipologia, Morfologia e dimensioni**

La tipologia architettonica dell'immobile **1-A** è quella di una **unità abitativa residenziale non autonoma** (parte di un edificio) adibita a civile abitazione. Si sviluppa al terzo piano di un edificio condominiale (scala B della palazzina 4D del Lotto n. 15 Lottizzazione Cormaci) e, morfologicamente in pianta è assimilabile a due rettangoli traslati.

L'accesso all'unità immobiliare può avvenire mediante l'ingresso alla scala (B dell'edificio 4D) del fabbricato al quale si giunge superando il cancello pedonale posto a protezione dell'apertura di accesso all'area condominiale di pertinenza dell'edificio al civico 7 di Via Morandi o prendendo l'ascensore ubicato centralmente al corpo della scala B fino al terzo piano: l'ingresso all'appartamento è la porta sul pianerottolo del piano terzo che si individua alla immediata sinistra. La morfologia e le dimensioni dell'immobile **1-A** sono identificabili dalla lettura dell'elaborato grafico **Tav. n°1**, che rappresenta planimetricamente lo stato attuale dell'immobile. La **superficie lorda coperta** è pari a circa **137,44mq**. I balconi hanno una superficie lorda coperta pari a circa **13,66mq**(A<sub>12</sub>), **10,30mq** (A<sub>14</sub>) e **3,26mq**(A<sub>13</sub>). L'**altezza utile interna** è pari a circa **2,90m**.

La tipologia architettonica dell'immobile **1-B** è quella di una **unità non residenziale non autonoma** (parte di un edificio) adibita a garage. Si sviluppa al piano interrato o cantinato dell'edificio condominiale, nella scala B della palazzina 4D e, morfologicamente in pianta è assimilabile ad un rettangolo.

L'accesso all'unità immobiliare può avvenire a piedi mediante l'ingresso alla scala B dell'edificio 4D del fabbricato al quale si giunge superando il cancello pedonale posto a protezione dell'apertura di accesso all'area condominiale di pertinenza dell'edificio al civico 7 di Via Morandi o con autoveicolo superando il cancello carrabile prospiciente sulla Via Morandi dopo aver attraversato l'area condominiale e prendendo la rampa di accesso ai garage dove superata la rampa il bene si trova sulla corsia a sinistra alla seconda serranda metallica. La morfologia e le dimensioni dell'immobile **1-B** sono identificabili dalla lettura dell'elaborato grafico **Tav. n°1**, che rappresenta planimetricamente lo stato attuale dell'immobile. La **superficie lorda coperta** è pari a circa **24,15mq**. L'**altezza utile interna** è pari a circa **3,89m**.

**b.2.- Composizione interna : vani utili e accessori**

La superficie dell'immobile **1-A** è attualmente distribuita in una unità comprendente un ingresso/disimpegno **A<sub>1</sub>** da cui si accede a sinistra ad una cucina/pranzo **A<sub>2</sub>** con affaccio su





marika signorino

balcone  $A_{12}$ , a destra ad una camera  $A_3$  con affaccio su balcone  $A_{14}$  e da cui si accede ad un ripostiglio  $A_4$ , frontalmente ad un corridoio  $A_5$  sul quale si affacciano a sinistra un bagno/lavanderia  $A_6$ , un bagno  $A_7$ , un salone  $A_8$  con affaccio su balcone  $A_{12}$ , a destra una camera  $A_{11}$  con affaccio su balcone  $A_{14}$  ed un ampio salone/soggiorno  $A_{10}$  con affaccio su balcone  $A_{13}$ , e frontalmente un ripostiglio  $A_9$ , per un totale di numero **sei vani utili, sei vani accessori a servizio diretto** la cui morfologia e dimensione possono essere desunte dalla lettura dell'allegato elaborato grafico **Tav. n°1**.

La superficie dell'immobile **1-B** è attualmente distribuita in una unità comprendente un solo vano  $B_1$  soppalcato ( $B_2$ ), per un totale di numero **un vano utile** la cui morfologia e dimensione possono essere desunte dalla lettura dell'allegato elaborato grafico **Tav. n°1**.

**b.3 - Tabella delle superfici/esposizione/stato di manutenzione di ciascun locale**

**Immobile A**

LOCALE	S <sub>NETTA</sub>	H <sub>INT. UTILE</sub>	ESPOSIZIONE	STATO MANUTENZIONE
$A_1$ ingresso-disimpegno	4,21mq	2,90m	Senza aria e luce diretta	Sufficiente <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pavimento: ceramica in buono stato di conservazione;</li> <li>- Soffitto: intonacato e tinteggiato in buono stato di conservazione ;</li> <li>- Pareti:intonacate rivestite con carta da parati vetusta;</li> <li>- Infissi: porta di ingresso in legno in discreto stato di conservazione;</li> <li>- Impianti: presenti impianto elettrico e di riscaldamento.</li> </ul>
$A_2$ cucina/pranzo	12,36mq	2,90 m	Sud su balcone coperto	Sufficiente <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pavimento: ceramica in buono stato di conservazione;</li> <li>- Soffitto: intonacato con fenomeni di umidità discendente e condensa ;</li> <li>- Pareti:rivestite con piastrelle in discreto stato di conservazione;</li> <li>- Infissi: porta in legno in discrete condizioni, porta-finestra in alluminio anodizzato grigio argento e vetro con tapparella in pvc in discrete condizioni di conservazione;</li> <li>- Impianti: presenti impianto elettrico, idrico, fognante e di riscaldamento.</li> </ul>
$A_3$ camera	7,33mq	2,90 m	Nord su balcone coperto	Mediocre <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pavimento: moquette in mediocre stato di conservazione;</li> <li>- Soffitto: controsoffitto con pannelli in polistirolo e cornici in gesso e legno ;</li> <li>- Pareti: intonacate e tinteggiate con fenomeni di umidità e condensa;</li> <li>- Infissi: porta interna in legno in sufficienti condizioni, porta-finestra in alluminio anodizzato e vetro con tapparella in pvc in discrete condizioni di conservazione;</li> <li>- Impianti: presenti impianto elettrico,</li> </ul>



marika signorino

A <sub>4</sub> ripostiglio (ex locale immondizia di uso e proprietà comune)	1,09mq	2,90m	Senza aria e luce diretta	Mediocre - Pavimento: moquette in mediocre stato di conservazione; - Soffitto: intonacato e tinteggiato ; - Pareti: intonacate e tinteggiate; - Infissi: porta interna in legno in sufficienti condizioni; - Impianti: assenti.
A <sub>5</sub> corridoio	9,46mq	2,90 m	Senza aria e luce diretta	Sufficiente - Pavimento: ceramica in buono stato di conservazione; - Soffitto: intonacato in buono stato di conservazione ; - Pareti: intonacate rivestite con carta da parati vetusta; - Infissi: porta di ingresso in legno in discreto stato di conservazione; - Impianti: presenti impianto elettrico e di riscaldamento.
A <sub>6</sub> lavanderia/wc	4,44mq	2,90m	Sud su balcone coperto	Sufficiente - Pavimento: ceramica in buono stato di conservazione; - Soffitto: intonacato in buono stato di conservazione ; - Pareti: rivestite in piastrelle in buono stato di conservazione; - Infissi: porta di ingresso in legno in discreto stato di conservazione, finestra in alluminio anodizzato grigio e vetro con tapparella in pvc in discrete condizioni di conservazione; - Impianti: presenti impianto elettrico, idrico, fognante e di riscaldamento.
A <sub>7</sub> bagno	5,39mq	2,90m	Sud su balcone coperto	- Pavimento: ceramica in buono stato di conservazione; - Soffitto: intonacato in buono stato di conservazione ; - Pareti: rivestite in piastrelle in buono stato di conservazione; - Infissi: porta di ingresso in legno in discreto stato di conservazione, finestra in alluminio anodizzato grigio argento e vetro con tapparella in pvc in discrete condizioni di conservazione; - Impianti: presenti impianto elettrico, idrico, fognante e di riscaldamento.





A <sub>8</sub> salone	15,28mq	2,90m	Sud su balcone coperto	<p>Sufficiente</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pavimento: ceramica in buono stato di conservazione;</li> <li>- Soffitto: intonacato e tinteggiato decorato con cornici in gesso con evidenti fenomeni di umidità discendente;</li> <li>- Pareti: intonacate rivestite con carta da parati vetusta;</li> <li>- Infissi: porta di ingresso in legno in discreto stato di conservazione e porta-finestra in alluminio anodizzato grigio-argento e vetro con tapparella in pvc in discrete condizioni di conservazione;</li> <li>- Impianti: presenti impianto elettrico e di riscaldamento.</li> </ul>
A <sub>9</sub> ripostiglio	1,95mq	2,90m	Senza aria e luce diretta	<p>Sufficiente</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pavimento: ceramica in buono stato di conservazione;</li> <li>- Soffitto: intonacato in buono stato di conservazione;</li> <li>- Pareti: intonacate e tinteggiate;</li> <li>- Infissi: porta di ingresso in legno in discreto stato di conservazione;</li> <li>- Impianti: presenti impianto elettrico.</li> </ul>
A <sub>10</sub> soggiorno /salone	33,68mq	2,90m	Nord e Nord su balcone coperto	<p>Sufficiente</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pavimento: moquette in discreto stato di conservazione;</li> <li>- Soffitto: rivestito con pannelli in polistirolo modanato e cornici in gesso e legno;</li> <li>- Pareti: intonacate rivestite con carta da parati vetusta;</li> <li>- Infissi: porta di ingresso in legno in discreto stato di conservazione e porta-finestra e finestra in alluminio anodizzato grigio-argento e vetro con tapparelle in pvc in discrete condizioni di conservazione;</li> <li>- Impianti: presenti impianto elettrico e di riscaldamento.</li> </ul>
A <sub>11</sub> camera	16,44mq	2,90m	Nord su balcone coperto	<p>Sufficiente</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pavimento: ceramica in buono stato di conservazione;</li> <li>- Soffitto: intonacato e tinteggiato con evidenti fenomeni di umidità discendente;</li> <li>- Pareti: intonacate e tinteggiate;</li> <li>- Infissi: porta di ingresso in legno in discreto stato di conservazione e porta-finestra in alluminio anodizzato grigio-argento e vetro con tapparella in pvc in discrete condizioni di conservazione;</li> <li>- Impianti: presenti impianto elettrico e di riscaldamento.</li> </ul>



Immobile B				
LOCALE	S <sub>NETTA</sub>	H <sub>INT. UTILE</sub>	ESPOSIZIONE	STATO MANUTENZIONE
B <sub>1</sub> garage	19,69mq	3,89 m	Senza aria e luce diretta	Appena Sufficiente - Pavimento: battuto di cemento lisciato; - Soffitto: intonacato in stato vetusto; - Pareti: intonacate con fenomeni di umidità di risalita ed orizzontale dal terrapieno; - Impianti: presente impianto elettrico funzionante.
B <sub>2</sub> soppalco	13,98 mq	1,89 m	finestra a nord-ovest	Appena Sufficiente - Pavimento: non visibile per ingombri ostruttivi; - Soffitto: intonacato in stato vetusto; - Pareti: intonacate; - Infisso: non visibile per ingombri ostruttivi presumibilmente in ferro zincato verniciato; - Impianti: presente impianto elettrico funzionante.

#### **b.4 - Tecnologia**

##### Strutture

La tipologia costruttiva utilizzata per l'edificazione dell'unità edilizia è, con buona approssimazione, in cemento armato in opera con solai di interpiano e di copertura in latero-cemento.

##### Finiture

##### Fabbricato

Le facciate sono finite con intonaco tradizionale. Le soglie, stipiti, architravi e davanzali delle aperture sono rivestite in marmo. I parapetti dei balconi sono ringhiere in ferro verniciato. Gli infissi esterni sono in alluminio grigio-argento e tapparelle in pvc. I gradini delle scale sono rivestiti in marmo con battiscopa in marmo, ad eccezione delle ultime due rampe di accesso ai garage che risultano in battuto di cemento lisciato. I pianerottoli e l'androne sono pavimentati in comune ceramica con battiscopa. Le pareti, i soffitti delle rampe e del tetto del vano scala sono intonacate e tinteggiate. L'area condominiale è finita con manto bituminoso (asfalto).

##### Immobile 1- A

Le pareti interne sono intonacate e rivestite con carta da parati tranne le pareti della camera A<sub>3</sub> che risultano, invece, tinteggiate. Le pareti del bagno, della lavanderia/wc e della cucina sono piastrellate con mattonelle di ceramica quasi interamente. La pavimentazione dell'appartamento e dei balconi è in ceramica. Nei vani A<sub>3</sub> camera e A<sub>10</sub> soggiorno/salone il piano di calpestio è rivestito in moquette. Sono presenti i battiscopa in legno. Il bagno è dotato dei seguenti apparecchi sanitari in ceramica: lavabo, vaso igienico, bidet e vasca in ceramica. La lavanderia è dotata di lavabo, bidet, vaso igienico e piatto doccia in ceramica, oltre che di lavatrice e scaldacqua elettrico che serve anche il bagno. I soffitti sono intonacati e tinteggiati.

tel./fax 0931.1862489/0931.923075 cell.339.3217498 \*\* e-mail.: marika.signorino@archiworldpec.it





marika signorino

In particolare il soffitto dei vani  $A_3$  ed  $A_{10}$  sono rivestiti con pannelli in polistirolo modanati all'interno di cornice in gesso e legno, mentre il soffitto del vano  $A_8$ , intonacato e tinteggiato, è decorato con cornici in gesso e legno.

Gli infissi interni sono porte in legno. Gli infissi esterni sono finestre e porte-finestre con telaio fisso monoblocco in ferro verniciato e telaio mobile in alluminio grigio argento con tapparelle in pvc.

#### Immobile 1- B

Le pareti ed il soffitto sono intonacati. Il calpestio è in battuto di cemento. L'apertura di ingresso è protetta da serranda metallica a lamelle orizzontali ad avvolgimento. Il soppalco appare alla vista realizzato, presuntivamente, con pilastri in muratura su cui sono poggiate travi in ferro a sostegno di un solaio prefabbricato.

#### *b.5 - Impianti*

##### Immobile 1- A

Sono presenti l'impianto elettrico, idrico, fognante, televisivo, telefonico e l'impianto di riscaldamento con radiatori. E' presente uno scaldabagno elettrico per la produzione dell'acqua calda.

Lo smaltimento delle acque meteoriche o bianche avviene mediante canalizzazioni che ne organizzano lo smaltimento verso le caditoie comunali.

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

##### Immobile 1- B

E' presente l'impianto elettrico.

Lo smaltimento delle acque meteoriche o bianche avviene mediante canalizzazioni che ne organizzano lo smaltimento verso le caditoie comunali.

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

#### *b.6 - Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi*

##### Immobile 1- A

L'immobile appare nel complesso in sufficienti condizioni di conservazione.

Sono presenti diffusi fenomeni di umidità discendente accompagnati da fenomeni di erosione, distacco e mancanza della pittura evidenti sui soffitti, specie dei vani cucina/pranzo  $A_2$ , salone  $A_6$  e camera  $A_{11}$ , a indicare infiltrazioni provenienti dalla sovrastante copertura e quindi la necessità dell'esecuzione di interventi di manutenzione anche straordinaria del sistema tecnologico tetto.

La carta da parati sulle pareti apparendo vetusta necessita di integrale rimozione con nuovo trattamento delle superfici.



Si sono osservati muffe e licheni, fenomeni di umidità con erosione, distacco e mancanza della pittura sui soffitti dei balconi e ruggine nei parapetti dei balconi.

Si rimanda all'allegato rilievo fotografico che mostra alcuni dei fenomeni di degrado sopradescritti.

#### **Immobile 1- B**

L'immobile appare nel complesso in appena sufficienti condizioni di conservazione.

Sono presenti diffusi fenomeni di umidità oltre che evidenziare uno stato manutentivo scadente.

#### ***b.7 Eventuali Dotazioni Condominiali e Pertinenze***

##### *Dotazioni Condominiali*

1. cancelli carrabili con automatismo d apertura e chiusura;
2. cancelli pedonali;
3. portone di ingresso;
2. androne;
3. corpo scale;
4. cortile/area condominiale circostante il fabbricato,
5. locale caldaia;
6. locale autoclave;
7. Ascensore e locale motori.

##### *Pertinenze*

#### **Immobile 1-A**

- Balconi A<sub>12</sub>, A<sub>13</sub> ed A<sub>14</sub>.

#### **Immobile 1-B**

- Soppalco B<sub>2</sub>.

#### **Lotto n° 2: cespite 3/Immobili 2-C e 2-D**

##### **Premessa**

Gli immobili **C** e **D**, come già dettagliato, costituiscono di fatto una sola unità immobiliare che viene identificata nella presente relazione quale Immobile **C-D**. Tale unità si trova inserita al piano terra di un fabbricato plurifamiliare costituente una unità edilizia che, edificata su lotto con due lati chiusi e due lati liberi prospicienti su pubblica via, è composta, come osservato dalla pubblica via, da quattro piani fuori terra, confinante a nord-est con Via Pitagora a sud-est con Via Trevi ex Via Santa Lucia, a sud-ovest e a nord-ovest con lotti edificati, accessibile dalla Via Trevi ai civici 9 e 11.

L'immobile **C-D** è destinato urbanisticamente e catastalmente ad *abitazione* ma di fatto è adibito dal proprietario [REDACTED] laboratorio di arti e mestieri (attività artigianale di



Tappezzeria) ed è l'unico immobile ubicato al piano terra del fabbricato con accesso da Via Trevi civico 11 e dalla Via Pitagora civici 52 e 54. Invero, le altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato de quo ubicate ai piani primo, secondo e terzo, hanno accesso comune dal civico 9 di Via Trevi tramite il vano scala di distribuzione verticale.

## Descrizione

### a) *Analisi del contesto*

Lentini è un comune situato a 52 km a Nord-Ovest del capoluogo di provincia, Siracusa, e a 53 m.s.l.m., sulle prime propaggini collinari al margine meridionale della piana di Catania. È l'antica Leontinoi, una delle prime colonie greche in Sicilia, ed ha notevoli resti archeologici. Poco lontano dall'abitato, a Nord-Ovest, si estende la conca dell'antico lago di Lentini (Biviere), un tempo interamente prosciugato e oggi ricostruito nel vecchio sito. Il mare (golfo di Agnone Bagni) dista 12 km dal centro abitato. L'ambiente del territorio di Lentini è caratterizzato principalmente dai numerosi agrumeti che la circondano. Lentini conta 46 quartieri storici e toponimi.

L'immobile, oggetto della presente relazione, si trova all'interno del quartiere denominato "RUA RANNI " ed in particolare nella zona che, individuata nel vigente PRG del Comune come zona A0 definita quale *nucleo centrale urbano*. Si tratta di un'area completamente edificata e urbanizzata.

Il fabbricato è uno delle prime unità edilizie edificate nella zona e databile, come confermato dall'elaborato grafico edilizio, nell'anno 1938.

Le zone immediatamente confinanti all'agglomerato urbano nel quale il fabbricato è inserito sono aree completamente edificate ed interamente urbanizzate ricadenti nelle aree A del centro storico della città.

Si raggiunge il lotto in oggetto, come indicato nella Tav. n°0 allegata alla presente, dal Tribunale di Siracusa percorrendo 50,6km –per un tempo di circa 43 min, procedendo in direzione sud su Viale Santa Panagia, svoltando leggermente a sinistra in Viale Teracati, alla rotonda prendendo la 1ª uscita e imboccando Viale Paolo Orsi, svoltando leggermente a destra in Viale Ermocrate/SS124, continuando a seguire la SS124, prendendo lo svincolo per Priolo/Augusta/Catania, entrando in SS114, continuando su E45 (indicazioni per Catania), continuando su A18, uscendo su SS194 verso Ragusa/Lentini/Carlentini, prendendo l'uscita verso Lentini/Carlentini, entrando in via Etna, continuando su via Vittorio Emanuele III, continuando su Piazza Beneventano, continuando su Via Giuseppe Garibaldi, svoltando a sinistra e imboccando via Pitagora, svoltando a destra e imboccando via Giuseppe Verdi, prendendo la seconda a destra in corrispondenza di via Trevi. La destinazione è sulla sinistra. Nella zona sono presenti la rete idrica e fognante comunale, come anche i servizi pubblici.



primari e secondari. Gli spostamenti a piedi sono buoni data la presenza in zona di fermate dei mezzi pubblici urbani ed interurbani.

E' una costruzione che, edificata in esecuzione al progetto approvato del 1938, ha un' età pari a circa settantaquattro anni.

La tipologia architettonica del bene presenta caratteristiche rispondenti in maniera sufficiente alle richieste del mercato attuale.

Il bene, ubicato piano terra, non gode di particolare panoramicità trovandosi attorniato da altri fabbricati e da paesaggio urbano.

Le zone confinanti sono zone completamente edificate. I complessi residenziali esistenti nell'intorno conferiscono alla zona un carattere architettonico di medio interesse rendendo buona l'appetibilità dell'investimento immobiliare ai fini abitativi. La qualità urbanistico-sociale e ambientale si può definire discreta date un'edilizia di discreto livello, ed una popolazione di livello sociale discreto.

#### **b) Descrizione Analitica del bene**

##### **b.1 - Tipologia , Morfologia e dimensioni**

La tipologia architettonica dell'immobile 2- CD è quella di una **unità abitativa residenziale non autonoma** (parte di un edificio) adibita a laboratorio di arti e mestieri. Si sviluppa al piano terra di un fabbricato plurifamiliare a quattro elevazioni fuori terra e, morfologicamente in pianta è assimilabile ad un rettangolo.

L'accesso all'unità immobiliare può avvenire dai seguenti ingressi posti su Via Pubblica: civico 11 di Via Trevi e civici 52 e 54 di Via Pitagora in Lentini (SR). La morfologia e le dimensioni dell'immobile 1-CD sono identificabili dalla lettura dell'elaborato grafico **Tav. n°1**, che rappresenta planimetricamente lo stato attuale dell'immobile. La **superficie lorda coperta** è pari a circa **92,96mq**. L'**altezza utile interna** è variabile pari a circa **4,00m** nei vani CD<sub>1</sub>, CD<sub>2</sub>, pari a circa **2,60m** nei vani CD<sub>3</sub> e CD<sub>4</sub> pari a circa **3,20m** nei vani CD<sub>5</sub> e CD<sub>6</sub>.

##### **b.2.- Composizione interna : vani utili e accessori**

La superficie dell'immobile 1-CD è attualmente distribuita in una unità comprendente un vano ingresso **CD<sub>1</sub>**, da cui si accede frontalmente in maniera diretta ad un vano **CD<sub>2</sub>**, un disimpegno **CD<sub>3</sub>** dal quale a destra si accede ad un bagno **CD<sub>4</sub>** e frontalmente al vano **CD<sub>5</sub>** e da questo al vano **CD<sub>6</sub>**, per un totale di numero **quattro vani utili, due vani accessori a servizio diretto** la cui morfologia e dimensione possono essere desunte dalla lettura dell'allegato elaborato grafico **Tav. n°1**.





marika signorino

**b.3 - Tabella delle superfici/esposizione/stato di manutenzione di ciascun locale**

**Immobile CD**

LOCALE	S <sub>NETTA</sub>	H <sub>INT. UTILE</sub>	ESPOSIZIONE	STATO MANUTENZIONE
CD <sub>1</sub> ingresso	15,05mq	4,00m	Sud-est	Mediocre - Pavimento: moquette in apparente sufficiente stato di conservazione; - Soffitto: intonacato e tinteggiato in sufficiente stato di conservazione ; - Pareti:intonacate e tinteggiate con evidenti fenomeni di umidità di risalita; - Infissi: porta di ingresso in ferro in buono stato di conservazione; - Impianti: presenti impianto elettrico.
CD <sub>2</sub>	14,00mq	4,00 m	Nord-est	Mediocre - Pavimento: moquette in apparente sufficiente stato di conservazione; - Soffitto: intonacato e tinteggiato in sufficiente stato di conservazione ; - Pareti:intonacate e tinteggiate con fenomeni di umidità di risalita; - Infissi: porta di ingresso in ferro in discreto stato di conservazione; - Impianti: presenti impianto elettrico.
CD <sub>3</sub> disimpegno	3,55mq	2,62 m	Senza aria e luce diretta	Mediocre - Pavimento: moquette in apparente sufficiente stato di conservazione; - Soffitto: intonacato e tinteggiato in sufficiente stato di conservazione ; - Pareti:intonacate e tinteggiate con fenomeni di umidità di risalita; - Infissi: porta di ingresso in ferro in discreto stato di conservazione; - Impianti: presenti impianto elettrico.
CD <sub>4</sub> bagno	1,97mq	2,56m	Nord-est	Appena Sufficiente - Pavimento: ceramica in appena sufficiente stato di conservazione; - Soffitto: intonacato e tinteggiato in sufficiente stato di conservazione ; - Pareti: piastrelate in sufficiente stato conservativo; - Infissi: porta interna in legno e finestra in legno con scuri in legno in sufficiente stato di conservazione; - Impianti: presenti impianto elettrico, idrico e fognante.
CD <sub>5</sub>	13,45mq	3,20m	Nord-est	Mediocre - Pavimento: moquette in apparente sufficiente stato di conservazione; - Soffitto: intonacato e tinteggiato in sufficiente stato di conservazione ; - Pareti:intonacate e tinteggiate con fenomeni di umidità di risalita; - Infissi: porta di ingresso in ferro in discreto stato di conservazione; - Impianti: presenti impianto elettrico.



CD <sub>6</sub>	13,95mq	3,20m	Senza aria e luce diretta	Mediocre - Pavimento: moquette in apparente sufficiente stato di conservazione; - Soffitto: intonacato e tinteggiato in sufficiente stato di conservazione; - Pareti: intonacate e tinteggiate con fenomeni di umidità di risalita; - Infissi: porta di ingresso in ferro in discreto stato di conservazione; - Impianti: presenti impianto elettrico.
-----------------	---------	-------	---------------------------	---

#### **b.4 - Tecnologia**

##### *Strutture*

La tipologia costruttiva utilizzata per l'edificazione dell'unità edilizia è muratura portante.

##### *Finiture*

##### Fabbricato

Le facciate sono intonacate e tinteggiate con cornici in pietra a formare stipiti, davanzali e architravi delle aperture oltre che a marcare i piani. Le mensole dei balconi sono anch'esse in elementi lapidei di cui alcuni finemente decorati. Gli infissi esterni sono misti: in legno con scuri in legno, in ferro, in legno/alluminio con tapparelle in pvc.

##### Immobile 2-CD

Le pareti interne ed i soffitti voltati a crociera sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è moquette con battiscopa ligneo verniciato nero. Il bagno è pavimentato e piastrellato con mattonelle in ceramica ed è dotato de seguenti apparecchi sanitari in ceramica: lavabo, vaso igienico, bidet. Gli infissi interni è una porta in legno verniciata. Gli infissi esterni sono una porta in ferro e vetro protetta da serranda metallica ad avvolgimento orizzontale, due porte a due ante battenti in ferro zincato verniciato, due finestre in legno con scuri in legno.

#### **b.5 - Impianti**

##### Immobile 2-CD

Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e fognante.

#### **b.6 - Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi**

##### Immobile 2-CD

L'immobile appare nel complesso in mediocri condizioni di conservazione specie avuto riguardo alla vetustà della costruzione.

Sono presenti fenomeni di umidità ascendente sulle pareti perimetrali evidenti soprattutto dalla osservazione delle pareti all'esterno.

Si rimanda all'allegato rilievo fotografico che mostra alcuni dei fenomeni di degrado sopradescritti.





**b.7 Eventuali Dotazioni Condominiali e Pertinenze**

*Dotazioni Condominiali*

Non è stata riscontrata alcuna dotazione condominiale.

*Pertinenze*

Non sono state riscontrate pertinenze.

**5. Quesito c) STATO DI POSSESSO**

**Lotto n° 1: cespite 1/Immobile A e cespite 2 /Immobile B**

*Storia della Proprietà*

- Fino al 22/12/1975 in testa a [REDACTED]
- Dal 22/12/1975 al 23/12/1981 [REDACTED]  
procurator [REDACTED] in virtù della Compravendita del  
22/12/1975 in Notaio [REDACTED] trascritto a SR il 09/01/1976 ai n.ri 292/216;
- Dal 23/12/1981 ad oggi [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2 indiviso ciascuno, in forza all'atto di  
Compravendita del 23/12/1981 in Notaio [REDACTED] e n. 9681  
del Repertorio, n. 2287 della Raccolta, registrato a Lentini (SR) il 08/01/1982 al n. 78 Vol.  
216 Atti Pubblici e trascritto a Siracusa il 13/01/1982 ai nn. 693/588.

*Stato di Occupazione*

Allo stato gli immobili sono occupati dai [REDACTED]  
[REDACTED] dal proprio nucleo familiare così come  
dallo stato dei luoghi e dalla dichiarazione resa da [REDACTED] sede di sopralluogo.

**Lotto n° 2: cespite 3/Immobili C e D**

*Storia della Proprietà*

- Antecedentemente e fino al 1942 [REDACTED]
- Dal 1942 fino al 1948 [REDACTED]
- Dal 1942/1948 al 11/05/1959 [REDACTED]  
[REDACTED] trascritto a SR il 09/01/1976 ai n.ri 292/216;
- Dal 11/05/1959 al 12/02/1982 [REDACTED]  
[REDACTED] in virtù dell'atto di Divisione del 11/05/1959 in Notaio  
[REDACTED] trascritto a SR il 30/05/1959 ai n.ri 11145/9863;
- Dal 12/02/1982 al 21/03/1986 [REDACTED]  
[REDACTED] in virtù dell'atto di Compravendita del 12/02/1982 in  
Notaio Gaetano Laurino trascritto a SR il 11/03/1982 ai n.ri 4385/3714;



- Dal 21/03/1986 ad oggi [redacted] per la quota di ½ indiviso ciascuno, in forza all'atto di Compravendita del 21/03/1986 in Notaio [redacted] n. 28201 del Repertorio, n. 4187 della Raccolta, registrato a Lentini (SR) il 03/04/1986 al n. 921 Vol. 223 Atti Pubblici e trascritto a Siracusa il 08/04/1986 ai nn. 5477/4260.

*Stato di Occupazione*

Allo stato l'immobile è occupato da [redacted]

6. **Quesiti d) FORMALITÀ , VINCOLI ED ONERI**, di natura anche condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

**Vincoli**

**Lotto n. 1 - Immobili 1-A e 1-B**

- Vincolo *paesaggistico* in quanto la propria area di sedime ricade nella zona tutelata come bene paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lett. m) del DLgs n. 42/2004 denominata Necropoli Piscitello (vedi Borgo San Leonardo), giusto Decreto Assessoriale dei Beni Culturali ed Ambientali del 30/08/2005;
- Vincolo *archeologico* in quanto la propria area di sedime ricade nella zona tutelata come bene di interesse archeologico ai sensi dell'art. 10 c.3 lett. a) del DLgs n. 42/2004 denominata Necropoli Piscitello (vedi Borgo San Leonardo), giusto Decreto Assessoriale dei Beni Culturali ed Ambientali del 30/08/2005.

**Lotto n. 2 – Immobili 2-C e 2-D**

- Vincolo *urbanistico* discendente dalla ubicazione del bene nell'ambito del vigente PRG del Comune di Lentini (SR) nella Zona A comprendente le parti di territorio comunale interessate da agglomerati o complessi urbani, architettonici, ambientali, aventi caratteristiche specifiche, d'insieme o d'impianto di interesse storico o artistico onaturale e, specificatamente, nella **zona A0 – Nucleo Centrale Urbano interessato da edifici di particolare interesse storico-artistico ed architettonico**.

**Oneri**

**Lotto n. 1 – Immobili 1-A e 1-B**

Il Sig. [redacted] in sede di sopralluogo (vd. verbale del 15/05/2012) dichiarato di non essere in regola con il pagamento delle imposte relative ai beni oggetto di procedura, di non essere in possesso delle certificazioni impiantistiche, di pagare annualmente un canone condominiale pari a 70,00euro per l'appartamento/cespite 1) e di 32,50euro/mese per il garage, di non avere pendenze inerenti le spese condominiali relative agli ultimi due anni che





marika signorino

sono previste spese per lavori di esecuzione di lavori di manutenzione la cui quota spettante è pari a circa 2.500,00euro, di non avere altre cause in corso oltre la presente procedura.

- REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA – Quesiti a) e g)

Immobile 1-A = 7.717,80euro

Immobile 1-B=1.344,00euro

- ACQUISIZIONE ABITABILITA' – Quesito h)

Immobile 1-A =4.000,00euro

Immobile 1-B=3.000,00euro

Per i quali si rimanda ai relativi paragrafi.

#### Lotto n. 2 – Immobili 2-C e 2-D

Il Sig. Inrita Antonino ha in sede di sopralluogo (vd. verbale del 15/05/2012) dichiarato che non è istituito alcun condominio, di non essere in regola con il pagamento delle imposte relative ai beni oggetto di procedura, di non essere in possesso delle certificazioni impiantistiche.

- REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA – Quesiti a) e g) = 4.784,90euro

- REGOLARIZZAZIONE CATASTALE - Quesito a)=1.500,00euro

- ACQUISIZIONE ABITABILITA' – Quesito h)=3.000,00euro

Per i quali si rimanda ai relativi paragrafi.

#### Altro

Il [redacted] ha in sede di sopralluogo (vd. verbale del 15/05/2012) dichiarato di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni e che i beni oggetto di procedura sono stati acquisiti in regime di comunione legale, di non avere altre cause in corso oltre la presente procedura, che l'appartamento ed il garage (cespiti 1 e 2) sono occupati ed utilizzati dal proprio nucleo familiare, che il bene sito in Lentini (cespite 3) è occupato da se stesso quale proprietario.

7. Quesito e) FORMALITA', VINCOL O ONERI, di natura anche condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

#### Formalità

1) ISCRIZIONE del 16/11/1977 Registro Particolare 673 Registro Generale 17428

Pubblico Ufficiale [redacted] Repertorio 1679 del 09/11/1977

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

a favore di [redacted]

[redacted] sui seguenti beni immobili:



Terreni siti in Carlentini (SR) località Santuzzi di superficie di mq3600 in catasto terreni del Comune di Carlentini (SR) al F. 16 p.lle 740-747-748-749 con entro stante fabbricato servito da tre scale, denominate a partire da nord-est verso sud-est, con le lettere A, B e C non ancora censito nel NCEU del Comune di Carlentini perché ancora in corso di costruzione, con accesso da Via di piano di Lottizzazione Cormaci (Lotto n. 15) c.n. da destinare.

Capitale 250.000.000Lire Totale 500.000.000Lire

**Immobile A: Lotto n. 49 – alloggio 4D** con accesso dalla scala B, composto da ingresso, disimpegno, cucina, ripostiglio, wc, gabinetto con bagno, n. 2 camere e salone pari a 2 camere; fra le coerenze: distacco verso via di lottizzazione, distacco verso alloggio 3D, locale deposito rifiuti, vano scala B, distacco verso [redacted] distacco verso alloggio 5D.  
Quota Mutuo Lire 11.200.000

**Immobile B: Lotto n. 15 – autorimessa privata n. 16** in piano interrato composta da un vano; fra le coerenze: corsia di disimpegno comune, autorimessa n. 17, autorimessa n. 18, distacco verso [redacted] autorimessa n. 15.  
Quota Mutuo Lire 800.000

- Annotazione del 26/01/1979 Registro Particolare 197 Registro Generale 1873

Erogazione finale e quietanza di mutuo rogito NOTAIO [redacted]

- Annotazione del 13/01/1981 Registro Particolare 63 Registro Generale 721

Restrizione di beni NOTAIO [redacted] Rep. 22788 del 17/11/1980

Lotti n. 41(alloggio 2C piano 3° ft) e 44 (alloggio 5C piano 3° ft) , beni non oggetto di procedura

Costo di cancellazione 35,00euro

2) TRASCRIZIONE del 02/06/1990 Registro Particolare 7933 Registro Generale 10021

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio --- del 12/04/1990

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di [redacted]

[redacted] per la quota di

½ ciascuno del diritto di piena proprietà relativamente alle seguenti unità:

**Immobile A:** Unità negoziale 1: Comune di Carlentini Catasto Fabbricati F. 16 P.la 749 sub 15

**Immobile B:** Unità negoziale 2: Comune di Carlentini Catasto Fabbricati F. 16 P.la 749 sub 39

Costo di cancellazione 262,00euro

3) ISCRIZIONE del 10/07/1995 Registro Particolare 1294 Registro Generale 10089

Pubblico Ufficiale PRETORE DI LENTINI Repertorio ---- del 10/07/1995

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

a favore di [redacted]

[redacted] per la quota di ½ ciascuno

del diritto di piena proprietà relativamente alle seguenti unità:

**Immobile A:** Unità negoziale 1: Comune di Carlentini Catasto Fabbricati F. 16 P.la 749 sub 15

tel./fax 0931.1882489/0931.923075 cell.339.3217498 \*\* e-mail.: marika.signorino@archiworldpec.it



**Immobile B:** Unità negoziale 2: Comune di Carlentini Catasto Fabbricati F. 16 P.Illa 749 sub 39  
**Immobile C:** Unità negoziale 3: Comune di Lentini (SR) Catasto Fabbricati F. 91 P.Illa 521 sub 1  
**Immobile D:** Unità negoziale 3: Comune di Lentini (SR) Catasto Fabbricati F. 91 P.Illa 521 sub2  
Capitale 14.275.424Lire – Totale=30.000.000Lire

Costo di cancellazione= 0,5% di 30.000.000Lire= 150.000Lire= 77,47euro

4) TRASCRIZIONE del 30/03/1996 Registro Particolare 4274 Registro Generale 5273

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 670 del 13/03/1996

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà relativamente alle seguenti unità:

**Immobile A:** Unità negoziale 1: Comune di Carlentini Catasto Fabbricati F. 16 P.Illa 749 sub 15  
**Immobile B:** Unità negoziale 2: Comune di Carlentini Catasto Fabbricati F. 16 P.Illa 749 sub 39  
Costo di cancellazione 262,00euro

5) TRASCRIZIONE del 22/11/1996 Registro Particolare 13933 Registro Generale 17186

Pubblico Ufficiale UFF. GIUDIZIARIO Repertorio --- del 30/10/1996

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà relativamente alle seguenti unità:

**Immobile A:** Unità negoziale 1: Comune di Carlentini Catasto Fabbricati F. 16 P.Illa 749 sub 15  
**Immobile B:** Unità negoziale 2: Comune di Carlentini Catasto Fabbricati F. 16 P.Illa 749 sub 39  
**Immobile C:** Unità negoziale 3: Comune di Lentini (SR) Catasto Fabbricati F. 91 P.Illa 521 sub 1  
**Immobile D:** Unità negoziale 3: Comune di Lentini (SR) Catasto Fabbricati F. 91 P.Illa 521 sub2  
Costo di cancellazione 262,00euro

Costi di cancellazione

- Spese vive di cancellazione=898,47euro
- Spese tecniche=50,00euroxformalità=5x50,00euro=250,00euro

Totale costi di cancellazione=1.148,47euro.



8. **Quesito f) DESTINAZIONE DEL BENE** prevista dallo strumento urbanistico vigente

**Lotto n° 1: cespite 1/Immobile A e cespite 2 /Immobile B**

L'area di sedime e di pertinenza del fabbricato comprendente il lotto n. 1 ossia i cespiti 1/Immobile A e 2/Immobile B oggetto del presente procedimento, ricadono nel vigente PRG del Comune di Carlentini nella zona classificata come **C2 zone di completamento edilizio residenziale**, assoggettata alle seguenti prescrizioni.

Definizione

Sono le parti del territorio comunale localizzate in contrada Santuzzi, già classificate zone di espansione C2 nel precedente PRG, parzialmente edificate ovvero già munite di lottizzazione convenzionata per le aree residue.

Strumento di attuazione

Piani di Lottizzazione convenzionata secondo le prescrizioni del precedente PRG.

Destinazione di uso consentita

Edilizia residenziale in genere.

Prescrizioni

- Densità Fondiaria max=3,50mc/mq
- Altezza Massima=15,00m (5 piani fuori terra)
- Obbligo del rispetto degli arretramenti dai fili stradali secondo le prescrizioni del precedente PRG.
- Obbligo di cessione gratuita al Comune di aree per servizi in misura di 18mq per ogni 100mc di volumetria consentita.
- Le aree da cedere per servizi, salvo che per i parcheggi, dovranno risultare accorpate per ciascun piano di lottizzazione ed adiacenti alla viabilità pubblica oppure ad aree già destinate a servizi.
- L'edilizia esistente sarà compresa nella volumetria consentita per ciascun piano di lottizzazione.

Vincoli

La superficie della p.lla 749 ricade all'interno della zona tutelata come **bene paesaggistico** ai sensi dell'art. 142 lett. m) DLgs n. 42/2004, nonché all'interno della zona tutelata come **bene di interesse archeologico** ai sensi dell'art. 10 c.3 lett a) del DLgs n. 42/2004, zona denominata **Necropoli Piscitello**.

**Lotto n° 2: cespite 3/Immobili C e D**

L'area di sedime del fabbricato comprendente il lotto n. 2 ossia il cespiti 3/Immobili C e D oggetto del presente procedimento, ricadono nel vigente PRG del Comune di Lentini nella zona classificata come **A0 Nucleo centrale urbano**, sottozona della Zona A, assoggettata alle seguenti prescrizioni. **Art. 32** - In questa zona la ristrutturazione edilizia deve essere preceduta dalla ristrutturazione urbana attraverso l'adozione di un piano particolareggiato esteso all'intera





marika signorino

sottozona, con il quale tra l'altro si dovrà approntare un elenco con relativa classificazione degli edifici stessi per la loro importanza in funzione dell'interesse storico, ambientale ed architettonico e per i quali si applicano le seguenti categorie di intervento:

- a) Negli edifici di carattere monumentale saranno consentiti solo interventi di restauro e modifiche interne secondarie necessarie per migliorare le condizioni igieniche e l'installazione di impianti di servizio;
- b) Negli edifici di pregio architettonico e storico-ambientale sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria che non comportino modifiche od alterazioni al carattere unitario dell'edificio;
- c) Negli edifici con facciate che hanno mantenuto prevalenti caratteri originari dovrà essere salvaguardato l'aspetto unitario, uniformando i tipi architettonici del nuovo intervento a quelli preesistenti.

Gli interventi negli edifici suddetti saranno autorizzati previo sopralluogo della Commissione Edilizia ed il parere favorevole dovrà essere espresso dalla maggioranza qualificata dei 2/3 dei suoi componenti.

Per gli edifici di nessun pregio artistico sono ammessi interventi con singola licenza.

Gli interventi consentiti sono:

- Ristrutturazione;
- Trasformazione e risanamento;
- Demolizione e ricostruzione.

Nel caso di demolizione e ricostruzione la densità fondiaria non potrà superare i 5mc/mq; l'altezza massima non dovrà superare quella degli indici di carattere ambientale circostanti e comunque metri 10.

## 9. Quesito g) REGOLARITÀ URBANISTICA

Lotto n° 1: cespite 1/Immobilabile 1-A e cespite 2 /Immobilabile 1-B

### Immobilabile 1-A

Il confronto tra lo stato attuale dell'immobile A mostra, rispetto al progetto approvato allegato al titolo abilitativo ossia il Nulla Osta all'esecuzione dei Lavori Edilizi di cui alla Pratica Edilizia n. 80 rilasciato dal Comune di Carlentini (SR) alla [REDACTED] il 05/05/1976, nello specifico Tavole Pianta Tipo e Prospetti del Lotto n. 15 della Lottizzazione Cormaci, Rione Santuzzi, le seguenti variazioni:

- \* chiusura del balcone con struttura non precaria garantendo un'utilità prolungata nel tempo comportante la realizzazione di nuovo vano utile destinato a camera - Vano A<sub>3</sub> - e la modifica del prospetto;



\* annessione del vano adibito al deposito dell' immondizia di *proprietà ed uso comune* alla unità immobiliare con trasformazione della destinazione d'uso del vano da deposito in ripostiglio - Vano A<sub>4</sub> -.

Tali opere, classificabili come *interventi di ristrutturazione edilizia*, consistenti in variazioni di superficie utile e di volume, modifica di prospetto e cambio di destinazione d'uso, sono soggette ad acquisizione preventiva di titolo abilitativo edilizio. Considerato che, come dall'attestazione rilasciata allo scrivente dal Comune di Carlentini, non sono stati rintracciati ulteriori titoli abilitativi edilizi, dette opere risultando **abusive** in quanto *eseguite in assenza del detto titolo*.

In conclusione l'immobile è allo stato attuale NON CONFORME dal punto di vista edilizio-urbanistico a causa della esecuzione delle superiori violazioni edilizie.

➤ **Sanabilità delle opere abusive riscontrate**

Atteso che:

- le opere riscontrate [realizzazione di chiusura del balcone e cambio di destinazione d'uso da superficie/volume non residenziale a superficie/volume residenziale ossia con opere a carattere duraturo non qualificabili come autorizzabili e/o sanabili ai sensi dell'art. 20 della L.R. 04/2003] hanno determinato il configurarsi di un ampliamento in eccedenza rispetto a quanto legittimamente concesso;
- insistono sull'area di sedime del bene i vincoli di tutela **paesaggistico** ed **archeologico** imposti ai sensi degli art. 142 lett. m) e art. 10 comma 3 lett. a) Necropoli Piscitello DLgs 42/2004 e pertanto ai fini dell'acquisizione di titolo abilitativo edilizio è necessario acquisire preventivamente l'autorizzazione paesaggistica dall'Ufficio competente ossia la Soprintendenza ai BB CC e AA di Siracusa;
- il DLgs n. 42/2004 integrato dal DLgs n. 157/2006 ha definitivamente stabilito come esplicitato anche nella Circolare n. 15 del 06/07/2006 Regione Sicilia Ass.to BB CC e AA – Servizio di Tutela, l'autorizzazione paesaggistica *postuma* (ex post) può essere rilasciata per solo per interventi di restauro/risanamento conservativo / manutenzione straordinaria/opere che non comportino nuovi volumi o superfici di cui all'art. 1 comma 37 della L. n. 308/2004, con applicazione, nel caso di rigetto della domanda di compatibilità dell'intervento, della sanzione demolitoria di cui all'art. 167 del DLgs n. 42/2004 comma 4;
- considerato che la doppia conformità, di cui all'art. 13 della L. 47/85 oggi art. 36 del DPR 380/2001, con buona presunzione, non appare verificata considerato l'ambito di realizzazione del fabbricato comprendente il bene, ossia una lottizzazione nella quale, di prassi, le tipologie progettate e legittimate saturano la volumetria consentita come, tra l'altro, confermato dalla condizione posta al momento del rilascio del titolo abilitativo legittimante l'edificazione del





fabbricato de quo che di seguito si riporta integralmente "A condizione che venga modificata l'altezza da mt 13.90 a mt 13.70 per compensare la maggiore superficie di mq5,86";

- ai sensi del comma 6. dell'art. 40 della L. 47/85 "Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.", essendo le ragioni di credito riferibili all'atto di pignoramento del 1996 (attesa la mancata produzione degli effetti dell'atto di pignoramento del 1990) considerato che, come dichiarato dal [REDACTED] sono stati commessi intorno agli anni '80, la legge di riferimento per l'accessibilità al condono edilizio è la L. 326/2003 entrata in vigore il 02/10/2003 (la L. 724/94 è entrata in vigore il 27/07/1994), la quale all'art. 32 comma 27. punto d) stabilisce che le opere abusive qualora siano realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti da leggi a tutela dei beni ambientali e paesaggistici non sono suscettibili di sanatoria;

è possibile affermare che le opere abusive riscontrate **non siano sanabili** risultando necessaria la **rimessa in pristino dei luoghi** in conformità al progetto approvato di cui al Nulla Osta del 1976.

Ai fini della rimessa in pristino sarà necessario affrontare i seguenti costi:

- spese tecniche per la produzione della documentazione tecnica e amministrativa atta all'acquisizione dei pareri propedeutici all' *autorizzazione edilizia alla demolizione* delle opere abusive nonché al fine dell'autorizzazione stessa pari a circa 1.500,00euro
- importo lavori di demolizione e ripristino luoghi

#### CME lavori di demolizione e ripristino – PREZZARIO REGIONE SICILIA 2009

- art. 21.1.17 – rimozione di infissi – 13,10euro/mq  
infissi a chiusura del balcone -Circa 4,50mx2,10m=9,45mqx13,10euro/mq= 123,79euro  
porte di accesso al balcone ed al ripostiglio circa 3mqx13,10euro/mq=39,3euro  
- art.21.1.5 – demolizione di muratura a mano – 439,40euro/mc  
0,30mx4,50mx2,70m=4,05mcx439,40euro/mc=1.779,57euro  
- art. 8.1 infisso esterno – 266,90euro/mq  
2,00mqx266,90euro/mq=533,80euro  
- art. 8.13 vetri – 22,00euro/mq  
2,00mqx22,00euro/mq=44,00euro  
- art. 8.8 avvolgibile – 54,70euro/mq  
2,00mqx54,70euro/mq=109,40euro  
- art. 2.1.4 blocchi laterizi (muri da interni ad esterni) – 181,20euro/mc  
Circa 6,38mx0,20mx3,00m+0,81mx2,00mx0,20m=0,70mcx181,20euro/mc=127,56euro  
- art. 9.7 intonaco esterno – 21,90euro/mq  
6,38mx3,00m+1,00m3,00m=22,14mqx21,90euro/mq=484,87euro  
- art. 9.9 strato di finitura esterno – 16,60euro/mq  
Pareti - 22,14mqx16,60euro/mq=367,52euro  
Soffitto – 13,00mqx16,60euro/mq=215,80euro



- art. 21.1.1 taglio di muratura (porta del ripostiglio sul vano scala) – 333,70euro/mc  
0,20mcx333,70euro/mc=66,74euro
  - n.p. rimozione di moquette – 10,00euro/mq x 13,00mq=130,00euro
  - art. 21.1.18 rimozione controsoffitto pannelli – 3,93euro/mq  
13,00mqx3,93euro/mq=51,09euro
  - art. 21.1.19 rimozione controsoffitto orditura - 4,32euro/mq  
13,00mqx4,32euro/mq=56,16euro
  - n.p. preparazione per la ripavimentazione – 5,00euro/mqx13,00mq=65,00euro
  - art. 5.6 pavimentazione – 41,40euro/mq  
13,00mqx41,40euro/mq=538,20euro
  - n.p. fornitura e posa porta vano immondizia - a corpo 500,00euro
  - ripristini inerenti la realizzazione e collocazione della porta nel vano immondizia a forfait pari a circa 150,00euro;
  - oneri per conferimento e trasporto in discarica a corpo 400,00euro
- Totale costi di demolizione e ripristini 5.717,80euro
- diritti, bolli , pareri pari a circa 500,00euro
- totale costi di sanatoria = 7.717,80euro**

#### Immobile 1-B

Il confronto tra lo stato attuale dell'immobile B mostra, rispetto al progetto approvato allegato al titolo abilitativo ossia il Nulla Osta all'esecuzione dei Lavori Edilizi di cui alla Pratica Edilizia n. 80 rilasciato dal Comune di Carlentini (SR) alla [REDACTED] il 05/05/1976, nello specifico Tavole Pianta Cantinato e Prospetti del Lotto n. 15 della Lottizzazione Cormaci, Rione Santuzzi, le seguenti variazioni

- 1) realizzazione di soppalco di altezza utile pari a circa 1,89m e superficie utile pari a circa 13,98mq.

La superiore variazione, considerata l'altezza inferiore ai prescritti 2,40m per i vani di servizio e atteso la funzione di deposito valigie e varie, appare poter essere classificata ai sensi del comma 1. dell'art. 9 della L. R. 37/85 (art. 26 della L. 47/85) come opera soggetta a *regime comunicativo* e come tale, **abusiva** in quanto eseguita in assenza della prescritta comunicazione.

In conclusione l'immobile è allo stato attuale NON CONFORME dal punto di vista edilizio-urbanistico a causa della esecuzione delle superiori violazioni edilizie.

#### ➤ **Sanabilità delle opere abusive riscontrate**

Ai sensi dell'art. 9 della L. 37/85 nonché dell'art. 26 della L. 47/85 la realizzazione del soppalco eseguita in assenza della dovuta comunicazione, potrà essere sanata mediante presentazione della predetta comunicazione con allegata relazione tecnica asseverata a firma di tecnico abilitato con spese tecniche approssimativamente pari a circa 1.000,00euro ed il versamento di una sanzione minima di cui all'art. 10 della L. 47/85 oggi art. 37 del DPR 380/2001 ridotta di 1/3 ossia 516,00euro-1/3 di 516,00euro=344,00euro, per un totale di costi pari a circa **1.344,00euro**.





marika signorino

**Lotto n° 2: cespite 3 - Immobili 2-C e 2-D**

Il confronto tra lo stato attuale dell'immobile C-D mostra, rispetto al progetto approvato del 13/08/1934 di cui alla Pratica Edilizia n. 58 rilasciato dal Comune di Lentini (SR) a [REDACTED]

[REDACTED] le seguenti variazioni:

- 1) tamponamento di due vani porta sul fronte prospiciente sulla Via Trevi ex Via Santa Lucia;
- 2) realizzazione di apertura sul fronte prospiciente sulla Via Pitagora;
- 3) cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale artigianale.

In merito è importante far rilevare che il sottoscritto non ha potuto individuare eventuali ulteriori variazioni rispetto al progetto approvato per il mancato reperimento dell'elaborato grafico planimetrico (allegato al progetto approvato) che, come anche dal sottoscritto appurato, non era contenuto all'interno della pratica edilizia rintracciata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini. Tale condizione rende non effettuabile la valutazione di eventuali modifiche interne apportate al bene di che trattasi, e, nello specifico non permette di verificare se il servizio igienico presente nella unità immobiliare è stato oggetto di solo rinnovamento e/o sostituzione e/o integrazione di finiture ed apparecchi igienico-sanitari o di nuova realizzazione.

Tali opere, classificabili come *ristrutturazione edilizia*, consistenti modifiche di prospetto su pubblica via, sono soggette ad acquisizione preventiva di titolo abilitativo edilizio.

Considerato che, come dall'attestazione del 26/06/2012 rilasciata allo scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini, non sono stati rintracciati titoli abilitativi edilizi, le suddette opere risultando **abusiva** in quanto *eseguite in assenza del detto titolo*.

In conclusione l'immobile è allo stato attuale NON CONFORME dal punto di vista edilizio-urbanistico a causa della esecuzione delle superiori violazioni edilizie.

➤ **Sanabilità delle opere abusive riscontrate**

Premesso che il pignoramento ha ad oggetto un'abitazione, che la destinazione d'uso legittima dal punto di vista edilizio-urbanistico e catastale dell'immobile è quella abitativa, considerato che l'opportunità del cambio di destinazione d'uso in attività non abitativa comporterebbe l'analisi preventiva di molteplici aspetti tra cui l'ubicazione del bene e l'insistenza del vincolo storico nonché la stima di spese di trasformazione da computarsi in maniera specifica rispetto alla categoria dell'attività da insediare, in questa sede, si determina il ripristino della legittima attività abitativa e si valuta la sanabilità delle opere abusive di cui al punto 1).

Atteso che:

- il bene ricade nella zona A0 ossia il *nucleo centrale urbano interessato da edifici di particolare interesse storico, artistico ed architettonico*, sottozona della Zona A comprendente le parti del territorio comunale interessate da agglomerati o complessi urbani d'interesse storico;



- il DLgs n. 42/2004 integrato dal DLgs n. 157/2006 ha definitivamente stabilito come esplicitato anche nella Circolare n. 15 del 06/07/2006 Regione Sicilia Ass.to BB CC e AA – Servizio di Tutela, l'autorizzazione paesaggistica *postuma*(ex post) può essere rilasciata per solo per interventi di restauro/risanamento conservativo / manutenzione straordinaria/opere che non comportino nuovi volumi o superfici di cui all'art. 1 comma 37 della L. n. 308/2004, con applicazione, nel caso di rigetto della domanda di compatibilità dell'intervento, della sanzione demolitoria di cui all'art. 167 del DLgs n. 42/2004 comma 4;
- poiché ai sensi dell'art. 32 delle NTA del vigente PRG, allegato al certificato di destinazione urbanistico rilasciato allo scrivente ed allegato alla presente relazione, nella zona A0 la ristrutturazione edilizia deve essere preceduta dalla ristrutturazione urbana attraverso l'adozione di un piano particolareggiato con il quale, tra l'altro, predisporre la *classificazione degli edifici rispetto per la loro importanza in funzione dell'interesse storico, ambientale ed architettonico*, in mancanza dell'adozione di tale piano di esecuzione, come specificato dai tecnici istruttori del Comune di Lentini, non è possibile acquisire alcun titolo abilitativo edilizio inerente interventi di ristrutturazione edilizia né è possibile fare ricorso all'ex art. 13 della L. 47/85 oggi art. 36 del DPR 380/2001 trattandosi di opere non autorizzabili senza preventiva formazione degli stessi;
- ai sensi del comma 6. dell'art. 40 della L. 47/85 “Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.”, essendo le ragioni di credito riferibili all'atto di pignoramento del 1996 (attesa la mancata produzione degli effetti dell'atto di pignoramento del 1990) considerato che, come dalle planimetrie catastali dei vani costituenti il bene datate 1940, le opere sono stati eseguite antecedentemente agli anni '80, la legge di riferimento per l'accessibilità al condono edilizio è la L. 326/2003 entrata in vigore il 02/10/2003 (la L. 724/94 è entrata in vigore il 27/07/1994), previo parere della Soprintendenza ai BB CC e AA di Siracusa per effetto del vincolo urbanistico di centro storico ammissibile per le opere riscontrate in quanto classificabili quali *opere che non comportano aumento di superficie o di volume* rispetto a quelli legittimamente realizzati (vd. Circolare n. 15 del 06/07/2006 Regione Sicilia Assessorato dei Beni Culturali ed Ambientali e della Pubblica Istruzione – Servizio Tutela);
- è possibile affermare che le opere abusive riscontrate **siano sanabili** facendo ricorso all'art 40 della L. 47/85 presentando domanda di sanatoria edilizia ai sensi della L. 326/2003 entro 120g dalla notifica del Decreto di Trasferimento del bene.



Ai fini dell'acquisizione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai fini del condono delle opere abusivamente eseguite sarà necessario affrontare i seguenti costi:

- spese tecniche pari a circa 3.000,00euro;
- oblazione ai sensi della L. 326/2003 – Tipologia Abuso n. 6 - 516,00euro;
- oneri pari al 5% all'importo dei lavori eseguiti abusivamente stimato mediante redazione di Computo Metrico Estimativo applicando le voci del Prezzario Regionale,

**CME lavori di modifica – PREZZARIO REGIONE SICILIA 2009**

1) tamponamento aperture su Via Trevi

- art. 21.2.1 muratura – 290,20euro/mc  
Circa 4mcx290,20euro/mc= 1.160,80euro
- art. 21.9.2 intonaco interno – 54,70euro/mq  
Circa 7mqx54,70euro/mq=382,90euro
- art. 21.9.3 strato di finitura interna -20,10euro/mq  
Circa 7mqx20,10euro/mq=140,70euro
- art. 21.9.2 intonaco esterno - 57,40euro/mq  
Circa 7mqx57,40euro/mq=401,80euro
- art. 21.9.3 strato di finitura esterna – 22,80euro/mq  
Circa 7mqx22,80euro/mq=159,60euro
- art. 11.5 – tinteggiatura interna – 11,70euro/mq  
Tutta la parete Circa 3,35mx4,00mx11,70euro/mq=156,78euro
- art. 11.5 – tinteggiatura esterna – 11,70euro/mq  
Circa 7mqx11,70euro/mq=81,90euro

Sub totale=2.484,48euro

2) realizzazione di finestra su Via Pitagora

- art. 21.1.1 Taglio muratura a mano – 333,70euro/mc  
0,78mx0,83mx2,80m=1,81mcx333,70euro/mc=604,90euro
- art. 21.2.8 Formazione di architrave – 934,10euro/mc  
0,83mx0,30mx0,78m=0,19mcx934,10euro/mc=181,42euro
- n.p. opere di ripristino e finitura a forfait circa 500,00euro
- n.p. formazione di nuovo arco in conci di pietra squadriati da collocare a qualsiasi altezza, ..., compreso ogni onere e magistero per dare l'opera completa e a regola d'arte – 1.000,00euro/mq  
1.000,00euro/mqx(0,78mx0,83m)=647,40euro
- art. 8.10 – infisso in legno – 318,30euro/mq  
0,63mx0,75m=0,47mqx318,30euro/mq=149,60euro
- art. 8.11 – contro sportelli – 203,60euro/mq  
0,63mx0,75m=0,47mqx203,60euro/mq=96,20euro
- art. 8.13 – vetri - 22,00euro/mq  
0,63mx0,75m=0,47mqx22,00euro/mq=10,39euro
- n.p. inferriata a corpo 200,00euro

Sub totale=2.593,51euro

- Oneri di discarica: trasporto e conferimento a forfait 300,00euro

Totale lavori pari a circa=5.377,99euro Oneri = 5%x5.377,99euro= 268,90euro

- diritti, trascrizioni, bolli pari a circa 1.000,00euro

**totale costi di sanatoria = 4.784,90euro.**



**10. Quesito h) ESISTENZA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ O ABITABILITÀ DELL' IMMOBILE**

L'autorizzazione/certificato di abitabilità o agibilità accerta la rispondenza delle opere al progetto approvato oltre che la sussistenza delle di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici. L'obbligo di produzione di tale certificazione, introdotto con il Regio Decreto n. 1265 del 17/07/1934, è oggi disciplinato dall'art. 24 del DPR 380/2001.

**Lotto n° 1: cespite 1/Immobile 1-A e cespite 2 /Immobile 1-B**

Così come dalla consultazione della pratica edilizia n. 80 Anno 1976 avente ad oggetto il Nulla Osta per i lavori edilizi di Costruzione dell'edificio condominiale comprendente il lotto in oggetto, nonché dall'attestazione rilasciata dal Comune di Carlentini in data 03/08/2012 su istanza del sottoscritto inoltrata il 01/08/2012, non risultano rilasciati a tutt'oggi i relativi certificati di abitabilità e/o agibilità, né risulta alcuna istanza di rilascio.

Ai fini dell'acquisizione dell'abitabilità, sanate le opere abusive riscontrate così come al Quesito **g) REGOLARITA' URBANISTICA** al quale si rimanda, così come indicato dai funzionari dell'ufficio preposto al Servizio, dovrà essere prodotta la documentazione tecnica ed amministrativa attestante la regolarità delle opere edilizie, strutturali, impiantistiche, di allaccio alla rete idrica e fognante, perizia giurata di conformità delle opere al titolo abilitativo edilizio legittimante la costruzione ed attestazione di versamento dei diritti dovuti.

Si stima sommariamente che si dovranno affrontare, presumibilmente, costi comprensivi di spese tecniche pari a circa **4.000,00euro per l'Immobile A e 3.000,00euro per l'Immobile 1-B.**

**Lotto n° 2: cespite 3 - Immobili 2-C e 2-D**

Così come dalla consultazione della unica pratica edilizia rintracciata dall'ufficio competente sulla base dei dati forniti dal sottoscritto (pratica edilizia n. 58 del 13/08/1934) avente ad oggetto il progetto approvato per la costruzione dell'edificio comprendente il lotto in oggetto, nonché dalla consultazione del Registro delle Certificazioni di Abitabilità /Agibilità a far data dal 1997, nonché sulla scorta dell'attestazione rilasciata dal Comune di Lentini il 17/10/2006 al precedente CTU Arch. Giuseppe Catalano allegata in copia alla presente, in attesa di riscontro alla istanza del sottoscritto avanzata il 01/08/2012 di attestazione sulla verifica di esistenza di abitabilità/agibilità o di domanda per l'ottenimento dello stesso, il sottoscritto può affermare che non risulta rilasciato a tutt'oggi il relativo certificato di abitabilità e/o agibilità.

Ai fini dell'acquisizione dell'abitabilità, sanate le opere abusive riscontrate così come al Quesito **g) REGOLARITA' URBANISTICA** al quale si rimanda, così come indicato dai funzionari dell'ufficio preposto al Servizio, dovrà essere prodotta la documentazione tecnica ed amministrativa attestante la regolarità delle opere edilizie, strutturali, impiantistiche, di allaccio





marika signorino

alla rete idrica e fognante, perizia giurata di conformità delle opere al titolo abilitativo edilizio legittimante la costruzione ed attestazione di versamento dei diritti dovuti.

Si stima sommariamente che si dovranno affrontare, presumibilmente, costi comprensivi di spese tecniche pari a circa 3.000,00euro.

#### 11. Descrizione delle operazioni peritali: fase critica o di giudizio e documentale

La fase critica o di giudizio è stata la premessa al giudizio di valore consistendo nella selezione dei vari elementi conoscitivi acquisiti e nella loro valutazione al fine di pervenire alla scelta del/i procedimento/i di stima da utilizzare.

Il metodo di stima, difatti, è la comparazione del bene oggetto di stima con beni simili ed il procedimento di stima è la tecnica usata per la comparazione, la cui scelta deve passare attraverso la valutazione e riflessione relative a diversi fattori quali le caratteristiche principali del bene, la destinazione urbanistica, l'effettivo utilizzo, la redditività, l'esistenza o meno di servitù, la regolarità urbanistica e fiscale, l'appetibilità e soprattutto il *tipo di dati raccolti*.

Lo scopo della stima ha riguardato la valutazione del *più probabile valore venale* degli immobili.

#### Lotto n° 1: cespite 1/Immobile 1-A e cespite 2 /Immobile 1-B

La selezione degli elementi conoscitivi acquisiti è stata la seguente:

- la zona è nella parte nord del centro urbano della città in area di espansione residenziale;
- i caratteri architettonici, tipologici e distributivi degli immobili in esame sembrano rispondere sufficientemente all'utilizzazione prevista;
- il mercato immobiliare attuale relativo a beni simili si può ritenere attivo potendo esprimere un giudizio positivo sull'appetibilità degli immobili in questione;
- lo stato di manutenzione è tale da dover subire interventi;
- gli immobili sono nella disponibilità dei debitori che li occupano allo stato attuale;
- la regolarità urbanistica è da acquisire nei tempi e nelle modalità specificate al Quesito g) Conformità Urbanistico-Edilizia ;
- i dati a disposizione per la valutazione si riferiscono a immobili simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche ma anche per ubicazione con diversità non importanti a seguito di una ricerca mirata svolta presso Agenzie Immobiliari che si occupano della vendita, locazione e costruzione di immobili della stessa zona.

L'individuazione dei procedimenti estimativi più idonei, con particolare riguardo agli elementi conoscitivi elencati al comma precedente e soprattutto con riferimento al tipo di dati raccolti e al campione di beni individuato con caratteristiche quantitative e qualitative assai simili al bene oggetto di stima, ha condotto alla scelta dell'utilizzo di un solo procedimento: stima sintetica per confronto basando la valutazione dell'immobile e della sua identità di bene vendibile



attraverso l'osservazione dello stesso secondo un solo aspetto economico: il *più probabile valore di mercato* al fine di pervenire ad un giudizio quanto più attendibile possibile .

Va precisato che

- la relazione stabilita dalle indagini di mercato tra i beni oggetto di stima e i beni simili presi a confronto è stata tale da non comportare la necessità di ricorrere all'uso di coefficienti di differenziazione o di merito per ponderare i valori di riferimento;
- Il valore derivato dalla stima sarà decurtato delle seguenti somme:
  - × Costi di regolarizzazione urbanistica – Quesito g);  
 immobile A=7.717,80euro  
 immobile B=1.344,00euro
  - × Costi per l'ottenimento del Certificato di Agibilità – Quesito h);  
 immobile A=4.000,00euro  
 immobile B=3.000,00euro

così come contabilizzati nei rispettivi capitoli e paragrafi.

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

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

Fonte	Quotazione di mercato	
	Immobile A - abitazione	Immobile B - garage
Domus Immobiliare Via Termini, 30 –Lentini 095-902734	700.00€/mq	500,00€/mq
Settore Casa srl Via E. Curiel, 8/10 – Carlentini 095/7835434 -392/3469801	600.00€/mq	450,00€/mq
Sortino Immobiliare Via Libertà, 1 – Lentini 095.906611	650.00€/mq	500,00€/mq
Rubino Immobiliare srl Via Mazzini – Carlentini 095.7831825	650.00€/mq	500,00€/mq
Polis Immobiliare Via Cavour, 126 - Carlentini 095 7846014	620,00€/mq	500,00€/mq
Agenzia del Territorio Quotazioni OMI Zona Suburbana– E1	Abitazioni civili A/2 min=700,00€/mq max=1.000,00€/mq <u>calcolo valore ordinario unitario</u> secondo quarto stabilito dal provvedimento Agenzia delle Entrate del 27/7/2007 valore normale unitario= val omi min + (val omi max-val omi min)xk dove $k=(k_1 + 3xk_2)/4=(0,3+3x0,8)/4=0,675$ valore normale unitario=700,00euro+(1.000,00euro- 700,00euro)x0,675= <u>902,50€/mq</u> sul quale considerato lo stato conservativo diverso dal normale si applica il coefficiente correttivo 1,30 ossia $902,50€/mq \times 1,3 = 694,23€/mq$	min=400,00€/mq max=540,00€/mq <u>medio=470,00€/mq</u>

-*calcolo del valore ordinario medio;*

valore medio	652,37€/mq	484,00€/mq
--------------	------------	------------





- calcolo del valore reale mediante il procedimento di stima scelto detraendo le somme di regolarizzazione catastale, urbanistica e di abitabilità così come contabilizzate nei rispettivi paragrafi.

La fase documentale è stata l'elaborazione della relazione scritta e la elencazione e raccolta delle allegazioni di cui al successivo punto 14.

### **Lotto n° 2: cespite 3 - Immobili 2-C e 2-D**

La selezione degli elementi conoscitivi acquisiti è stata la seguente:

- la zona è il centro della città non preferenziale per le caratteristiche di accessibilità;
- i caratteri architettonici, tipologici e distributivi del lotto in esame sembrano rispondere non sufficientemente all'utilizzazione prevista, anche in considerazione dei necessari interventi di ristrutturazione e/o restauro e/o risanamento;
- il mercato immobiliare attuale relativo a beni simili si può ritenere scarsamente attivo specie per la deficienza del sistema normativo edilizio interessante la zona di PRG A0 (mancata redazione del Piano Particolareggiato Esecutivo) che ne blocca l'attività edilizia, potendo esprimere un giudizio poco positivo sull'appetibilità dell'immobile in questione;
- lo stato di manutenzione è tale da dover subire interventi;
- l'immobile è nella disponibilità dei debitori risultando occupato dagli stessi;
- la regolarità urbanistica è da acquisire nei tempi e nelle modalità specificate al Quesito g) Conformità Urbanistico-Edilizia ;
- i dati a disposizione per la valutazione si riferiscono a immobili simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche ma anche per ubicazione con diversità non importanti a seguito di una ricerca mirata svolta presso Agenzie Immobiliari che si occupano della vendita, locazione e costruzione di immobili della stessa zona.

L'individuazione dei procedimenti estimativi più idonei, con particolare riguardo agli elementi conoscitivi elencati al comma precedente e soprattutto con riferimento al tipo di dati raccolti e al campione di beni individuato con caratteristiche quantitative e qualitative assai simili al bene oggetto di stima, ha condotto alla scelta dell'utilizzo di un solo procedimento: stima sintetica per confronto basando la valutazione dell'immobile e della sua identità di bene vendibile attraverso l'osservazione dello stesso secondo un solo aspetto economico: il *più probabile valore di mercato* al fine di pervenire ad un giudizio quanto più attendibile possibile .

Va precisato che

- la relazione stabilita dalle indagini di mercato tra il bene oggetto di stima e i beni simili presi a confronto è stata tale da non comportare la necessità di ricorrere all'uso di coefficienti di differenziazione o di merito per ponderare i valori di riferimento;
- il valore derivato dalla stima sarà decurtato delle seguenti somme:



- ✗ Costi di regolarizzazione urbanistica – Quesito g) = 4.784,90euro
  - ✗ Costi per l'ottenimento del Certificato di Agibilità – Quesito h) = 3.000,00euro
  - ✗ Costi di regolarizzazione catastale – Quesito a) = 1.500,00euro;
- così come contabilizzati nei rispettivi capitoli e paragrafi.

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

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

Fonte	Quotazione di mercato Abitazioni
Domus Immobiliare Via Termini, 30 –Lentini 095-902734	500,00€/mq
Settore Casa srl Via E. Curiel, 8/10 – Carlentini 095/7835434 - 392/3469801	400,00€/mq
Sortino Immobiliare Via Libertà, 1 – Lentini 095.906611	300,00€/mq
Rubino Immobiliare srl Via Mazzini – Carlentini 095.7831825	300,00€/mq
Polis Immobiliare Via Cavour, 126 - Carlentini 095 7846014	300,00€/mq
Agenzia del Territorio Quotazioni OMI Zona Suburbana- B2	Abitazioni di tipo economico A/3 min=400,00€/mq max=530,00€/mq  <u>calcolo valore ordinario unitario</u> secondo quanto stabilito dal provvedimento Agenzia delle Entrate del 27/7/2007 valore normale unitario= val omi min + (val omi max-val omi min)xk dove $k = (k_1 + 3xk_2)/4 = (0,5 + 3x0,2)/4 = 0,275$ valore normale unitario=400,00euro + (530,00euro-400,00euro)x0,275= 435,75euro/mq <u>conversione della tipologia da A/3 ad A/5-A/6</u> secondo quanto stabilito dal provvedimento Agenzia delle Entrate del 27/7/2007 si assume coefficiente medio di conversione $1,10 + 1,20/2 = 1,15$ 435,75euro/mq x 1,15 = <b>378,91 euro/mq</b> (non si ritiene di ponderare il valore in quanto vicino ai prezzi di mercato rilevati)

- *calcolo del valore ordinario medio;*

valore medio	363,15€/mq
--------------	------------

- *calcolo del valore reale mediante il procedimento di stima scelto detraendo le somme di regolarizzazione catastale, urbanistica e di abitabilità così come contabilizzate nei rispettivi paragrafi.*

La fase documentale è stata l'elaborazione della relazione scritta e la elencazione e raccolta delle allegazioni di cui al successivo punto 14.

## 12. Valutazione complessiva bene/i

Stima sintetica per Confronto

E' consistita nel determinare il valore dei beni pignorati quale valore di compravendita del singolo immobile calcolato come prodotto della quotazione di mercato media, riferita al valore

tel./fax 0931.1882489/0931.923075 cell.339.3217498 \*\* e-mail.: marika.signorino@archiworldpec.it





marika signorino

unitario di un parametro tecnico di confronto scelto, la superficie commerciale, per la quotazione media di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Lotto n° 1: cespite 1/Immobilie 1-A e cespite 2/Immobilie 1-B

• **Calcolo della Superficie Commerciale**

La superficie commerciale verrà di seguito calcolata secondo le "Istruzioni del Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" valutando quanto più obiettivamente possibile le variabili della realtà locale secondo quanto indicato dalle Agenzie Immobiliari utilizzate come fonti di informazione.

**Immobilie 1-A - Superficie Commerciale = a+b**

Considerato il motivato e necessario ripristino dei luoghi in conformità al progetto approvato si prosegue nella determinazione della superficie commerciale secondo la planimetria del bene resa conforme.

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

**superficie a) 127,39mq**

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

- ornamento

Balconi A<sub>12,13 e 14</sub>: (13,66+3,26+19,98)mq=36,90mq di cui 30% fino a 25,00mq + il 10% oltre 25mq ossia 7,5mq+1,19mq=8,69mq

**superficie b) 8,69mq**

**Totale Superficie Commerciale 136,08mq**

**Immobilie 1-B - Superficie Commerciale = a+b**

a) superficie del vano al lordo dei muri, con muri in comunione tra diverse destinazioni computati al 50%

**superficie a) 24,15mq**

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

- ornamento

soppalco: 50% di 13,98mq = 6,99mq

**superficie b) 6,99mq**

**Totale Superficie Commerciale 31,14mq**

• **Stima**

**Immobilie 1-A**

Superficie Commerciale 136,08mq	Quotazione di mercato 652,37€/mq	Valore=88.774,51€
------------------------------------	-------------------------------------	-------------------

**Probabile Valore =88.774,51€**

in lettere ottantottomilaesettecentosettantaquattroeuro/51.



<b>Decurtazioni</b> - Costi di regolarizzazione urbanistica pari a circa 7.717,80euro - Acquisizione Certificato di abitabilità pari a circa 4.000,00euro	<b>11.717,80euro</b>
<b>Valore Venale Finale del bene</b>	<b>77.056,71euro</b> (al netto delle decurtazioni)
<b>Valore Venale Finale del bene arrotondato</b>	<b>77.000,00euro</b> (al netto delle decurtazioni)

**Immobile 1-B**

Superficie Commerciale 31,14mq	Quotazione di mercato 484,00€/mq	Valore = 15.071,76€
<b>Probabile Valore = 15.071,76€</b> in lettere quindicimilaesettantunoeuro/76.		
<b>Decurtazioni</b> - Costi di regolarizzazione urbanistica pari a circa 1.344,00euro - Acquisizione Certificato di abitabilità pari a circa 3.000,00euro	<b>4.344,00euro</b>	
<b>Valore Venale Finale del bene</b>	<b>10.727,76euro</b> (al netto delle decurtazioni)	
<b>Valore Venale Finale del bene arrotondato</b>	<b>10.700,00euro</b> (al netto delle decurtazioni)	

**Lotto n° 2: cespiti 3 - Immobili 2-C e 2-D**

- **Calcolo della Superficie Commerciale**

La superficie commerciale verrà di seguito calcolata secondo le "Istruzioni del Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" valutando quanto più obiettivamente possibile le variabili della realtà locale secondo quanto indicato dalle Agenzie Immobiliari utilizzate come fonti di informazione.

**Immobile 2- CD - Superficie Commerciale = a+b**

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

**superficie a) 92,09mq**

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

**superficie b) 0,00mq**

<b>Totale Superficie Commerciale 92,09mq</b>
--

- **Stima**

**Immobili 2-C-D**

Superficie Commerciale 92,09mq	Quotazione di mercato 363,15€/mq	Valore = 33.442,48€
<b>Probabile Valore Venale = 33.442,48€</b> in lettere trentatremiaequattrocentoquarantadueeuro/48.		



<b>Decurtazioni</b>	<b>9.284,90euro</b>
- Costi di regolarizzazione catastale pari a circa 1.500,00euro - Costi di regolarizzazione urbanistica pari a circa 4.784,90euro - Acquisizione Certificato di abitabilità pari a circa 3.000,00euro	
<b>Valore Venale Finale del lotto</b>	<b>24.157,58euro</b> (al netto delle decurtazioni)
<b>Valore Venale Finale del lotto arrotondato</b>	<b>24.150,00euro</b> (al netto delle decurtazioni)

### 13. Conclusioni

Si elencano ed individuano di seguito i lotti di vendita e per ciascuno di essi, identificato, indicato lo stato di possesso, si riassumono di seguito in forma tabellare i risultati della Valutazione.

#### Lotto n° 1: cespite 1/Immobile 1-A e cespite 2 /Immobile 1-B

##### Identificazione

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'appartamento e del garage siti in Carlentini (SR) Via Morandi n. 7 Scala B rispettivamente al piano terzo e al piano interrato, censiti nel NCEU del Comune di Carlentini (SR) al F. 16 P.IIa 749 sub 15 e 39.

##### Costituzione

Il lotto è costituito da numero due immobili:

- **Immobile 1-A/cespite 1:** appartamento sito in Carlentini (SR) Via Morandi n. 7 Scala B piano terzo censito nel NCEU del Comune di Carlentini (SR) al F. 16 P.IIa 749 sub 15;
  - **Immobile 1-B/cespite 2:** garage sito in Carlentini (SR) Via Morandi n. 7 Scala B piano interrato censito nel NCEU del Comune di Carlentini (SR) al F. 16 P.IIa 749 sub 39.
- Stato di possesso:* gli immobili sono occupati dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

<b>Valore Venale Immobile 1-A</b>	<b>88.774,51euro</b> (al lordo delle decurtazioni)
<b>Decurtazioni</b>	<b>11.717,80euro</b>
- Costi di regolarizzazione urbanistica pari a circa 7.717,80euro - Acquisizione Certificato di abitabilità pari a circa 4.000,00euro	
<b>Valore Venale Finale Immobile 1-A</b>	<b>77.056,71euro</b> (al netto delle decurtazioni)
<b>Valore Venale Finale Immobile 1-A arrotondato</b>	<b>77.000,00euro</b> (al netto delle decurtazioni)

<b>Valore Venale Immobile 1-B</b>	<b>15.071,76euro</b> (al lordo delle decurtazioni)
<b>Decurtazioni</b>	<b>4.344,00euro</b>
- Costi di regolarizzazione urbanistica pari a circa 1.344,00euro - Acquisizione Certificato di abitabilità pari a circa 3.000,00euro	
<b>Valore Venale Finale Immobile 1-B</b>	<b>10.727,76euro</b> (al netto delle decurtazioni)
<b>Valore Venale Finale Immobile 1-B arrotondato</b>	<b>10.700,00euro</b> (al netto delle decurtazioni)



Valore Venale Lotto n. 1: Immobile 1-A+Immobile 1-B	103.846,27euro (al lordo delle decurtazioni)
Valore Venale Finale Lotto n. 1: Immobile 1-A+Immobile 1-B	87.700,00euro (al netto delle decurtazioni)

#### Lotto n° 2: cespite 3 - Immobili 2-C e 2-D

##### Identificazione

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà della casa sita in Lentini (SR) Via Pitagora Via Trevi censito nel NCEU del Comune di Lentini (SR) al F. 91/A P.Illa 521 (oggi 8128) sub 1 e 2 (oggi sub 14 e 15).

##### Costituzione

Il lotto è costituito da numero due immobili:

- **Immobile 2-C:** casa sita in Lentini (SR) Via Pitagora Via Trevi censita nel NCEU del Comune di Lentini (SR) al F. 91/A P.Illa 521 (oggi 8128) sub 1 (oggi sub 14);
  - **Immobile 2-D:** casa sita in Lentini (SR) Via Pitagora Via Trevi censita nel NCEU del Comune di Lentini (SR) al F. 91/A P.Illa 521 (oggi 8128) sub 2 (oggi sub 15).
- Stato di possesso: gli immobili sono occupati dal Sig. Intrita Antonino.

Valore Venale del lotto n. 2	33.442,48euro (al lordo delle decurtazioni)
Decurtazioni	9.284,90euro
- Costi di regolarizzazione catastale pari a circa 1.500,00euro	
- Costi di regolarizzazione urbanistica pari a circa 4.784,90euro	
- Acquisizione Certificato di abitabilità pari a circa 3.000,00euro	
Valore Venale Finale del lotto n. 2	24.157,58euro (al netto delle decurtazioni)
Valore Venale Finale del lotto arrotondato n. 2	24.150,00euro (al netto delle decurtazioni)

#### 14. Elenco Documenti Allegati

- 1) specifica competenze;
- 2) ricevute di spesa;
- 3) comunicazioni alle parti;
- 4) verbale di sopralluogo del 15/05/2012;
- 5) visure ipotecarie;

Lotto n° 1: cespite 1/immobile 1-A e cespite 2/immobile 1-B:

##### Documentazione prodotta dal CTU

- 6) rilievo fotografico 1,2,3 e 4 – Immobile A;
- 7) rilievo fotografico 1 e 2 – Immobile B;
- 8) Tav n°0 – Inquadramento Territoriale;
- 9) Tav n° 1 – Descrizione Lotto;

##### Documentazione Catastale

- 10) estratto di mappa catastale wegis;
- 11) estratto di mappa catastale cartaceo;
- 12) visure storico- catastali Immobile A ed Immobile B;
- 13) microfilmatura partita catastale;
- 14) planimetrie catastali;
- 15) visure catastali immobili confinanti;





marika signorino

- 16) appunti da consultazione partita catastale;  
*Documentazione edilizio-urbanistica*
- 17) richiesta al Comune di Carlentini Prot. Gen. 7485 del 09/05/2012 e Prot. Urb. 7214 del 07/05/2012 ;
- 18) attestazione rilasciata dal Comune di Carlentini il 13/06/2012;
- 19) copia Nulla Osta Pratica Edilizia n. 80 Anno 1976 rilasciato dal Comune di Carlentini il 05/05/1976 ed allegata tavole piano cartinato, piano tipo e prospetti;
- 20) Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Carlentini il 20/06/2012;
- 21) richiesta al Comune di Carlentini del 01/08/2012 ed allegata certificazione rilasciata all'Arch. Giuseppe Catalano il 22/11/2006;
- 22) attestazione del 03/08/2012;
- Provenienza del bene*
- 23) copia conforme compravendita del 23/12/1981 Notaio [redacted] Rep. 9681;  
Lotto n° 2: cespite 3/immobili C e D
- 24) rilievo fotografico 1,2;
- 25) Tav n°0 – Inquadramento Territoriale;
- 26) Tav n° 1 – Descrizione Lotto;
- Documentazione Catastale*
- 27) estratti di mappa catastale cartacei terreni e fabbricati;
- 28) visure storico- catastali Immobile C ed Immobile D;
- 29) microfilmatura partita catastale;
- 30) planimetrie catastali;
- 31) visure catastali immobili confinanti;
- 32) appunti da consultazione partita catastale;
- Documentazione edilizio-urbanistica*
- 33) richiesta al Comune di Lentini Prot. Gen. 11695 del 08/05/2012;
- 34) certificazione rilasciata dal Comune di Lentini il 26/06/2012;
- 35) copia elaborato prospettico pratica edilizia n. 58 del 13/08/1934 rilasciato dal Comune di Lentini;
- 36) Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lentini il 21/05/2012 con allegata NTA e stralcio di mappa del PRG vigente;
- 37) richiesta al Comune di Lentini del 01/08/2012 ed allegata certificazione rilasciata all'Arch. Giuseppe Catalano il 22/11/2006;
- Provenienza del bene*
- 38) copia conforme compravendita del 21/03/1986 Notaio [redacted] Rep. 28201;
- 
- 39) copia lettera di trasmissione relazione alle parti e ricevute di invio.

La presente relazione che si compone di 53 pagine e di 39 allegati viene depositata in cancelleria unitamente ai fascicoli di parte per il cui ritiro il CTU era stato autorizzato dal Giudice.

Florida, il 03/08/2012

