

ROSARIO ALMA

VIA RIESI, 4

96100 - SIRACUSA (SR)

Codice fiscale: LMARSR70E04D458E Telefono: 3383680731 e-mail: agr.tecno.topografia@gmail.com



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO-INTEGRAZIONE ES. IMMOBILIARI R.G. N.55-2023

PARTE ATTRICE: OLYMPIA SPV S.R.L.

PARTE CONVENUTA: *****



Siracusa, 14 febbraio 2024



INDICE

1. PREMESSE	1
1.1 Integrazione e rettifica alla relazione tecnica depositata	1
2. CONCLUSIONI	2



1. PREMESSE

1.1 Integrazione e rettifica alla relazione tecnica depositata

Il sottoscritto, dott. agronomo Alma Rosario, a seguito della consegna della relazione tecnica in data 19/12/2023 integra e rettifica quanto qui di seguito esposto:

1) **Certificato di Agibilità**

2) **Inserimento errato della particella 979 che viene sostituita dalla p.lla 769, sub 1 e sub 2.**

1) **Certificato di Agibilità**

Qui di seguito viene riportato quanto descritto nella precedente perizia con la sola integrazione della specifica del certificato di agibilità.

SITUAZIONE URBANISTICA

La villetta più l'area di pertinenza, in riferimento al Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, rientrano nello stralcio della tavola normativa n. 3 di Piano Regolatore Generale e viene classificata nel seguente modo:

Zona E - "Aree per l'attività agricola", (Vedasi allegato B.1).

La villetta, urbanisticamente presenta delle irregolarità sia di superficie che di diversa distribuzione degli spazi interni, perchè il forno è utilizzato come stanza ed un w.c. ricavato in parte dal garage ed una veranda che risulta avere una maggiore copertura. Per la regolarità urbanistica del cespite occorre riportare la stanza (ex forno) ed il bagno con relativo disimpegno allo stato originario del progetto riferito alla licenza n.859, (Vedasi allegato B.2), insieme alla superficie eccedente che risulta di 14 mq che dovrà essere destinata a volume tecnico.

L'adeguamento del cespite può essere regolarizzato in conformità con l'articolo 36 del DPR 2001 N.380.

Si stima un costo complessivo per gli oneri concessori di circa 6.570,00 €, a cui si aggiungono 500 € per le spese di segreteria e un onorario fisso del tecnico pari a 2.500,00 €.

Inoltre, la copertura eccedente della veranda dovrà essere comunicata al genio civile previa relazione e progetto. Non è presente un'autorizzazione allo scarico dei reflui, pertanto sarà necessaria la presentazione di un progetto, il cui costo sarà di circa 3.000,00 €, compreso l'onorario a forfait del tecnico.

Per quanto concerne il certificato di agibilità, i costi per il suo rilascio erano già stati inclusi nelle spese dei diritti di segreteria di 500,00 € e sull'onorario del tecnico di 2.500,00 € che comprende anche l'asseverazione del tecnico professionista.

Qui di seguito vengono riepilogati i costi totali: (6.570,00 € oneri concessori-sanatoria) + (500,00 € diritti di segr. sanatoria e di agibilità) + (2.500,00 € sanatoria ed agibilità onorario a forfait tecnico) + (3.000,00 € costi scarico ed onorario a forfait tecnico) + (2.000,00 € costo catasto ed onorario a forfait tecnico).

2) **Inserimento errato della particella 979 che viene sostituita dalla p.lla 769, sub 1 e sub 2.**

Qui di seguito viene riportato quanto descritto nella precedente perizia con la sola rettifica del mappale perchè errato.

PARTICELLA 769 SUB.1

Si tratta di una villetta composta da una struttura in muratura portante, solaio in laterocemento e tetto a terrazza.

L'immobile è costituito da un ampio soggiorno-cucina, un corridoio, due stanze da letto, un bagno ed un forno trasformato in stanza (consultare gli allegati E.1, E.2 e E.3). La pavimentazione è in ceramica, mentre i serramenti sono realizzati in ferro zincato con avvolgibili in plastica. Tutte le aperture sono dotate di inferriate.

Le pareti presentano intonaco civile con finitura al ducotone. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia. Per il riscaldamento degli ambienti sono presenti tre pompe di calore, di cui una nel soggiorno-cucina e le altre due nelle stanze da letto, mentre il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria avviene tramite una caldaia a gas. La villetta è dotata di un contenitore d'acqua per uso domestico sul lato sud della villetta, poiché gli immobili della zona non sono forniti di una rete idrica. Lo scarico dei reflui viene condotto in una fossa Imhoff non autorizzata (consultare gli allegati D.18). L'immobile mostra uno stato ordinario della manutenzione e della conservazione.

PARTICELLA 769 SUB.2

Il garage fa parte integrante della villetta e si presenta in buone condizioni. Le pareti rilevano intonaco al civile mentre il pavimento è costituito da un battuto di cemento con apertura che mostra un portone scorrevole in ferro zincato. Il locale è utilizzato per il deposito di attrezzi vari, (Vedasi allegati da D.15 a D.17).



2. CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. ha chiarito i costi relativi al rilascio del certificato di agibilità e alla rettifica del numero di mappa perchè inserito erroneamente. Pertanto, conferma che quanto dichiarato nella precedente perizia rimane invariato e confermato. Il sottoscritto C.T.U. adempie così all'incarico ricevuto e ringrazia la S.V.III.ma per la fiducia concessa. Con osservanza

Il C.T.U.

Dott. Agronomo Rosario Alma

