

**ROSARIO ALMA**

VIA RIESI, 4

96100 - SIRACUSA (SR)

Codice fiscale: LMARSR70E04D458E

Telefono: 3383680731

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

PEC: r.alma@epap.conafpec.it



---

**TRIBUNALE DI SIRACUSA-R.G. ES. IMMOBILIARI N.44-2023**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PARTE ATTRICE:**

---

**PARTE CONVENUTA:**

---

Siracusa, 14 luglio 2023



---

Dottore Agronomo Rosario Alma



# INDICE

---

<b>1. PREMESSE .....</b>	<b>1</b>
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente .....	1
<b>2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI .....</b>	<b>1</b>
2.1 Ubicazione .....	1
2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate .....	1
2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia-Confini catastali .....	1
<b>3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA .....</b>	<b>2</b>
<b>4. SCHEDA DESCRITTIVA DELL' IMMOBILE-LOTTO .....</b>	<b>2</b>
4.1 LOTTO .....	2
4.2 Esistenza di formalità, vincoli o oneri .....	4
<b>5. VALUTAZIONE E STIMA .....</b>	<b>4</b>
5.1 LOTTO .....	5
<b>6. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI .....</b>	<b>6</b>
<b>7. ALLEGATI .....</b>	<b>6</b>



# 1. PREMESSE

## 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto dott. agronomo Alma Rosario, a seguito di nomina accettata in data 20-03-2023 attraverso il deposito con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili nel comune di Carlentini (Sr) ed esperiti opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

# 2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

## 2.1 Ubicazione

Gli immobili da stimare sono ubicati in territorio di Carlentini (Sr), precisamente in C/da Sabuci, lungo la strada SS 194. Vengono riportate le coordinate G.p.s. (37°20'00.21" N e 15°01'01.49" E), allo scopo di individuare facilmente la posizione dei cespiti sulle mappe digitali installati sui dispositivi opportuni.

## 2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente ha effettuato un sopralluogo giorno 27-04-2023 alle ore 15,30 insieme al custode giudiziario, l'avvocato . Le operazioni di stima sono consistite in rilievi metrici e fotografie digitali che hanno fornito elementi utili per poter procedere con la redazione della relazione tecnica. Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

## 2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia-Confini catastali

Lo scrivente per la redazione della relazione tecnica ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici telematici dell'Agenzia delle entrate di Siracusa, sezione territorio, al fine di acquisire:

- Estratto di mappa catastale;
- Visure catastali attuali;
- Planimetrie catastali attuali.

Dalle indagini si rilevano tre particelle la 90-91-1607 (Sr) del foglio 4 di Carlentini (Sr).

La particella 90 è censita nel nuovo catasto terreni: **Redditi:** dominicale **Euro 10,18 Lire 19.712** agrario **Euro 6,18 Lire 11.968-Qualità MANDORLETO** di classe2-Superficie: **1.408 mq-Indirizzo:** C/da Sabuci s.n.c.

La particella 91 è censita nel nuovo catasto terreni: **Redditi:** dominicale **Euro 29,78 Lire 57.662** agrario **Euro 20,30 Lire 39.315-Q:** Qualità **ULIVETO** di classe 2-Superficie: **5.242 mq-Indirizzo:** C/da Sabuci s.n.c.

La particella 1607 è censita nel nuovo catasto fabbricati: Rendita: **Euro 154,94-Zona censuaria 1,Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 2,5 vani- Indirizzo:** C/da Sabuci s.n.c.

Si fa presente che la p.lla 90 non è coltivata a mandorleto ma ad uliveto.

### CONFINI CATASTALI

Immobile-Carlentini (Sr) Foglio 4 p.lla 90: nord-ovest p.lla 291-nord-est p.lla 89-sud p.lla 91-sud-ovest p.lla 91.

Immobile-Carlentini (Sr) Foglio 4 p.lla 91: nord-ovest p.lla 291-nord-est p.lla 90-sud strada comunale-sud-ovest p.lla 92, (Vedasi allegato E4 pag.1).



### 3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

I cespiti pignorati sono rappresentati dalle particelle 90-91-1607 del foglio 4 di Carlentini (Sr).

Si è scelto di ripartire il compendio pignorato ad un solo lotto perchè la costituzione di altri lotti deprezzerebbe notevolmente il valore di mercato delle singole particelle; la vendita di un lotto unico è più appetibile rispetto alle singole particelle. Inoltre, le particelle 90-91 sono state destinate come superfici asserventi per cessione di cubatura utilizzata per la realizzazione del fabbricato.

#### LOTTO

P.LLA 90=ULIVETO.

P.LLA 91=ULIVETO.

P.LLA 1607= FABBRICATO (PIANO TERRA).

### 4. SCHEDA DESCRITTIVA DELL' IMMOBILE-LOTTO

#### 4.1 LOTTO

##### PARTICELLA 1607

I cespiti pignorati sono rappresentati da una fabbricato (p.lla 1607) che si innesta sulle particelle 90 e 91. Vi si accede tramite stradella munita di portone in ferro-zincato ed area parcheggio (p.lla 91), su cui poggia (lato sud-est) una cisterna per il deposito dell'acqua fornita da autobotte. L'entrata del fabbricato mostra una veranda realizzata con travetti di ferro-zincato e tetto in termocopertura. Il fabbricato è costituito da una zona soggiorno con annessa stanza da letto e bagno che rappresenta la parte urbanisticamente regolare e che confina con la parte abusiva così articolata: cucina, un corridoio che collega le varie stanze, un bagno, una lavanderia ed una zona notte. La struttura è in muratura portante con solaio in latero-cemento e copertura in legno (parte regolare), mentre la restante parte è costituita da un'intelaiatura in ferro e pareti in cartongesso rinforzato e pannelli isolanti su cui poggia il tetto in termocopertura. Tutti gli ambienti presentano una pavimentazione in ceramica, impianto elettrico sottotraccia, serramenti e persiane esterne in alluminio. I locali sono dotati di una caldaia che viene utilizzata solo per riscaldare l'acqua ad uso sanitario ed una pompa di calore posizionata nella camera da letto matrimoniale (parte abusiva). Lo stato della conservazione e della manutenzione è buono, (Vedasi allegato da D.19 a D.26).

Qui di seguito vengono riportate le superfici lorde e nette ricavate attraverso il rilievo metrico effettuato con il disto-laser al momento del sopralluogo:

**SUPERFICIE LORDA**= 57,22 mq (parte urbanisticamente regolare)-57,30 mq (parte abusiva), (vedasi allegato E.1 pag.1).

**VERANDA**= 34,62 x 60%=20,77 mq.

**SUPERFICI NETTE**=SOGGIORNO 32,12 MQ-BAGNO 4,94 MQ-LETTO 9,77 MQ, (parte urbanisticamente regolare)-CUCINA 13,23 MQ -W.C. 5,38 MQ-BAGNO 8,93 MQ-LETTO 18,95 MQ-(parte abusiva), (Vedasi allegato E.2 pag.1).

Viene qui di seguito riportata solo la superficie commerciale che risulta regolare urbanisticamente:

**SUPERFICIE COMMERCIALE**=57,22 mq + 20,77 mq= 77,99 mq.

##### SITUAZIONE URBANISTICA

I cespiti ricadono in zona territoriale omogenea contrassegnata con il simbolo E-verde agricolo, normata dall'art.29 delle N.T.A. del PRG vigente ed inoltre rientrano nel piano locale n.3 del piano paesaggistico ambito 14 e terreni agricoli di 1° livello di tutela, (vedasi allegato B1 pagg. 1-3 e allegato E.5 pag.1).

##### PARTICELLA 1607

Da indagini effettuati all'ufficio urbanistica di Carlentini (Sr) il cespite risulta regolarizzato solo in una parte, (concessione edilizia n.115/EDI del 30/12/2009), (vedasi allegato B2 pagg.1-13), anche se i locali hanno subito una diversa distribuzione degli spazi interni e che tale incongruenza potrà essere risolta con la presentazione di nuovo progetto in sanatoria insieme all'abuso volumetrico. Si fa presente che non è stata rilevata nessuna autorizzazione allo scarico che comprova lo stato dei luoghi con i progetti depositati.

La veranda prima descritta in epigrafe, presenta una struttura precaria, con intelaiatura in travetti di ferro-zincato e tetto in termocopertura. Pertanto, quest'ultima rientra negli interventi consentiti ai sensi dell'art.20 L.R. 16.04.2003, n.4, come integrato dall'art.12 della L.R.n.15 del 2006, nonché ai sensi della

## 4.1 LOTTO (... segue)

delibera di G.M. n.19/2015.

Qui di seguito vengono calcolati i volumi abusivi ed i relativi costi di demolizione e le spese per la regolarità urbanistica (l'articolo 36 del DPR 6 giugno del 2001, n.380) e per quella catastale.

### **VOLUME DELLA PARTE DEL FABBRICATO ABUSIVO DA DEMOLIRE**

Altezza media alla gronda del locale abusivo= 2,77 m.l.

**2,77 m.l. x 57,30 mq= 158,72 m.c.**

**Volume abusivo**

**158,72 m.c. -16,06 m.c.= 142,66 m.c.**

### **COSTI DI DEMOLIZIONE**

#### **Destinazione uso residenziale**

Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito extraurbano, con superfici laterali totalmente libere, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km, compreso inoltre, l'onere di demolire con ogni cautela a piccoli tratti le strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parti di fabbricati da non demolire, riparazioni di danni arrecati a terzi, interruzione e ripristino di condutture pubbliche e private. (La misurazione del volume vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, e moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano più basso si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione, intesa fino all'estradosso della fondazione). L'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e dei passanti, segnalazioni diurne e notturne, opere di recinzione provvisoria, ponti di servizio interni ed esterni, anche con stuoie, lamiere, ripari, dovranno computarsi con gli oneri della sicurezza. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte.- per ogni m<sup>3</sup> vuoto per pieno: 8,05 € manodopera incidenza del 15,64%.

142,66 m.c. x 8,05 €=**1.148,41 €.**

Manodopera 1,26 € x 142,66 m.c. =**179,75 €.**

#### **Trasporto macerie**

Trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce 1.3.1 – 1.3.2 – 1.3.3 a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo, autorizzate al conferimento di tali rifiuti, per distanze superiori a 5 km, escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica da compensarsi a parte.- per ogni m<sup>3</sup> e per ogni km 0,44 €.

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

142,66 m.c. x 0,30 x 0,44 €=**18,83 €.**

#### **Diritti di discarica**

15,00 € per tonnellate di macerie.

Metri cubi di macerie= 142,66 m.c. x 0,30= 42,80 m.c. di macerie.

Tonnellate di macerie= 1645 Kg x 42,80 m.c.= 70.406 kg.

70,406 tonnellate x 15,00 €=**1.056,00 €.**

**Totale costi di demolizione 1.148,41 €+ 179,75 €+ 18,83 €+ 1.056,00 €= 2402,99 € Arrotondato a 2.403,00 €.**

### **COSTI PER LA REGOLARITA' URBANISTICA**

Diversa distribuzione degli spazi interni, (Nuovi elaborati grafici).

Volume ammissibile= **16,06 m.c.**

Superficie ammissibile **16,06 m.c.:2,77 m.l.= 5,79 mq.**

Costi urbanistica (Oneri sul costo di costruzione-Oneri di urbanizzazione-Spese di segreteria-Marche da bollo-Onorario a forfait del professionista)= **1.693,73 €.**

### **SITUAZIONE CATASTALE**

Catastalmente, la parte che verrà sanata, comporta un aumento del numero di vani e di conseguenza una variazione oggettiva del fabbricato, più la variazione grafica della mappa (Docfa-Pregeo), per un costo totale di 2.000,00 €.

### **COSTI TOTALI: DEMOLIZIONE-URBANISTICA-CATASTALE**

2.403,00 € + 1.693,73 € + 2.000,00 €=**6.096,73 €**

**DICESI SEIMILAZERONOVANTASEI/73.**

## 4.1 LOTTO (... segue)

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'invio dell'attestato di prestazione energetica, attraverso la piattaforma messa a disposizione dell'Enea-Regione Sicilia, il certificatore, in generale, dovrà allegare il libretto degli impianti come nel caso delle pompe di calore. La nuova normativa impone sulle pompe di calore di qualsiasi potenza il rilascio del libretto e la registrazione al catasto termico degli impianti. Nel caso dell'immobile da stimare, dovendo emettere un attestato di prestazione energetica, la presenza di una parte di esso che dovrà essere demolito, perché abusivo, comporta una situazione abbastanza complessa e non trova casistiche simili nelle norme vigenti e/o nei chiarimenti ufficiali. In linea di principio il certificatore ha l'obbligo di rappresentare la situazione reale del fabbricato nel momento di emissione dell'APE, indipendentemente dalla legalità dello stesso.

Pertanto, non avendo rilevato il libretto e la comprova della relativa registrazione, lo scrivente C.T.U. rimarrà a disposizione per l'emissione dell'attestato di prestazione energetica nel momento in cui riceverà libretto e relativa registrazione.

### **P.LLE 90 E 91**

Le particelle 90 e 91 sono caratterizzate da un'orografia piana e pianta a geometria a contorno regolare ove il soprassuolo è rappresentato da 90 ulivi di circa 30-40 anni (cultivar locali). La loro disposizione sulla fila e tra le file mostra un sesto regolare di 7 x 7. Alcuni ulivi presentano irrigatori a baffo. L'impianto è alimentato da cisterne posizionate nella parte a sud della p.lla 90.

E' presente sulla parte nord-ovest una struttura precaria (gazebo) ed una superficie pavimentata in cemento.

Inoltre, si rileva un casotto con pareti in lamiera zincata sulla particella 90. I confini sono stati tutti materializzati con paletti e rete metallica. La superficie dalle visure catastali risulta di: **0,665 Ha.**

## 4.2 Esistenza di formalità, vincoli o oneri

Formalità che sarà cancellata o che comunque risulterà non opponibile all'acquirente, in particolare: *vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art.586 c.p.c.:* pignoramento immobiliare del 17-02-2023. Numero di repertorio 438, Numero di trascrizione 4539-3571 del 08-03-2023.

## 5. VALUTAZIONE E STIMA

Gli immobili sono stati valutati secondo la stima per valori di mercato. La stima di beni immobili per valori di mercato presenta due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimativi quali appare logico privilegiare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili.

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

### **Scelta del campione**

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

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

- valori da listini immobiliari pubblicati da operatori specializzati, fra i quali, in primo luogo, i valori di mercato di fabbricati della stessa tipologia presso le agenzie immobiliari di Carlentini (Sr), (Valore medio tra 900,00-1100,00 €/mq per le case di civile abitazione);
- offerte di vendita di immobili, attraverso siti internet dedicati e da riviste specializzate;



- dati storici acquisiti direttamente da transazioni effettuate su unità immobiliari libere e aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato ricercato ai fini della presente valutazione è quello delle unità immobiliari a destinazione residenziale; sono state esperite indagini relative ad immobili di analoga destinazione, collocati nella **zona OMI** in cui sono ubicate le unità immobiliari e terreni da stimare, o in zone limitrofe assimilabili, (Vedasi allegato E3 pag.1).

Nel caso specifico il procedimento sintetico-comparativo risulta applicabile poiché sono stati rintracciati dati sufficienti per la determinazione di un campione attendibile di prezzi di beni di caratteristiche similari. Pertanto si è ritenuto opportuno valutare il più probabile valore di mercato dei beni, con procedimento sintetico-comparativo con riferimento ai valori correnti di mercato.

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

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

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

Nel caso dei terreni, oggetto di stima, sono stati rilasciati i valori di mercato dall'osservatorio dei valori agricoli, OVA, (vedasi allegato E6 pag.1).

Concludendo, il valore medio di mercato trovato per i singoli cespiti, risultato di uno scrupoloso ed attento studio, come sopra descritto, viene qui di seguito riportato:

-18.000,00 €/ha uliveto p.lle 90 e 91;

-1.000,00 €/mq fabbricato p.lla 1607.

Si fa presente, inoltre, che è stato scelto il valore di mercato massimo (terreni) per il contesto paesaggistico in cui il fabbricato si integra con l'uliveto.

## 5.1 LOTTO

### VALORE VENALE DEL LOTTO (CARLENTINI (SR) FOGLIO 4)

**Qui di seguito vengono ricavati i valori venali ottenuti moltiplicando i valori di mercato per le relative superfici:**

#### **P.LLA 90**

**Valore venale= 0,1408 HA x 18.000,00 €=.....2.534,40 €.**

#### **P.LLA 91**

**Valore venale = 0,5242 HA x 18.000,00 €= ..... 9.435,60 €.**

#### **P.LLA 1607**

**Valore venale lordo = 77,99 mq x 1.000,00 €= 77.990,00 €**

**Valore venale netto= 77.990,00 €- 6.096,73 €= 71.893,00 €.**

#### **TOTALE VALORE VENALE LORDO**

**77.990,00 € + 2.534,00 €+ 9.435,60 € = 89.959,60€ Arrotondato a 89.960,00 €**

**DICESI EURO OTTANTANOVEMILANOVECENTOSESSENTA/00**

#### **TOTALE VALORE VENALE NETTO**

**71.893,00 €+ 2.534,00 €+ 9.435,60 €= 83.862,60 € Arrotondato a 83.863,00 €**

**DICESI EURO OTTANTATREMILAOTTOCENTOSESSENTATRE/00.**



## 5.1 LOTTO (... segue)

## 6. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto C.T.U., dichiara che all'attualità, il più probabile valore di mercato del lotto sopradescritto è pari a:

**TOTALE VALORE VENALE LORDO 89.960,00 €**

**DICESI EURO OTTANTANOVEMILANOVECENTOESSANTA/00**

**TOTALE VALORE VENALE NETTO 83.863,00 €**

**DICESI EURO OTTANTATREMILAOTTOCENTOESSANTATRE/00.**

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

Con osservanza

**Il C.T.U.**

Dott. Agronomo Rosario Alma

## 7. ALLEGATI

- A.1** - Estratto di mappa-Carlentini (Sr) F. 4 P.lle 90-91-1607
- A.2** - Visura-Carlentini (Sr)-Foglio 4 Particella 90
- A.3** - Visura-Carlentini (Sr)-Foglio 4 Particella 91
- A.4** - Visura-Carlentini (Sr)-Foglio 4 Particella 1607
- A.5** - Planimetria-Carlentini (Sr)-Foglio 4 Particella 1607
- B.1** - Certificato di destinazione urbanistica
- B.2** - Concessione edilizia n.115/EDI del 30/12/2009
- C.1** - Verbale di sopralluogo del 27/04/2023
- D.1** - Carlentini (Sr)-Foglio n.4 p.lla 1607: particolare del fabbricato
- D.2** - Carlentini (Sr)-Foglio n.4 pa,lla 1607: particolare del fabbricato e confine con la p.lla 89
- D.3** - Carlentini (Sr)-Foglio n.4 p,lle 90-91-1607: particolare del fabbricato
- D.4** - Carlentini (Sr)-Foglio n.4 p.lle 90-91. Confine con la p.lla 89. Cisterna per la raccolta dell'acqua
- D.5** - Entrata
- D.6** - Prospetto sud-est: locale colore giallo regolare-locale rosso abusivo
- D.7** - Prospetto sud-est: locale colore giallo regolare-locale rosso abusivo. Veranda regolare
- D.8** - Prospetto nord-ovest. Battuto di cemento prospiciente il fabbricato
- D.9** - P.lle 90-91
- D.10** - Parete nord-ovest
- D.11** - Area di pertinenza prospiciente alla costruzione
- D.12** - Prospetto nord-ovest-Struttura precaria prospiciente il fabbricato, (Gazebo)
- D.13** - Parete nord-est
- D.14** - Parete nord-est: caldaia a gas per il riscaldamento acqua sanitaria
- D.15** - Parete nord-est: caldaia a gas per il riscaldamento acqua sanitaria
- D.16** - Parete nord-est: pompa di calore
- D.17** - Parete nord-est: pompa di calore



- D.18** - Parete sud-est
- D.19** - Piano terra: cucina-locale abusivo
- D.20** - Piano terra: corridoio-locale abusivo
- D.21** - Piano terra: w.c.-locale abusivo
- D.22** - Piano Terra: bagno-locale abusivo
- D.23** - Piano terra: letto-locale abusivo
- D.24** - Piano terra: corridoio-locale abusivo
- D.25** - Piano terra: cucina-locale abusivo-Piano terra: soggiorno locale regolare
- D.26** - Piano terra: soggiorno-locale regolare
- D.27** - Casotto con pareti in lamiera zincata: p.lla 90
- D.28** - Uliveto: p.lla 90
- D.29** - Uliveto: p.lla 91
- D.30** - Uliveto: p.lla 90
- D.31** - Uliveto: p.lla 90
- D.32** - Uliveto: irrigazione a baffo
- D.33** - Uliveto
- D.34** - Uliveto: sesto regolare 7 x 7
- D.35** - Uliveto
- D.36** - Uliveto
- D.37** - Uliveto
- D.38** - Uliveto
- D.39** - Uliveto
- D.40** - Uliveto
- D.41** - Uliveto
- D.42** - Uliveto: confine con la p.lla 291
- D.43** - Uliveto: confine con la p.lla 291
- D.44** - Uliveto: confine con la p.lla 291
- D.45** - Uliveto: irrigazione a baffo
- D.46** - Uliveto
- D.47** - Uliveto: confine con la p.lla 89
- D.48** - Uliveto
- D.49** - Uliveto
- D.50** - Uliveto
- D.51** - Uliveto
- D.52** - Uliveto: confine con la p.lla 89
- D.53** - Uliveto: confine con la p.lla 89
- D.54** - Uliveto: confine con la p.lla 89
- D.55** - Uliveto: confine con la p.lla 92
- D.56** - Uliveto: confine con la p.lla 92
- E.1** - Superfici lorde-Carlentini (Sr) foglio 4-p.lla 1607
- E.2** - Superfici nette interne-Carlentini (Sr) foglio 4-p.lla 1607
- E.3** - Valori Omi-Carlentini (Sr) Foglio 4 p.lle 90-91-1607
- E.4** - Carlentini (Sr) foglio 4-p.lla 90-91-1607
- E.5** - Carlentinini-Foglio 4 p.lle 90-91-1607-Piano paesaggistico
- E.6** - Carlentini (Sr) Valori Ova aree agricole: uliveto
- E.7** - Copia dell'atto di provenienza del bene



**ROSARIO ALMA**

VIA RIESI, 4

96100 - SIRACUSA (SR)

Codice fiscale: LMARSR70E04D458E

Telefono: 3383680731

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

PEC: r.alma@epap.conafpec.it



---

**TRIBUNALE DI SIRACUSA-R.G. ES. IMMOBILIARI N.44-2023**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PARTE ATTRICE:** [REDACTED]

**PARTE CONVENUTA:** [REDACTED]

**A. SITUAZIONE IPO-CATASTALE**

- A.1 - Estratto di mappa-Carlentini (Sr) F. 4 P.lle 90-91-1607
- A.2 - Visura-Carlentini (Sr)-Foglio 4 Particella 90
- A.3 - Visura-Carlentini (Sr)-Foglio 4 Particella 91
- A.4 - Visura-Carlentini (Sr)-Foglio 4 Particella 1607
- A.5 - Planimetria-Carlentini (Sr)-Foglio 4 Particella 1607

---

Siracusa, 14 luglio 2023



Dottore Agronomo Rosario Alma



10 Mar 2023 13:33:12

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cartice: 1068.000 x 756.000 nel file colto pratica T192921-2023

PRO CARLENTINI



N 7200

E 29100

ALLEGATO  
A.1 - Pag. 1



## Catasto terreni

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/06/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/06/2023

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

Foglio 4 Particella **90**

Partita: **7996**

#### Classamento:

**Redditi:** dominicale **Euro 10,18 Lire 19.712**  
agrario **Euro 6,18 Lire 11.968**

Particella con qualità: **MANDORLETO** di classe **2**

Superficie: **1.408 m<sup>2</sup>**

**Annotazione di immobile:** VARIA CON P.LLA 91

### > Intestati catastali



### > Dati identificativi

 dall'impianto

Impianto meccanografico del 02/01/1976

**Immobile attuale**

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

Foglio 4 Particella **90**

### > Dati di classamento

 dall'impianto al 09/06/1992

Impianto meccanografico del 02/01/1976

**Immobile attuale**

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

Foglio 4 Particella **90**

**Redditi:** dominicale **Euro 10,33 Lire 20.006**  
agrario **Euro 6,27 Lire 12.147**

Particella con qualità: **MANDORLETO** di classe **02**  
Superficie: **1.429 m<sup>2</sup>**

ALLEGATO  
A.2 - Pag.

Partita: **7996**

 dal **09/06/1992**

**Immobile attuale**

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

Foglio **4** Particella **90**

Redditi: dominicale **Euro 10,18 Lire 19.712**

agrario **Euro 6,18 Lire 11.968**

Particella con qualità: **MANDORLETO** di classe **02**

Superficie: **1.408 m<sup>2</sup>**

Partita: **7996**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/06/1992 in atti dal  
11/08/1992 MOD.26 N.35/86 (n. 52.1/1992)

Annotazione di immobile: varia con p.lla 91

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

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

*Foglio 4 Particella 1607*

*Foglio 4 Particella 91*

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CARLENTINI (B787) (SR) Foglio 4 Particella 90**

1. Impianto meccanografico del 02/01/1976

2. Atto del 24/01/2005 Pubblico ufficiale  
Repertorio n. 23575 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 2437.1/2005 Reparto PI di SIRACUSA in atti dal  
17/02/2005

3. Atto del 23/03/2010 Pubblico ufficiale  
Repertorio n. 3516 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 4902.1/2010 Reparto PI di SIRACUSA in atti dal  
25/03/2010

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

ALLEGATO  
A.2 - Pag.

## Catasto terreni

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/06/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/06/2023

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

Foglio 4 Particella **91**

Partita: **7996**

#### Classamento:

**Redditi:** dominicale **Euro 29,78 Lire 57.662**  
agrario **Euro 20,30 Lire 39.315**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **2**

Superficie: **5.242 m<sup>2</sup>**

**Annotazione di immobile:** VARIA CON P.LLA 90

### > Intestati catastali

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

 **dall'impianto**

Impianto meccanografico del 02/01/1976

**Immobile attuale**

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

Foglio 4 Particella **91**

### > Dati di classamento

 **dall'impianto al 04/08/1976**

Impianto meccanografico del 02/01/1976

**Immobile attuale**

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

Foglio 4 Particella **91**

**Redditi:** dominicale **Euro 21,79 Lire 42.200**  
agrario **Euro 4,90 Lire 9.495**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **03**  
Superficie: **5.275 m<sup>2</sup>**

ALLEGATO  
A.3 - Pag.

Direzione Provinciale di Siracusa  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Partita: **7996**

 dal **04/08/1976** al **09/06/1992**

**Immobile attuale**

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

Foglio **4** Particella **91**

Redditi: dominicale **Euro 29,97 Lire 58.025**

agrario **Euro 20,43 Lire 39.563**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **02**  
Superficie: **5.275 m<sup>2</sup>**

Partita: **7996**

Variazione del 04/08/1976 in atti dal 04/07/1981 (n. 1578)

 dal **09/06/1992**

**Immobile attuale**

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

Foglio **4** Particella **91**

Redditi: dominicale **Euro 29,78 Lire 57.662**

agrario **Euro 20,30 Lire 39.315**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **02**  
Superficie: **5.242 m<sup>2</sup>**

Partita: **7996**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/06/1992 in atti dal 11/08/1992 MOD.26 N.35/86 (n. 52.1/1992)

Annotazione di immobile: varia con p.lla 90

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

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

Foglio **4** Particella **1607**

Foglio **4** Particella **90**

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di **CARLENTINI (B787) (SR)** Foglio **4** Particella **91**

1. Impianto meccanografico del 02/01/1976

2. Atto del 24/01/2005 Pubblico ufficiale  
Repertorio n. 23575 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 2437.1/2005 Reparto PI di SIRACUSA in atti dal  
17/02/2005

Direzione Provinciale di Siracusa  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

3. Atto del 23/03/2010 Pubblico ufficiale  
Repertorio n. 3516 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 4902.1/2010 Reparto PI di SIRACUSA in atti dal  
25/03/2010

— Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/06/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/06/2023

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

Foglio 4 Particella **1607**

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

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

Foglio 4 Particella **1607**

### Classamento:

Rendita: **Euro 154,94**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **2,5 vani**

Foglio 4 Particella **1607**

**Indirizzo:** CONTRADA SABUCI n. SNC Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **55 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **55 m<sup>2</sup>**

### > Intestati catastali

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

 dal **13/10/2009**

**Immobile attuale**

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

Foglio 4 Particella **1607**

COSTITUZIONE del 13/10/2009 Pratica n. SR0228508  
in atti dal 13/10/2009 COSTITUZIONE (n. 1924.1/2009)

## > Indirizzo

📅 dal 13/10/2009

**Immobile attuale**

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

Foglio **4** Particella **1607**

CONTRADA SABUCI n. SNC Piano T

COSTITUZIONE del 13/10/2009 Pratica n. SR0228508  
in atti dal 13/10/2009 COSTITUZIONE (n. 1924.1/2009)

## > Dati di classamento

📅 dal 13/10/2009 al 13/10/2010

**Immobile attuale**

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

Foglio **4** Particella **1607**

Rendita: **Euro 154,94**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/3<sup>ce</sup>**, Classe **3**, Consistenza **2,5 vani**

COSTITUZIONE del 13/10/2009 Pratica n. SR0228508  
in atti dal 13/10/2009 COSTITUZIONE (n. 1924.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

📅 dal 13/10/2010

**Immobile attuale**

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

Foglio **4** Particella **1607**

Rendita: **Euro 154,94**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/3<sup>ce</sup>**, Classe **3**, Consistenza **2,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/10/2010  
Pratica n. SR0180100 in atti dal 13/10/2010  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9218.1/2010)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro  
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (d.m. 701/94)

## > Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

**Immobile attuale**

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

Foglio **4** Particella **1607**

Totale: **55 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **55 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
13/10/2009, prot. n. SR0228508

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di CARLENTINI (B787)(SR) Foglio 4 Particella 1607

1. COSTITUZIONE del 13/10/2009 Pratica n. SR0228508 in atti dal 13/10/2009 COSTITUZIONE (n. 1924.1/2009)

— Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

📅 dal 13/10/2009 al 23/03/2010  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

2. Atto del 23/03/2010  
Repertorio n. 3516 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4902.1/2010 Reparto PI di SIRACUSA in atti dal 25/03/2010

📅 dal 23/03/2010  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

### Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/3: Abitazioni di tipo economico

ALLEGATO  
A.4 - Pag.

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Siracusa**

Dichiarazione protocollo n. SR0228508 del 13/10/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Carlentini

Contrada Sabuci

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 1607

Subalterno:

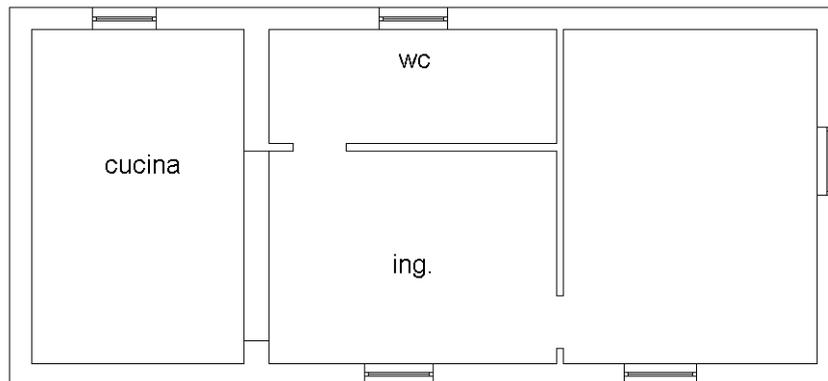
Compilata da:

Scheda n. 1

Scala 1:100

## PIANO TERRA

h= ml. 3.15



Nord



Ultima planimetria in atti

Data: 23/04/2023 - n. T28203 - Richiedente: LMARSR70E04D458E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**ALLEGATO  
A.5 - Pag.**



**ROSARIO ALMA**

VIA RIESI, 4

96100 - SIRACUSA (SR)

Codice fiscale: LMARSR70E04D458E

Telefono: 3383680731

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

PEC: r.alma@epap.conafpec.it



---

**TRIBUNALE DI SIRACUSA-R.G. ES. IMMOBILIARI N.44-2023**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PARTE ATTRICE:**

---

**PARTE CONVENUTA:**

**B. SITUAZIONE URBANISTICA**

*B.1 - Certificato di destinazione urbanistica*

*B.2 - Concessione edilizia n.115/EDI del 30/12/2009*

---

Siracusa, 14 luglio 2023



---

Dottore Agronomo Rosario Alma





# CITTÀ DI CARLENTINI

Libero Consorzio Comunale di Siracusa

Area IV - Territorio e Attività Produttive

P.Iva. 00192920890

SERVIZIO 1

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

S.U.E. (SPORTELLO UNICO EDILIZIA)

PEC: protocollo.generale@pec.comune.carlentini.sr.it

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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

- Vista** l'istanza protocollo n. 9798 del 12/05/2023, presentata dal Dott. Agronomo Alma Rosario, iscritto presso l'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Siracusa, al numero di timbro 295, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 44-2023, diretta ad ottenere il certificato previsto dall'art.30 del D.P.R. 06.06.2001, n.380 (ex art.18 Legge 28.02.1985, n.47), relativamente all'area censita nel N.C.T. p.lle n. 1607-90-91 del foglio n. 4;
- Visto** il P.R.G. vigente approvato con D.Dir. n.440/D.R.U. del 12.04.2006, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n.27 del 01.06.2006;
- Viste** le disposizioni legislative statali o regionali a tutela d'interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, igienici, idrogeologici, boschivi, delle coste marine, lacuali, fluviali nonché quelli imposti a tutela della difesa militare e della sicurezza interna, della rete ferroviaria e della rete stradale nazionale;

## CERTIFICA

1. che la superficie contraddistinta dalle **particelle n. 1607-90-91 del foglio n. 4**, ricade all'interno della zona territoriale omogenea contrassegnata con il simbolo "**E - Verde Agricolo**", normata dall'art.29 delle N.T.A. del PRG vigente, come di seguito specificato:

### Definizione

Sono tutte le parti del territorio comunale non classificate diversamente.

### Strumento di attuazione

Permesso di Costruire

### Interventi consentiti

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

Resp.le P.O. dell'Area IV			Arch. S. Palermo			Resp.le dello S.U.E.			Geom. M. Battaglia			Orario ricevimento	
Piano	2	Tel. Interno	095 7858225			Piano	2	Tel.	095 7858256			Lunedì e Venerdì	10,00 / 12,00
Stanza						Stanza	9					Mercoledì	16,00 / 18,30
Email	salvatore.palermo@comune.carlentini.sr.it					Email	ata@comune.carlentini.sr.it					Pagina 1 di 2	

ALLEGATO  
B.1 - Pag.



6. Tettoia fotovoltaica, in aggiunta agli interventi previsti nei precedenti punti, strettamente necessaria per l'installazione dell'impianto di potenza non superiore a 20 kw, destinata esclusivamente al ricovero di automezzi e/o mezzi agricoli.

### Prescrizioni

- Per gli interventi di cui al punto 1: densità fondiaria massima 0,03 mc/mq; altezza massima m. 7,50.
- Per gli interventi di cui ai punti 2 e 3: densità fondiaria massima 0,10 mc/mq; altezza massima m. 7,00.
- Per gli interventi di cui al punto 4, la edificazione avverrà in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 22 della L.R. 71/78, come sostituito dall'art.6 L.R. n.17/94 e successive modifiche ed integrazioni, con la precisazione che le risorse naturali locali sono principalmente costituite dalla pietra locale, dal legno, dall'acqua e dal sughero. La tipologia costruttiva, deve rispettare quella dei tipici capannoni industriali, costituiti da una elevazione fuori terra.
- Per gli interventi di cui al punto 5, realizzati in deroga ai volumi ammissibili, il rapporto di copertura non può essere superiore a 1/10 della superficie di proprietà per i primi 10.000 mq. e 1/100 per le superfici eccedenti i 10.000 mq. La superficie coperta deve essere cumulata con quella relativa agli interventi previsti al punto 6.
- Per gli interventi di cui al punto 6, realizzati in deroga ai volumi ammissibili, la superficie coperta non può essere superiore a quella strettamente necessaria per l'installazione dei pannelli fotovoltaici e deve essere cumulata con quella relativa agli interventi previsti al punto 5.
- Per gli interventi di cui ai punti 2 e 3 è recepito il disposto dell'art.42, comma 1 della L.R. 19.05.2003, n.7 (Attività edilizia nei boschi e nelle fasce forestali).
- A norma dell'art.2, comma 6, della L.R. n.71/1978, va in ogni caso rispettato l'indice di densità fondiario di 0,03 mc/mq per gli edifici destinati alla residenza.
- I fabbricati destinati ad attività ricettiva per agriturismo dovranno costituire corpo a se stante e risultare separati dai fabbricati destinati a depositi, fienili, stalle, da una distanza di almeno m. 10,00.
- Per i fabbricati utili alla conduzione del fondo, nell'eventuale piano interrato o seminterrato, deve essere previsto almeno un accesso carrabile.
- Per l'edilizia già esistente è consentito l'ampliamento, anche se eccedente l'indice di zona, nella misura massima del 10% per adeguarla alle esigenze igienico-sanitarie.
- Per quanto attiene ai fabbricati da destinare ad agriturismo, vanno rispettate le prescrizioni dettate dalle norme in materia di agriturismo.
- E' consentito l'impianto di attrezzature tecnologiche (depuratori, cabine elettriche, serbatoi e simili) in deroga al volume e/o alla superficie coperta, purché non contrastino con l'ambiente circostante.
- Gli interventi da effettuare nelle "masserie" e nei "casali", così come individuati nelle tavole di PRG, sono soggetti al parere preventivo della Soprintendenza BB. CC. AA.
- I muri di sostegno o di contenimento, da realizzare a seguito dei dislivelli scaturenti dai movimenti di terra per la sistemazione delle aree, debbono essere rivestiti con materiale naturale oppure mascherati con vegetazione e le eventuali scarpate devono essere piantumate.
- Le aree da destinare a viabilità interna ed a piazzali devono essere contornate da alberi ad alto fusto; quelle da destinare a parcheggio, oltre che contornate, devono essere dotate di alberi ad alto fusto anche al loro interno in dipendenza delle aree di sosta e delle corsie di servizio.



- Le tipologie architettoniche degli edifici devono essere compatibili con le linee architettoniche proprie degli insediamenti del territorio rurale comunale e le facciate devono essere intonacate con intonaci colorati di tipo tradizionale e/o rivestite in pietra naturale locale.
- Le eventuali coperture a tetto, realizzate anche con falde asimmetriche, devono essere ricoperte con coppi siciliani di colore tradizionale. E' fatta eccezione per gli interventi di cui al punto 4, con tipologia costruttiva del tipo prefabbricato.
- Eventuali terrazzini, inglobati nella copertura, non possono superare il 10% della copertura stessa e devono essere realizzati arretrati rispetto alla linea di gronda.
- La richiesta di nuove costruzioni di attrezzature dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle funzioni e delle dimensioni dei fabbricati rispetto alle dimensioni delle superfici colturali ed asservite (in affitto e/o in proprietà, ma comunque nel territorio comunale) dell'Azienda ed ai suoi programmi di attività e/o di produzione agricola.
- Per i nuovi impianti zootecnici, la superficie colturale deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento.
- Nell'ambito degli impianti zootecnici, rientrano anche gli impianti di acqua coltura.
- I progetti insistenti su aree superiori a 10 ettari devono essere corredati di una relazione agronomica, se attinenti allo sviluppo di attività agricole o zootecnici, e di una relazione ambientale se attinenti ad altre attività.

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

Carlentini, 16/05/2023

**IL RESPO**      **DEL SE**      **ZIO**



**IL CAPO AREA**



# CITTÀ DI CARLENTINI

Provincia di Siracusa

AREA IV - TERRITORIO E AMBIENTE

SERVIZIO 4 - Ufficio Concessioni

## CONCESSIONE EDILIZIA

N° 115/EDI Del 30/12/2009

(Legge 28 Febbraio 1985 n°47 art. 13)

### IL CAPO AREA

**Vista** la domanda protocollo n. 13141 del 15/07/2009, presentata dai Sigg.ri  
nato a \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_  
cod. fisc. \_\_\_\_\_ entrambi residenti a \_\_\_\_\_  
via \_\_\_\_\_, che dichiarano di essere in \_\_\_\_\_ dei  
beni, con la quale chiedono la concessione edilizia, ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 47/85,  
per l'intervento eseguito abusivamente relativo alla ristrutturazione edilizia del fabbricato  
destinato ad uso residenziale ubicato in Carlentini c/da Sabuci;

**Accertato** che gli istanti hanno titolo per richiedere la Concessione Edilizia, ai sensi della Legge  
Regionale 27/12/1978 n. 71 art. 36, in qualità di comproprietari giusto atto di compravendita  
rogato dal \_\_\_\_\_ data 24/01/2005 al n. 23575 di rep. e n. 6179 di racc.  
registrato a Lentini il 02/02/2005 al n. 1804 e trascritto a Siracusa il 16/02/2005 ai nn.  
4070/2437;

**Vista** la documentazione prodotta;

**Visti** gli elaborati progettuali dell'intervento realizzato abusivamente è stato incaricato \_\_\_\_\_  
cod. fisc. \_\_\_\_\_, iscritto all'albo degli

della \_\_\_\_\_;

**Visto** che l'intervento di ristrutturazione edilizia, così come definito dall'art. 20 lett. c) della L.R.  
n. 71/1978, eseguito abusivamente nel fabbricato esistente, costruito in virtù della Licenza  
Edilizia datata 30.09.1970, destinato ad uso residenziale per civile abitazione unifamiliare,  
consiste nella realizzazione delle seguenti opere edili: modesto ampliamento della superficie  
lorda e dell'altezza; realizzazione della copertura a tetto del tipo a "padiglione"; modifiche  
interne per la diversa distribuzione dei vani. Il volume realizzato a seguito dell'intervento  
abusivo è pari a **mc. 185,06**, inferiore alla volumetria ammissibile per l'intervento che è di  
**mc. 201,12** (mq. 6.704,00 x 0,03 mc/mq). La superficie disponibile sul fondo per ulteriori  
interventi è pari a **mq. 535,21**. L'approvvigionamento idrico di acqua potabile avverrà  
tramite fornitura con autobotte autorizzata. Le acque reflue, provenienti dal fabbricato  
saranno smaltite tramite presidio depurativo di tipo civile, classificato di classe A, costituito



da un pozzo biologico del tipo "IMHOFF" e susseguente trattamento con vasoio assorbente. Così come si evince dagli elaborati grafici allegati alla presente;

**Visto** che l'area soggetta ad intervento è censita nel N.C.T. al foglio n. 4 p.lle n. 1607;

**Visto** l'atto unilaterale d'obbligo in data 07/12/2009 al n. 53 di rep. trascritto a Siracusa il 17/12/2009 ai nn. 28021/19675 con il quale si vincolano per l'intervento edilizio le p.lle censite al foglio n. 4 p.lle n. 90 e 91;

**Visto** che è stata formulata la proposta di provvedimento in data 21/09/2009 dal Tecnico Comunale

**Visto** che la Commissione Edilizia, riunitasi nella seduta del 21/10/2009, ha espresso parere Favorevole;

**Visto** che il Responsabile dell'Unità Operativa Igiene e Sanità Pubblica in data 29/10/2009, ha espresso parere Favorevole con le seguenti condizioni:

- a) La quota parte dei confini del lotto che si trovano a meno di trenta metri dalla condotta disperdente debbono presentare uno sbarramento ai liquidi; tale sbarramento può essere realizzato tramite un fossato della larghezza di 50 cm. e della profondità di ml. 1.70 dal piano di campagna, successivamente riempito di argilla ben compattata. La realizzazione di tali opere di sbarramento dovrà risultare da certificazione del Direttore dei Lavori della ditta esecutrice;
- b) Nel lotto non debbono essere realizzate opere interrato da servire all'uso di acqua potabile (condotte idriche, serbatoi, etc.) nel raggio di trenta metri dalla condotta disperdente;
- c) Il sistema di smaltimento dei liquami chiarificati deve essere realizzato nello scrupoloso rispetto dei dettami tecnici dell'allegato 5 della Delibera Interministeriale del 04.02.1977;
- d) Prima dell'interramento le opere fognarie debbono essere ispezionate da personale tecnico e dell'Ufficiale Sanitario;

**Visto** il P.R.G. vigente, approvato con D.Dir. n. 440/D.R.U. del 12.04.2006, in vigore dall'1 giugno 2006 (data di pubblicazione sulla G.U.R.S.);

**Visto** che l'area oggetto di intervento ricade nel P.R.G. vigente in zona classificata con il simbolo "E";

**Visto** le leggi e i regolamenti vigenti in materia di urbanistica ed edilizia;

**Visto** le normative vigenti in materia di prevenzione incendi, tutela ed interesse ambientale, tutela delle strade, costruzioni in zone sismiche, eliminazione barriere architettoniche, sicurezza impianti, consumo energetico;

**Visto** che l'area oggetto d'intervento

non è gravata da nessun tipo di vincolo di tutela imposto dal PRG vigente, nonché quelli discendenti da disposizioni legislative statali o regionali a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, igienici, idrogeologici, boschivi, cimiteriali, delle coste marine, lacuali, fluviali nonché quelli imposti a tutela della difesa militare e della sicurezza interna;

**Visto** che l'area oggetto d'intervento non ricade all'interno di zone soggette a vincolo di inedificabilità assoluta;

**Visto** che l'area oggetto d'intervento

non ricade all'interno di fasce di rispetto da zone Demaniali Marittime, da Reti Stradali, da Elettrodotti, etc.;

**Visto** che le opere sono state eseguite in data successiva alla classificazione quale zona sismica di 2^ categoria, giusto documentazione prodotta dal concessionario;

**Visto** la certificazione di Idoneità Sismica, prodotta ai sensi dell'art. 110 della L.R. n. 4 del 16.03.2003, prevista dall'art. 35, 3° comma lett. B) Legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni (art. 26, 3° comma lett. b) L.R. n. 37/85; art. 4, 4° comma L. n. 68/88, art. 39, 17° comma L. n. 724/29), e con le modalità dettate dalla Circolare A.T.A. n. 1/97, redatta in data 15/06/2009 dal tecnico incaricato



**Visto** che l'intervento oggetto della presente concessione **non ricade** nel caso di cessione gratuita, prevista dall'art. 9 della Legge 28.10.1977 n. 10;

**Accertato** che gli **Oneri di Urbanizzazione**, previsti dall'art. 5 della Legge n. 10 del 28.01.1977 e successive modificazioni, adeguati con Delibera Consiliare n. 53 del 07.07.2004, sono stati determinati in **€. 403,44**;

**Accertato** che il Contributo sul **Costo di Costruzione**, previsto dall'art. 6 della Legge n. 10 del 28.01.1977 e successive modificazioni, adeguato con Delibera Consiliare n. 53 del 07.07.2004, è stato determinato in **€. 1.377,22**;

**Dato atto** che sono stati assolti gli obblighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 mediante:

- a) versamento a saldo della somma di **€. 1.780,66**, con ricevuta di conto corrente postale intestato alla Tesoreria Comunale al n. 0089 in data 18/11/2009, quale contributo degli oneri concessori, previsti dagli artt. 5 e 6 della citata legge;

## **CONCEDE**

Ai Sigg.ri    , nella qualità di cui sopra, la sanatoria edilizia delle opere eseguite abusivamente così come specificate in premessa, che s'intendono integralmente riportate, e rappresentate negli elaborati grafici allegati. Sono fatti salvi i diritti di terzi.

Il Concessionario dovrà attenersi alle condizioni, obblighi e prescrizioni di seguito riportate.

### **Condizioni Speciali:**

1. Dovranno essere rispettate quelle dettate dall'Ufficiale Sanitario che si intendono integralmente riportate;
2. Le facciate, così come prescritto dall'art. 29 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, devono essere rifinite con intonaci colorati di tipo tradizionale c/o rivestite in pietra naturale locale;
3. La copertura a tetto, così come prescritto dall'art. 29 delle N.T.A. del PRG vigente, deve essere ricoperta con coppo siciliano di colore tradizionale;
4. La condotta di sub-irrigazione, relativa all'impianto di smaltimento acque reflue tramite l'installazione di una fossa biologica del tipo "IMHOFF", dovrà realizzarsi a non meno di ml. 15,00 dal confine o ml. 30,00 da altre condotte di sub-irrigazione; in caso contrario dovrà essere realizzata una barriera impermeabile formata da argilla ben compattata;

### **Obblighi e responsabilità:**

- a) Il fabbricato dovrà mantenere le destinazioni d'uso citate nella presente nonché indicate negli elaborati grafici allegati, salvo quelle previste dallo strumento urbanistico;
- b) E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere alle opere oggetto della presente concessione, pena le sanzioni sancite dalle leggi in vigore;
- c) Per gli eventuali interventi da realizzare nel fabbricato e/o eventuali opere di adeguamento dello stesso alle normative vigenti in materia igienico-sanitaria, urbanistico-edilizia, prevenzione incendi, costruzioni in zone sismiche, superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, sicurezza degli impianti, contenimento del consumo di energia, dovrà essere richiesta la procedura prevista dal caso, pena i provvedimenti sanciti dalle leggi in vigore.
- d) Prima di utilizzare il fabbricato, nonché le unità immobiliari in esso contenute, dovrà essere inoltrata la domanda di abitabilità e/o agibilità, pena le sanzioni previste dalle leggi vigenti;

**Prescrizioni Speciali:**

1. Il titolare della concessione è responsabile di ogni inosservanza di Norme, Regolamenti e Leggi, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.

La presente concessione a termine dell'art. 36 c. 4 della L.R. n° 71 del 27.12.1978 e successive modificazioni, sarà trascritta nei registri immobiliari della provincia di Siracusa a spese del concessionario e a cura del Comune.

Alla presente si allega un esemplare di ciascuno dei disegni presentati muniti del regolamento visto -

*Carlentini, 30/12/2009*

RELATA DI NOT

Il sottoscritto, dichiara di aver notificato copia della presente Concessione Edilizia ai Sigg.ri [redacted] [redacted] consegnandola nelle mani di: .....

Carlentini, li \_\_\_\_\_

N° 30 REG PUBBLICAZIONE  
 COMUNE DI CARLENTINI (Prov. SR)  
 IL SOTTOSCRITTO SEGRETARIO GENERALE ATTESTA SU CONFORME CERTIFICAZIONE DEL MESSO COMUNALE CHE IL PRESENTE ATTO È STATO PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO IL 14-01-10 E PER \_\_\_\_\_ GIORNI DAL 14-01-10 AL 29-01-10 OPPOSIZIONI.

L'ADDETTO ALLE PUBBLICAZIONI

R

Pagina

ALLEGATO  
 B.2 - Pag.



Firma# 1d5e58a63c5366e410f85b4f64a832db Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3

# COMUNE DI CARLENTINI

Provincia di Siracusa

## *Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ex art.13 Legge 47/85*

DITTA PROPRIETARIA: 

UBICAZIONE INTERVENTO: c/da "Sabuci", foglio n. 4, p.lle 90, 91, 1067

### ELABORATI DI PROGETTO:

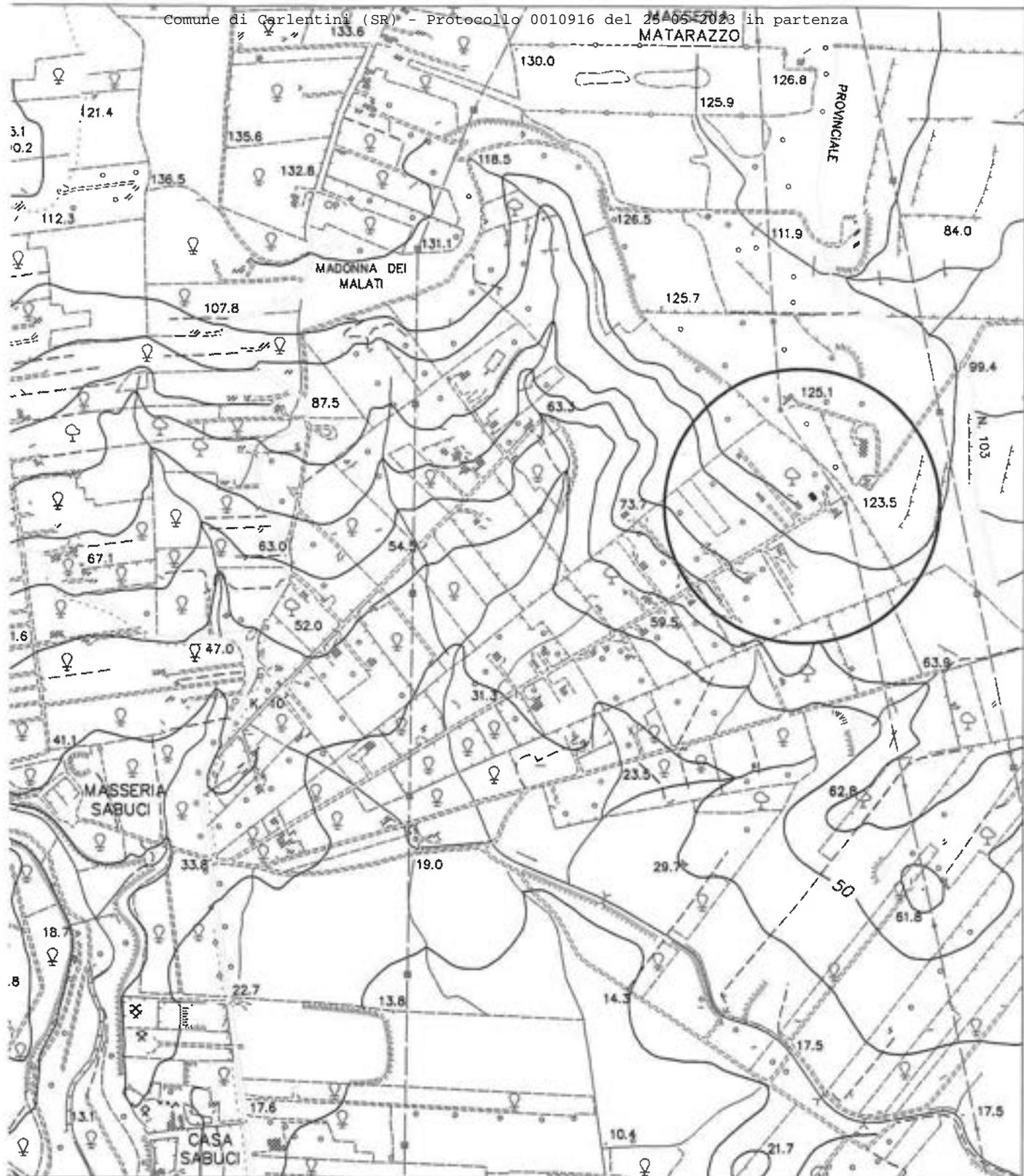
1. Stralcio aerofotogrammetrico scala 1:10.000
2. Pianta piano terra scala 1:50
3. Pianta copertura scala 1:50
4. Prospetto lato ingresso scala 1:50
9. Prospetto sul retro scala 1:50
10. Prospetti laterali scala 1:50
11. Sezione trasversale scala 1:50

*I Proprietari*

*Il Progettista*

  
ALLEGATO  
B.2 - Pag.

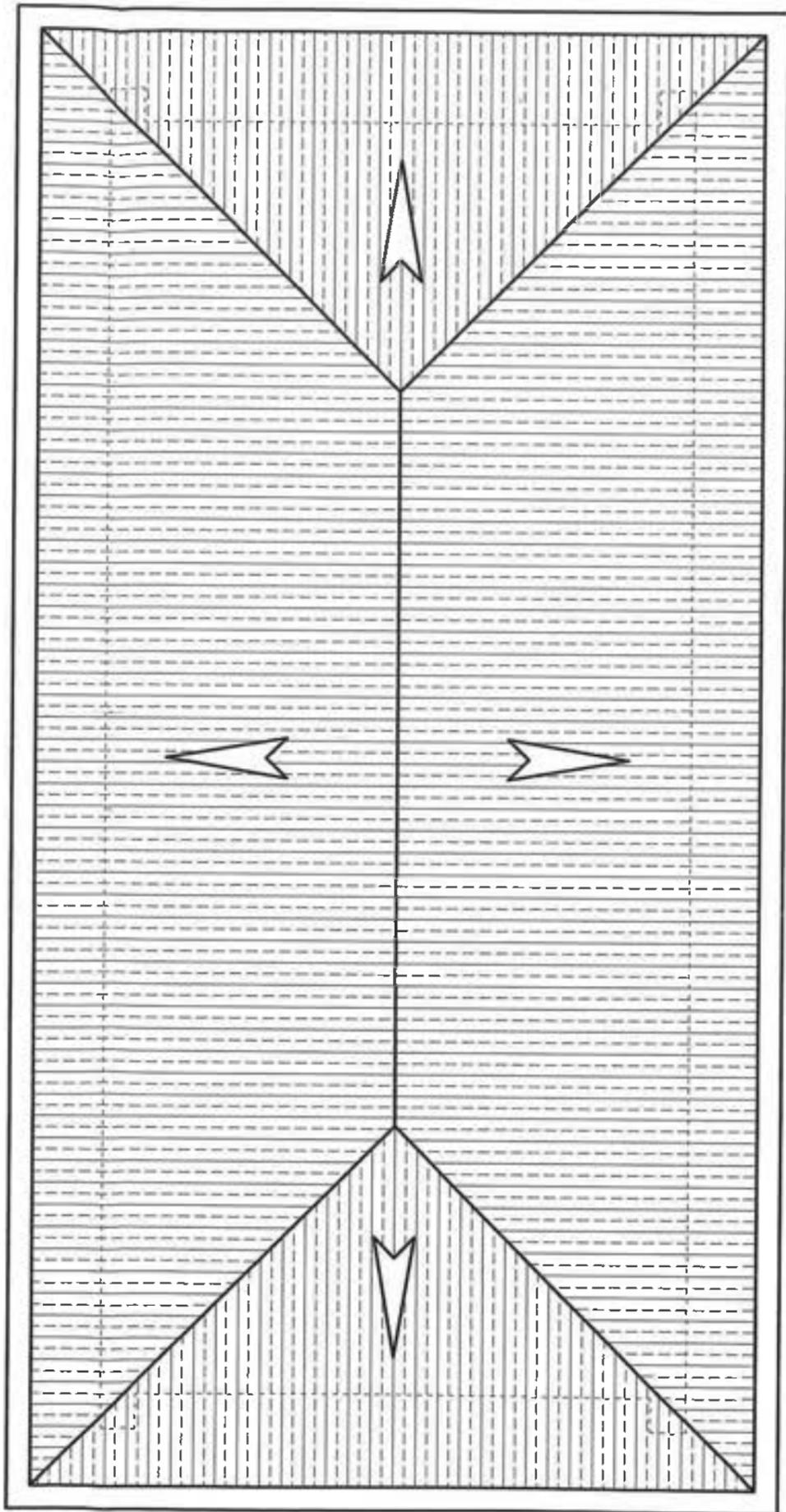
MATARAZZO



**CALCOLO DELLA VOLUMETRIA**

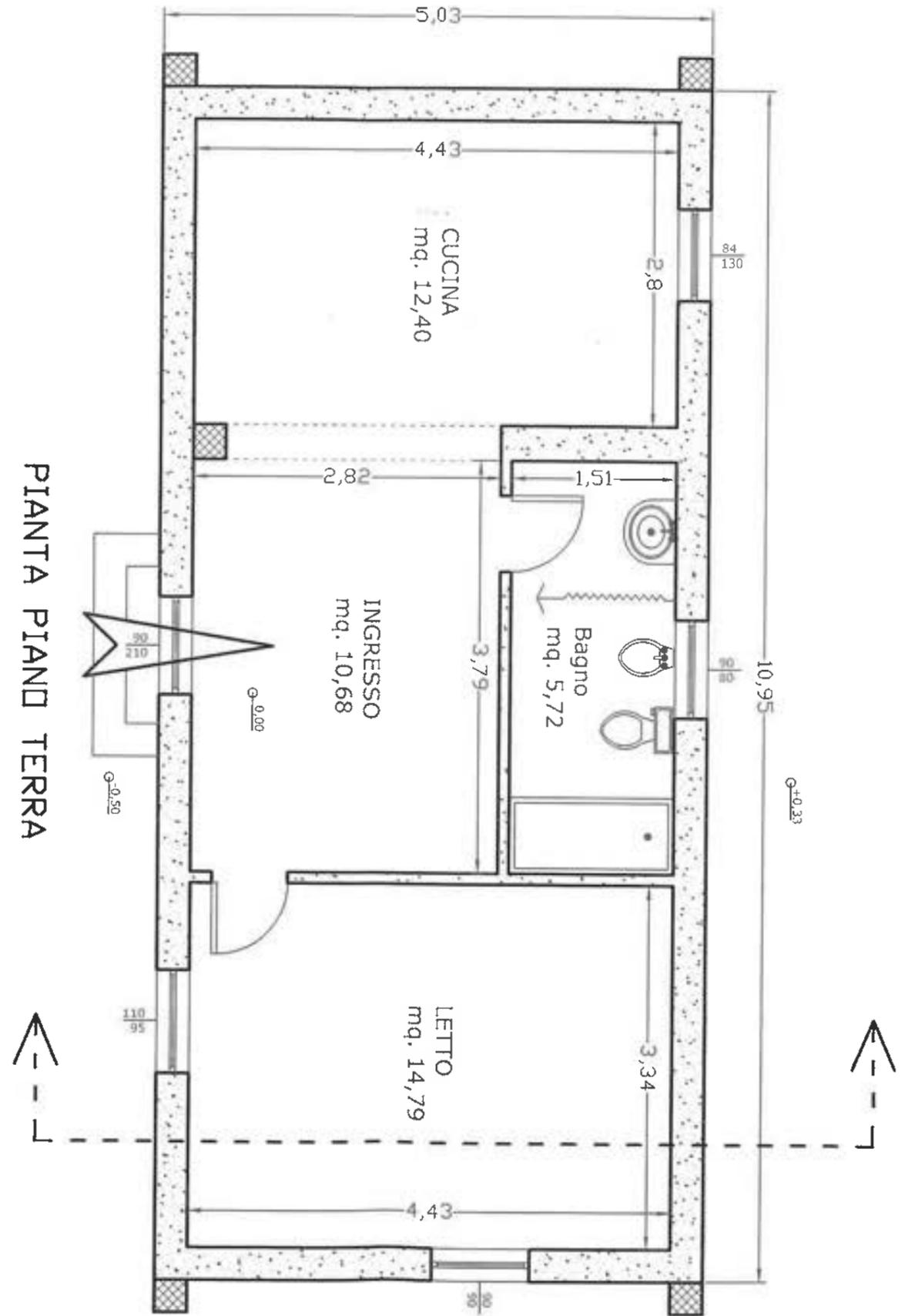
SUPERFICIE LOTTO	mq. 6.704,00
CALCOLO VOLUME INSEDIABILE	mq. 6.704,00*mc/mq 0,03= mc. 201,12
CALCOLO VOLUME INSEDIATO	m(10,95*5,03)*(3,85+3,02)/2= mq. 55,07*m.3,43=mc.188,89

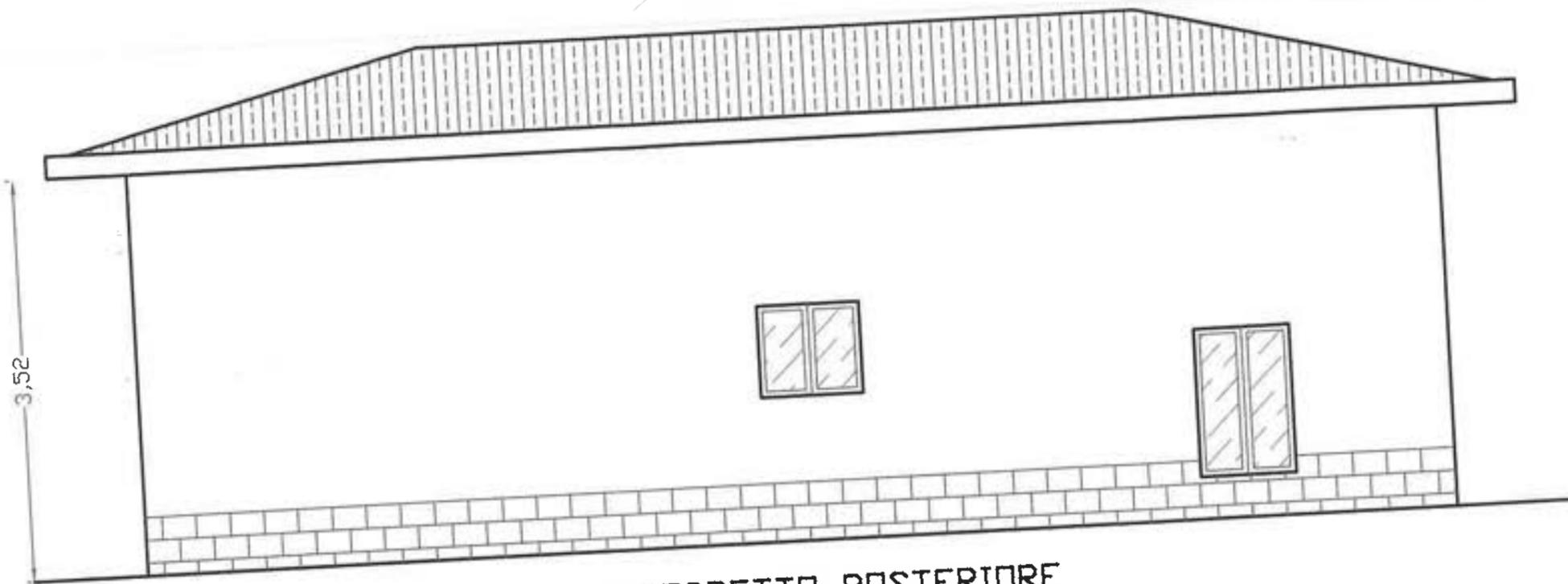
ALLEGATO B.2 - Pag.



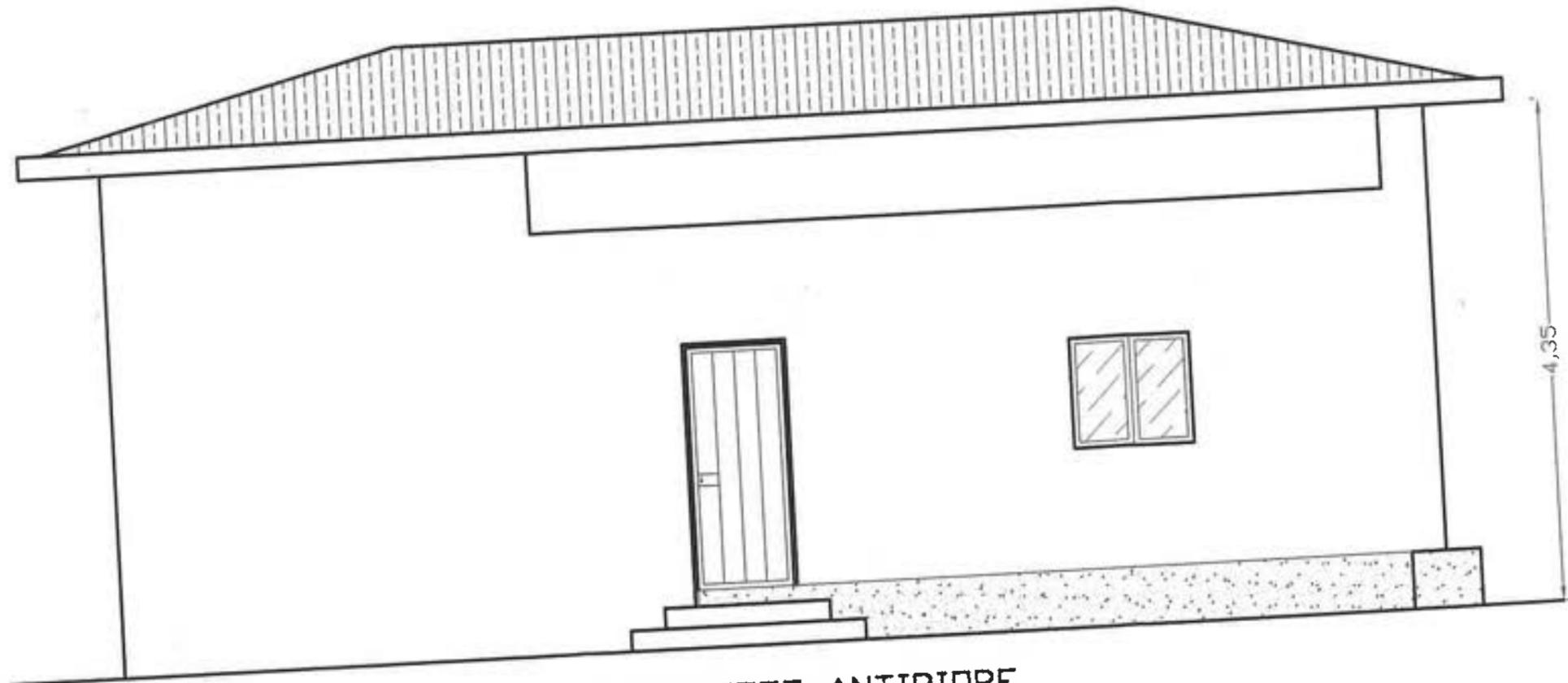
PIANTA DELLA COPERTURA  
pendenza 25 %

PIANTA PIANO TERRA



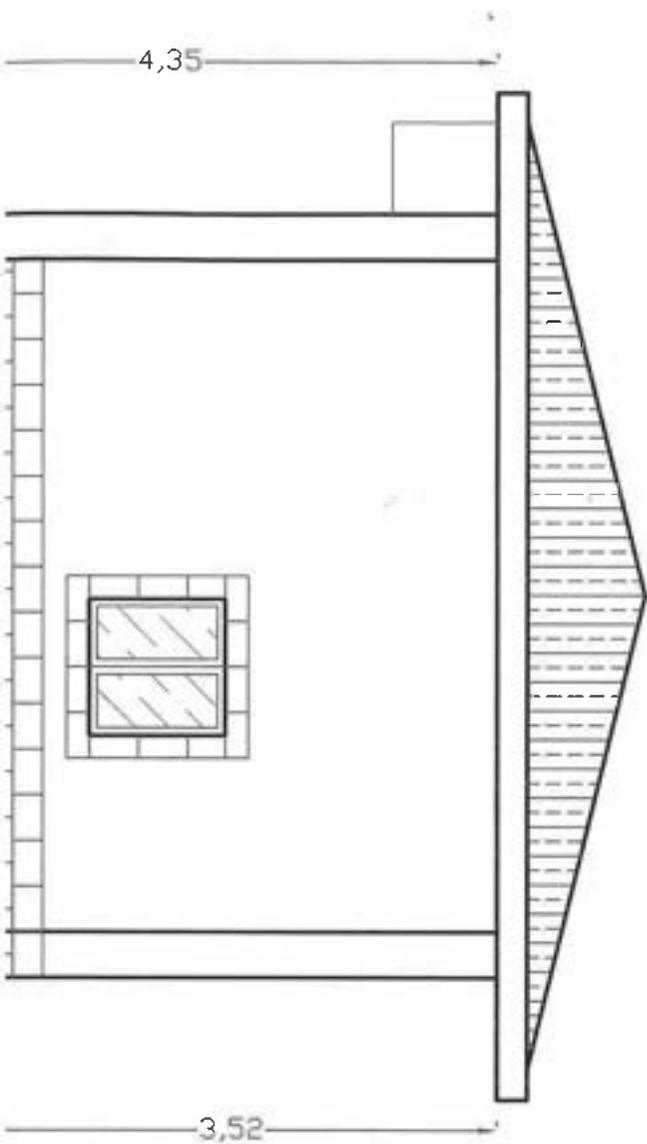


PROSPETTO POSTERIORE

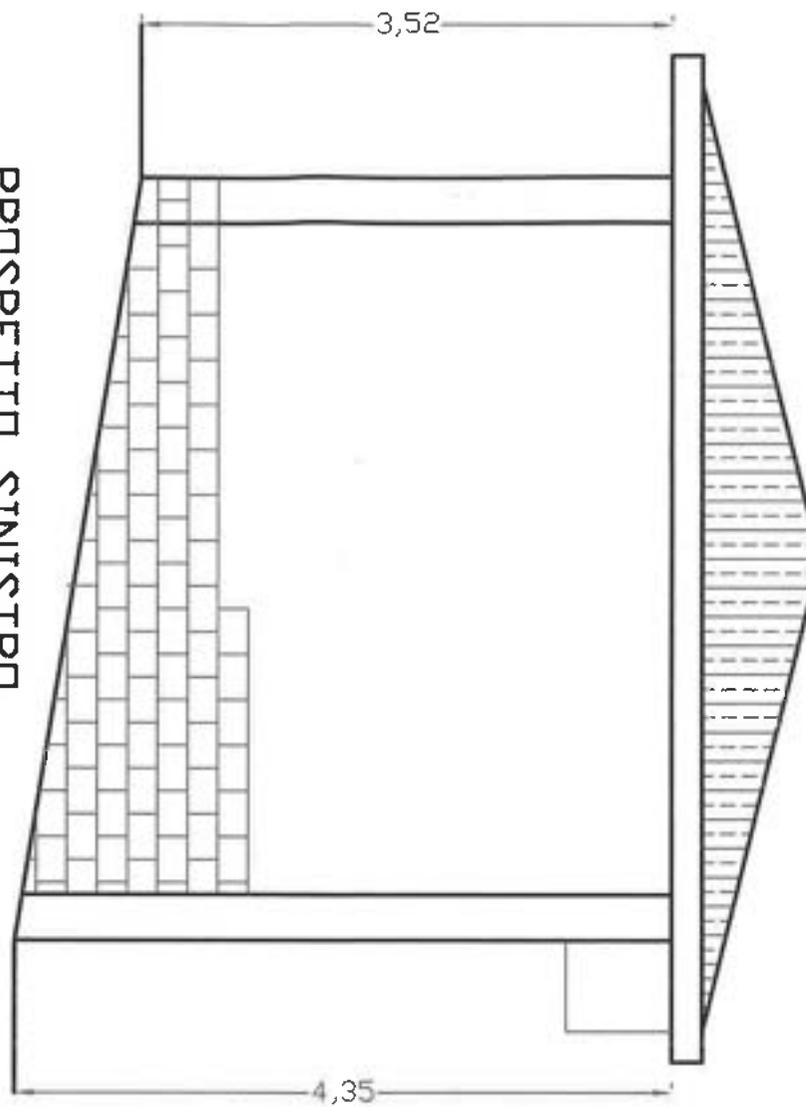


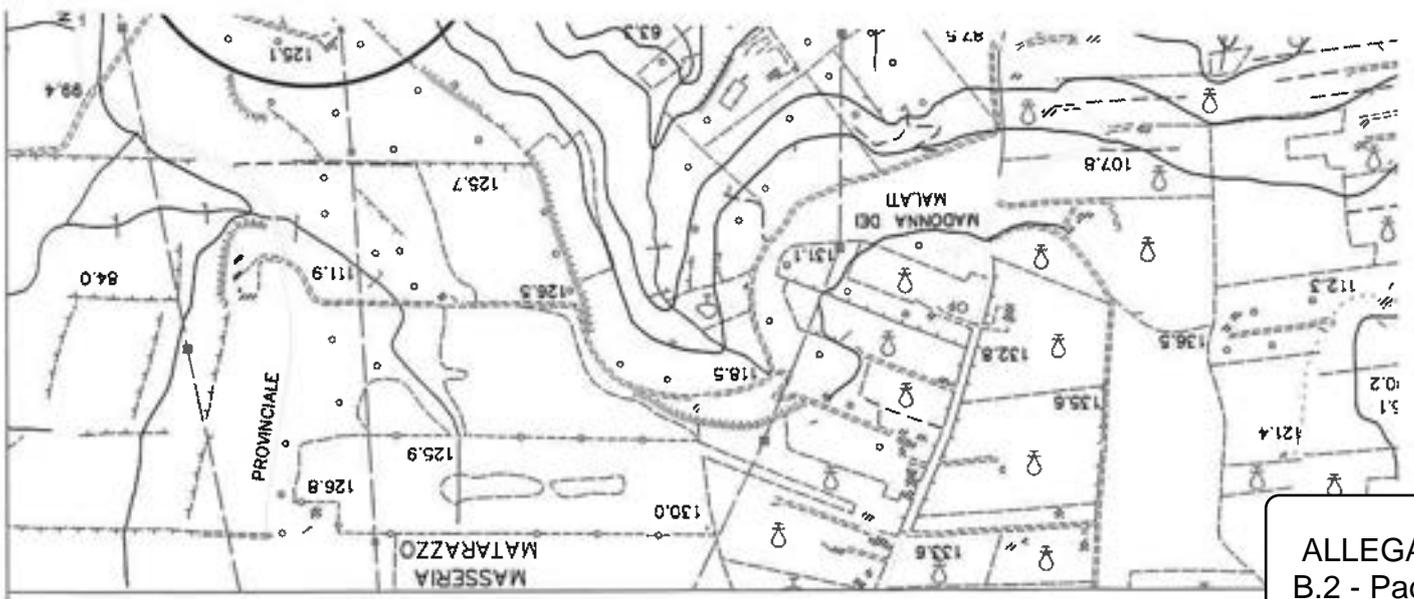
PROSPETTO ANTIRIORE





PROSPETTO SINISTRO





STRALCIO aerofotogrammetrico SCALA 1 : 10.000

ALLEGATO  
B.2 - Pag. 1

**Al Comune di Carlentini**  
Ufficio Tecnico Comunale

**Oggetto:** Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ex art. 13 Legge 47/85 di un edificio per civile abitazione sito in c.da "Sabuci" in Carlentini - SR

**Ditta proprietaria:** [REDACTED]

**Dati catastali del lotto edificabile :** Foglio n. 4, p.lle n. 90, 91 e 1607 (fabbricato)

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

- Descrizione generale dell'immobile.
- Struttura e finiture.
- Difformità rispetto al progetto approvato.
- Approvvigionamento idrico e scarico dei reflui
- Superfici illuminanti
- Calcolo delle superfici



Il Presente elaborato è parte integrante della relazione istruttoria redatta in data  
**21 SET. 2009**  
IL TECNICO ISTRUTTORE  
IL RESPONSABILE

**Comune di Carlentini**  
Provincia di Siracusa  
**UFFICIO TECNICO**  
(Sezione Urbanistica)  
Pratica esaminata dalla Commissione Edilizia nella  
seduta del **21 OTT. 2009**  
con parere **FAVOREVOLE** e alle condizioni citate nel  
verbale.

Carlentini, li

Il tecnico  
[REDACTED]

ALLEGATO  
B.2 - Pag. 1

## Descrizione generale dell'immobile.

Oggetto della presente relazione è un fabbricato residenziale realizzato nel territorio del Comune di Carlentini, in c.da "Sabuci", collocato in un lotto agricolo, di superficie pari a 6.704,00 mq.

L'edificio è di forma parallelepipedica e ad unica elevazione fuori terra. Il piano di calpestio è rialzato dalla quota del terreno tramite un vespaio di spessore di 50 cm., avente funzione di proteggere il fabbricato dall'acqua piovana e dall'umidità di risalita.

L'altezza massima fuori terra, misurata alla linea di gronda, per il fronte d'ingresso è di 4,35 m < 7,50 m ( h. massima consentita ).

Il corpo di fabbrica presenta un solaio orizzontale latero-cementizio e copertura del tipo a padiglione, ovvero a falde inclinate, con la gronda di raccolta presente per tutto il perimetro dell'edificio. Detta copertura è realizzata con un graticcio di travi squadrate in legno (alla piemontese) con tavolato, strato di materiale isolante e manto di copertura con tegole tipo coppo siciliano, di pendenza del 25% e non è praticabile.

L'ingresso dell'edificio conduce ad un disimpegno centrale da cui si può accedere frontalmente al bagno, a destra alla camera da letto e collegato a sinistra ad una cucina soggiorno.

## Struttura e finiture.

La struttura portante è in muratura di blocchi tufacei del tipo squadrato appoggiati a un cordolo di fondazione in c.a. Originariamente l'edificio era coperto solo da un solaio piano latero - cementizio incordolato alla sommità dei muri. In un secondo tempo sono stati rialzati i muri perimetrali di circa un metro, realizzato un nuovo cordolo perimetrale in c.a. e, su di esso, è stata bloccata una nuova copertura aggiuntiva realizzata con travi di legno, tavolato e tegole siciliane. I tramezzi esistenti sono stati realizzati con un unico foglio di laterizi forati da cm. 8,00; gli intonaci interni sono del tipo multistrato con ricciatura, sestato di malta cementizia e finitura con tonachina; gli intonaci esterni sono realizzati con intonaco tradizionale rifinito con intonaco "plastico" di color bianco; le pavimentazioni interne sono realizzate in piastrelle di ceramica e il servizio rivestito con maioliche fino ad un'altezza di ml. 2,00; le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono realizzati in legno; la coloritura interna è del tipo "ducotone". Le tegole di copertura sono del tipo coppo siciliano. La raccolta dell'acqua piovana avviene tramite un'apposita grondaia per tutto il perimetro del fabbricato e successivo smaltimento attraverso pluviali in plastica posti sui due prospetti lunghi. Alcune parti della facciata sono rivestite con mattonelle in gres.

Le zone esterne limitrofe all'abitazione sono pavimentate con battuto di cemento.

La recinzione esistente è realizzata con pali e rete metallica a meno del cancello d'ingresso che è costituito da scatolari in ferro.

La localizzazione del cancello d'ingresso è opportunamente arretrata rispetto al confine del lotto in modo da garantire la sosta temporanea dei veicoli.

### Approvvigionamento idrico e scarico dei reflui

L'approvvigionamento idrico avviene tramite autobotte municipale, mentre lo scarico dei reflui avverrà tramite disposizione di opportuna fossa IMHOFF da realizzarsi a cura del proprietario e dimensionata secondo la V.I.A. allegata all'incartamento.

### Difformità rispetto al progetto approvato

La costruzione dell'edificio in oggetto è stata approvata tramite Licenza per esecuzione Lavori Edili del 24/03/1970. Rispetto al progetto originario è stata eseguita una ripartizione diversa dei locali interni e una diversa dislocazione delle bucatore. In epoca recente è stato inoltre eseguito un controtetto a padiglione con struttura in legno, tavolato e manto di tegole siciliane.

### CALCOLO DELLE SUPERFICI ( SU ) – ( SNR )

Piano terra :

#### Superficie Utile Abitabile (Su):

- Ingresso - cucina: mq. (10,68 + 12,40) = mq. 23,08
  - Camera : mq . 14,79
  - Bagno: mq. 5,72
- TOTALE : mq. 43,59

### CALCOLO DELLE SUPERFICI ILLUMINANTI

Si dichiara che in tutti i locali abitabili la superficie illuminante è superiore ad 1/8 della superficie illuminata (riferita al singolo vano), come dimostrato da tabella allegata.

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI ILLUMINANTI      Piano terra

	Su	1/8 Su (min.)	Sup. ill. Effettiva	Verificata
Ingresso - cucina	23,08	2.88	$0,90 \times 2,10 + 0,84 \times 1,30 = 2,98$	si
Camera	14,79	1.84	$0,90 \times 0,90 + 1,10 \times 0,95 = 1,85$	si
Bagno	5,72	0.71	$0,90 \times 0,90$	

**ROSARIO ALMA**

VIA RIESI, 4

96100 - SIRACUSA (SR)

Codice fiscale: LMARSR70E04D458E

Telefono: 3383680731

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

PEC: r.alma@epap.conafpec.it



---

## TRIBUNALE DI SIRACUSA-R.G. ES. IMMOBILIARI N.44-2023 CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PARTE ATTRICE:

---

PARTE CONVENUTA:

# C. SOPRALLUOGHI E RILIEVI

*C.1 - Verbale di sopralluogo del 27/04/2023*

---

Siracusa, 14 luglio 2023



---

Dottore Agronomo Rosario Alma



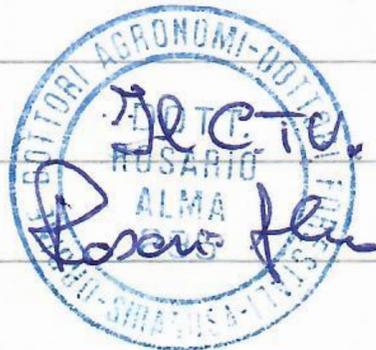
## VERBALE SOPRALLUOGO

Il sottoscritto dott. agronomo Rosario Alma nominato  
C.T.U. giusta decreto di nomina emesso dal G.C.  
in data 18-03-2023 si è portato sui luoghi oggetto  
d'incarico, alla presenza del custode giudiziario, avv.  
Arvivi rivuto la quale la  
presenza della sig.ra

debitore

esecutato. Dello questo, lo scrivente C.T.U. ha effettuato  
le operazioni peritali consistenti in misurazioni e  
fotografici dell'immobile iscritto al foglio 4 p.lla 1607  
del catasto fabbricati di Carlentini SR1. Sono state, inoltre,  
scattate foto con drone sugli appedimenti di terreno pure  
oggetto d'incarico peritale. Le operazioni peritali, iniziate  
alle ore 11:45 del giorno 27 aprile 2023 sono terminate  
alle 14:40. Del che il presente verbale che, previa  
lettura, viene sottoscritto dai presenti. Si da atto che  
all'inizio delle operazioni peritali era presente il  
debitore esecutato, il sig.ra , che  
si è dovuto allontanare subito dopo per motivi di  
lavoro.

Carlentini, 27/04/2023



**ROSARIO ALMA**

VIA RIESI, 4

96100 - SIRACUSA (SR)

Codice fiscale: LMARSR70E04D458E

Telefono: 3383680731

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

PEC: r.alma@epap.conafpec.it



---

**TRIBUNALE DI SIRACUSA-R.G. ES. IMMOBILIARI N.44-2023**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PARTE ATTRICE:**

**PARTE CONVENUTA:**

**D. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

- D.1 - Carlentini (Sr)-Foglio n.4 p.lla 1607: particolare del fabbricato*
- D.2 - Carlentini (Sr)-Foglio n.4 pa,lla 1607: particolare del fabbricato e confine con la p.lla 89*
- D.3 - Carlentini (Sr)-Foglio n.4 p,lle 90-91-1607: particolare del fabbricato*
- D.4 - Carlentini (Sr)-Foglio n.4 p,lle 90-91. Confine con la p.lla 89. Cisterna per la raccolta dell'acqua*
- D.5 - Entrata*
- D.6 - Prospetto sud-est: locale colore giallo regolare-locale rosso abusivo*
- D.7 - Prospetto sud-est: locale colore giallo regolare-locale rosso abusivo. Veranda regolare*
- D.8 - Prospetto nord-ovest. Battuto di cemento prospiciente il fabbricato*
- D.9 - P,lle 90-91*
- D.10 - Parete nord-ovest*
- D.11 - Area di pertinenza prospiciente alla costruzione*
- D.12 - Prospetto nord-ovest-Struttura precaria prospiciente il fabbricato, (Gazebo)*
- D.13 - Parete nord-est*
- D.14 - Parete nord-est: caldaia a gas per il riscaldamento acqua sanitaria*
- D.15 - Parete nord-est: caldaia a gas per il riscaldamento acqua sanitaria*
- D.16 - Parete nord-est: pompa di calore*
- D.17 - Parete nord-est: pompa di calore*
- D.18 - Parete sud-est*
- D.19 - Piano terra: cucina-locale abusivo*

---

Siracusa, 14 luglio 2023



Dottore Agronomo Rosario Alma



## D. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (segue)

---

- D.20 - Piano terra: corridoio-locale abusivo
- D.21 - Piano terra: w.c.-locale abusivo
- D.22 - Piano Terra: bagno-locale abusivo
- D.23 - Piano terra: letto-locale abusivo
- D.24 - Piano terra: corridoio-locale abusivo
- D.25 - Piano terra: cucina-locale abusivo-Piano terra: soggiorno locale regolare
- D.26 - Piano terra: soggiorno-locale regolare
- D.27 - Casotto con pareti in lamiera zincata: p.lla 90
- D.28 - Uliveto: p.lla 90
- D.29 - Uliveto: p.lla 91
- D.30 - Uliveto: p.lla 90
- D.31 - Uliveto: p.lla 90
- D.32 - Uliveto: irrigazione a baffo
- D.33 - Uliveto
- D.34 - Uliveto: sesto regolare 7 x 7
- D.35 - Uliveto
- D.36 - Uliveto
- D.37 - Uliveto
- D.38 - Uliveto
- D.39 - Uliveto
- D.40 - Uliveto
- D.41 - Uliveto
- D.42 - Uliveto: confine con la p.lla 291
- D.43 - Uliveto: confine con la p.lla 291
- D.44 - Uliveto: confine con la p.lla 291
- D.45 - Uliveto: irrigazione a baffo
- D.46 - Uliveto
- D.47 - Uliveto: confine con la p.lla 89
- D.48 - Uliveto
- D.49 - Uliveto
- D.50 - Uliveto
- D.51 - Uliveto
- D.52 - Uliveto: confine con la p.lla 89
- D.53 - Uliveto: confine con la p.lla 89
- D.54 - Uliveto: confine con la p.lla 89
- D.55 - Uliveto: confine con la p.lla 92
- D.56 - Uliveto: confine con la p.lla 92





Fotografia D.1 - Carlentini (Sr)-Foglio n.4 p.lla 1607: particolare del fabbricato



Fotografia D.2 - Carlentini (Sr)-Foglio n.4 pa,lla 1607: particolare del fabbricato e confine con la p.lla 89





Fotografia D.3 - Carlentini (Sr)-Foglio n.4 p.lle 90-91-1607: particolare del fabbricato



Fotografia D.4 - Carlentini (Sr)-Foglio n.4 p.lle 90-91. Confine con la p.lla 89. Cisterna per la raccolta dell'acqua





Fotografia D.5 - Entrata



Fotografia D.6 - Prospetto sud-est: locale colore giallo regolare-locale rosso abusivo





Fotografia D.7 - Prospetto sud-est: locale colore giallo regolare-locale rosso abusivo. Veranda regolare



Fotografia D.8 - Prospetto nord-ovest. Battuto di cemento prospiciente il fabbricato





Fotografia D.9 - P.lle 90-91



Fotografia D.10 - Parete nord-ovest





Fotografia D.11 - Area di pertinenza prospiciente alla costruzione



Fotografia D.12 - Prospetto nord-ovest-Struttura precaria prospiciente il fabbricato, (Gazebo)





Fotografia D.13 - Parete nord-est



Fotografia D.14 - Parete nord-est: caldaia a gas per il riscaldamento acqua sanitaria





Fotografia D.15 - Parete nord-est: caldaia a gas per il riscaldamento acqua sanitaria



Fotografia D.16 - Parete nord-est: pompa di calore





Fotografia D.17 - Parete nord-est: pompa di calore



Fotografia D.18 - Parete sud-est



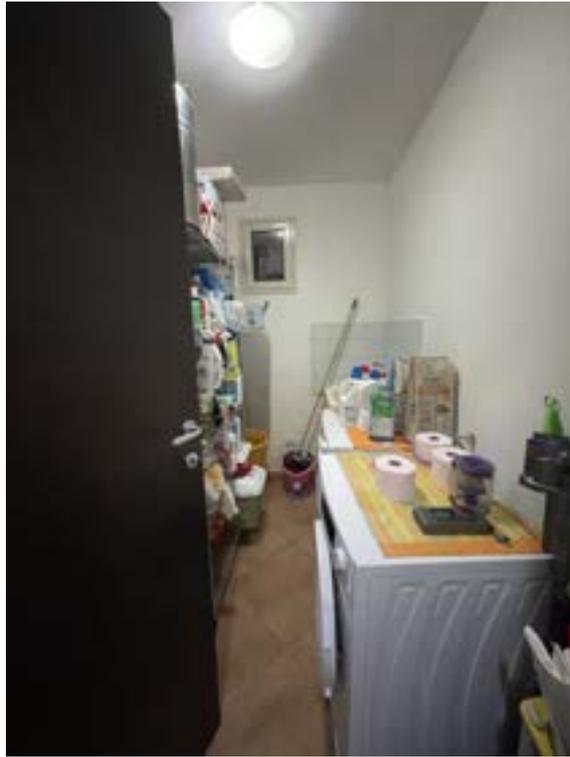


Fotografia D.19 - Piano terra: cucina-locale abusivo



Fotografia D.20 - Piano terra: corridoio-locale abusivo





Fotografia D.21 - Piano terra: w.c.-locale abusivo



Fotografia D.22 - Piano Terra: bagno-locale abusivo





Fotografia D.23 - Piano terra: letto-locale abusivo



Fotografia D.24 - Piano terra: corridoio-locale abusivo





Fotografia D.25 - Piano terra: cucina-locale abusivo-Piano terra: soggiorno locale regolare



Fotografia D.26 - Piano terra: soggiorno-locale regolare





Fotografia D.27 - Casotto con pareti in lamiera zincata: p.lla 90



Fotografia D.28 - Uliveto: p.lla 90





Fotografia D.29 - Uliveto: p.lla 91



Fotografia D.30 - Uliveto: p.lla 90





Fotografia D.31 - Uliveto: p.lla 90



Fotografia D.32 - Uliveto: irrigazione a baffo





Fotografia D.33 - Uliveto



Fotografia D.34 - Uliveto: sesto regolare 7 x 7





Fotografia D.35 - Uliveto



Fotografia D.36 - Uliveto





Fotografia D.37 - Uliveto



Fotografia D.38 - Uliveto





Fotografia D.39 - Uliveto



Fotografia D.40 - Uliveto





Fotografia D.41 - Uliveto



Fotografia D.42 - Uliveto: confine con la p.lla 291





Fotografia D.43 - Uliveto: confine con la p.lla 291



Fotografia D.44 - Uliveto: confine con la p.lla 291





Fotografia D.45 - Uliveto: irrigazione a baffo



Fotografia D.46 - Uliveto





Fotografia D.47 - Uliveto: confine con la p.lla 89



Fotografia D.48 - Uliveto





Fotografia D.49 - Uliveto



Fotografia D.50 - Uliveto





Fotografia D.51 - Uliveto



Fotografia D.52 - Uliveto: confine con la p.lla 89





Fotografia D.53 - Uliveto: confine con la p.lla 89



Fotografia D.54 - Uliveto: confine con la p.lla 89





Fotografia D.55 - Uliveto: confine con la p.lla 92



Fotografia D.56 - Uliveto: confine con la p.lla 92



**ROSARIO ALMA**

VIA RIESI, 4

96100 - SIRACUSA (SR)

Codice fiscale: LMARSR70E04D458E

Telefono: 3383680731

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

PEC: r.alma@epap.conafpec.it



---

**TRIBUNALE DI SIRACUSA-R.G. ES. IMMOBILIARI N.44-2023**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PARTE ATTRICE:** \_\_\_\_\_

**PARTE CONVENUTA:** \_\_\_\_\_

**E. ALTRA DOCUMENTAZIONE**

- E.1 - Superfici lorde-Carlentini (Sr) foglio 4-p.lla 1607*
- E.2 - Superfici nette interne-Carlentini (Sr) foglio 4-p.lla 1607*
- E.3 - Valori Omi-Carlentini (Sr) Foglio 4 p.lle 90-91-1607*
- E.4 - Carlentini (Sr) foglio 4-p.lla 90-91-1607*
- E.5 - Carlentinini-Foglio 4 p.lle 90-91-1607-Piano pesaggistico*
- E.6 - Carlentini (Sr) Valori Ova aree agricole: uliveto*
- E.7 - Copia dell'atto di provenienza del bene*

---

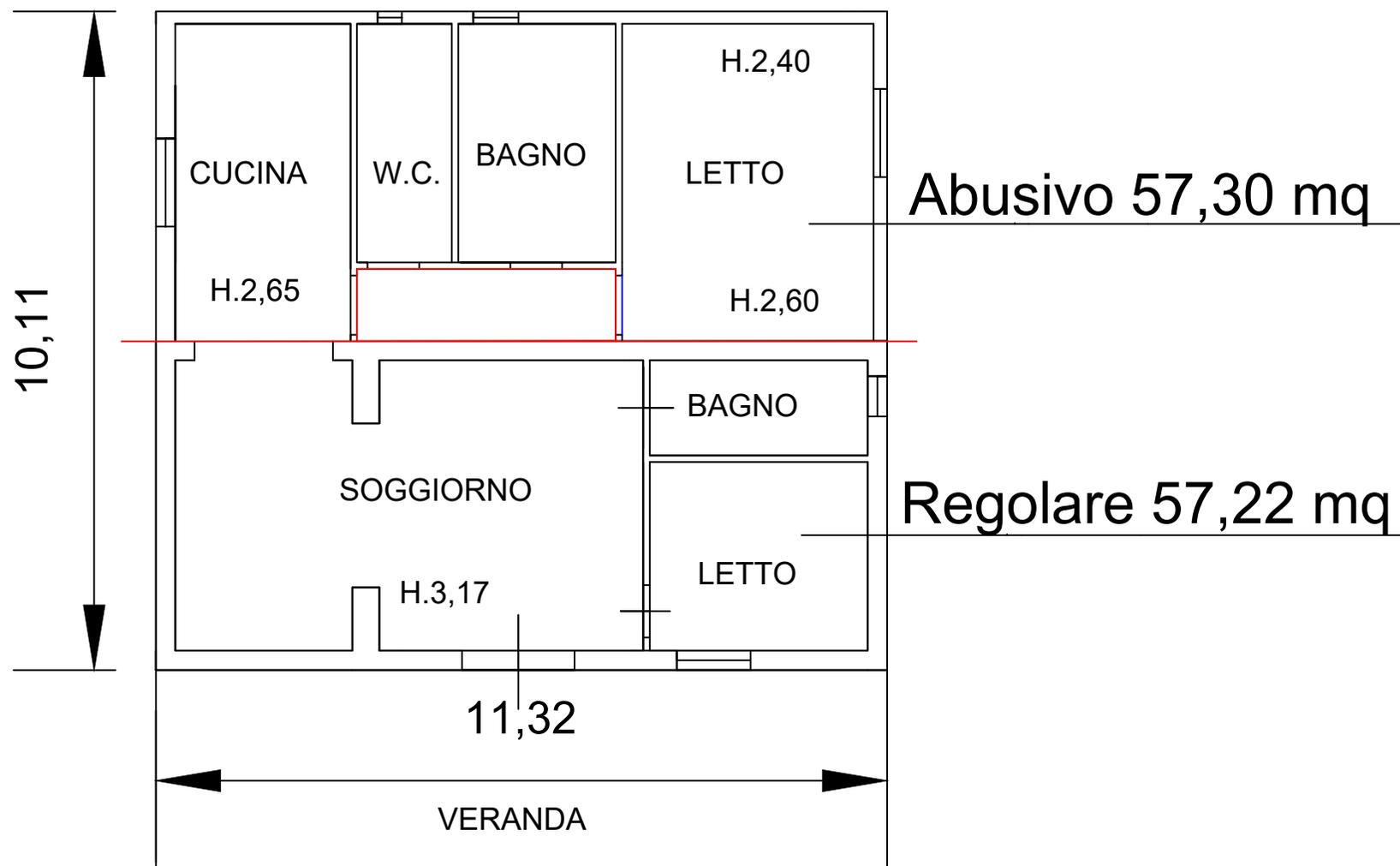
Siracusa, 14 luglio 2023



Dottore Agronomo Rosario Alma



# SUPERFICI LORDE-CARLENTINI (SR) FOGLIO 4-P.LLA 1607

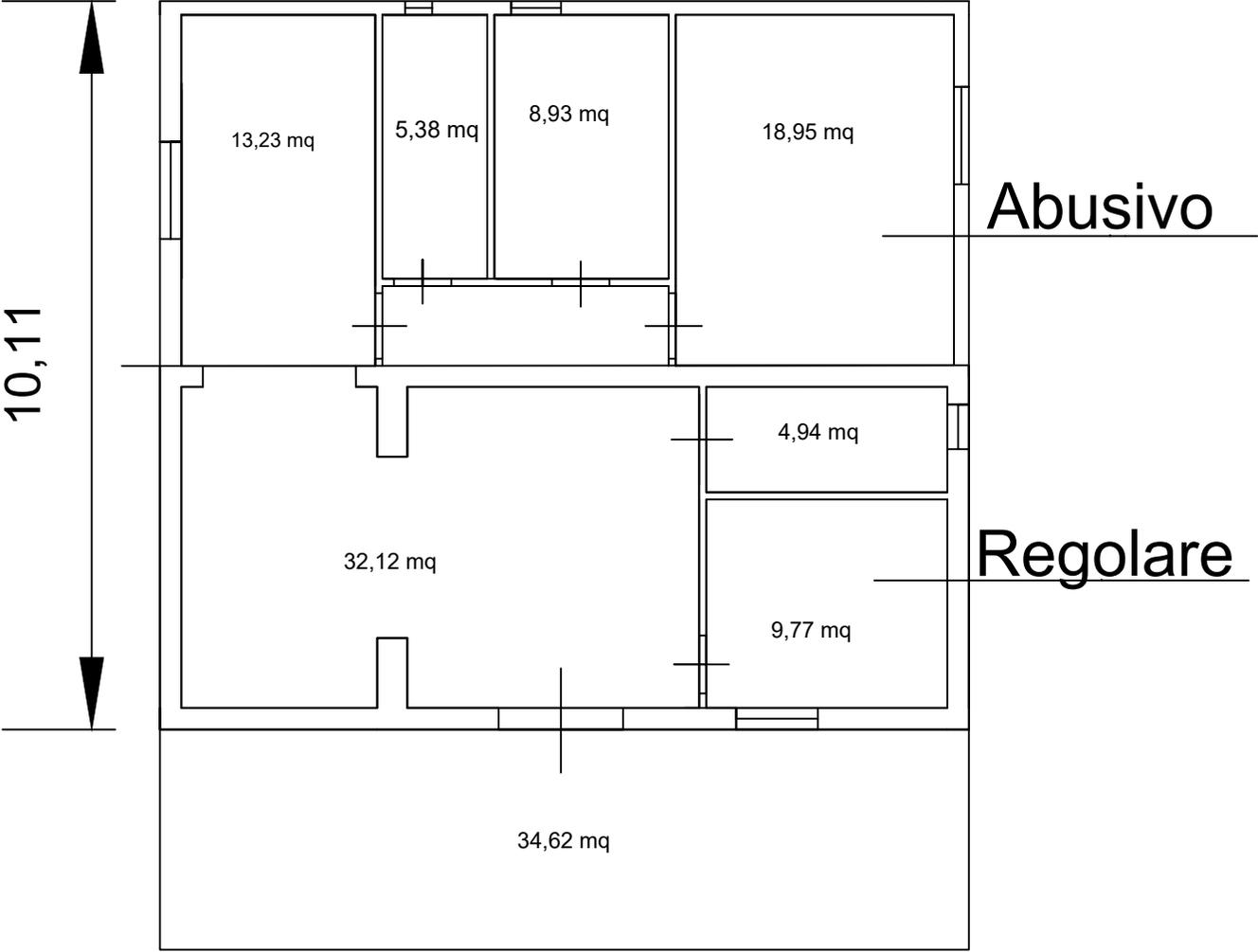


PIANO TERRA

SCALA 1:100

ALLEGATO  
E.1 - Pag. 1

SUPERFICI INTERNE NETTE-CARLENTINI (SR) FOGLIO 4-P.LLA 1607

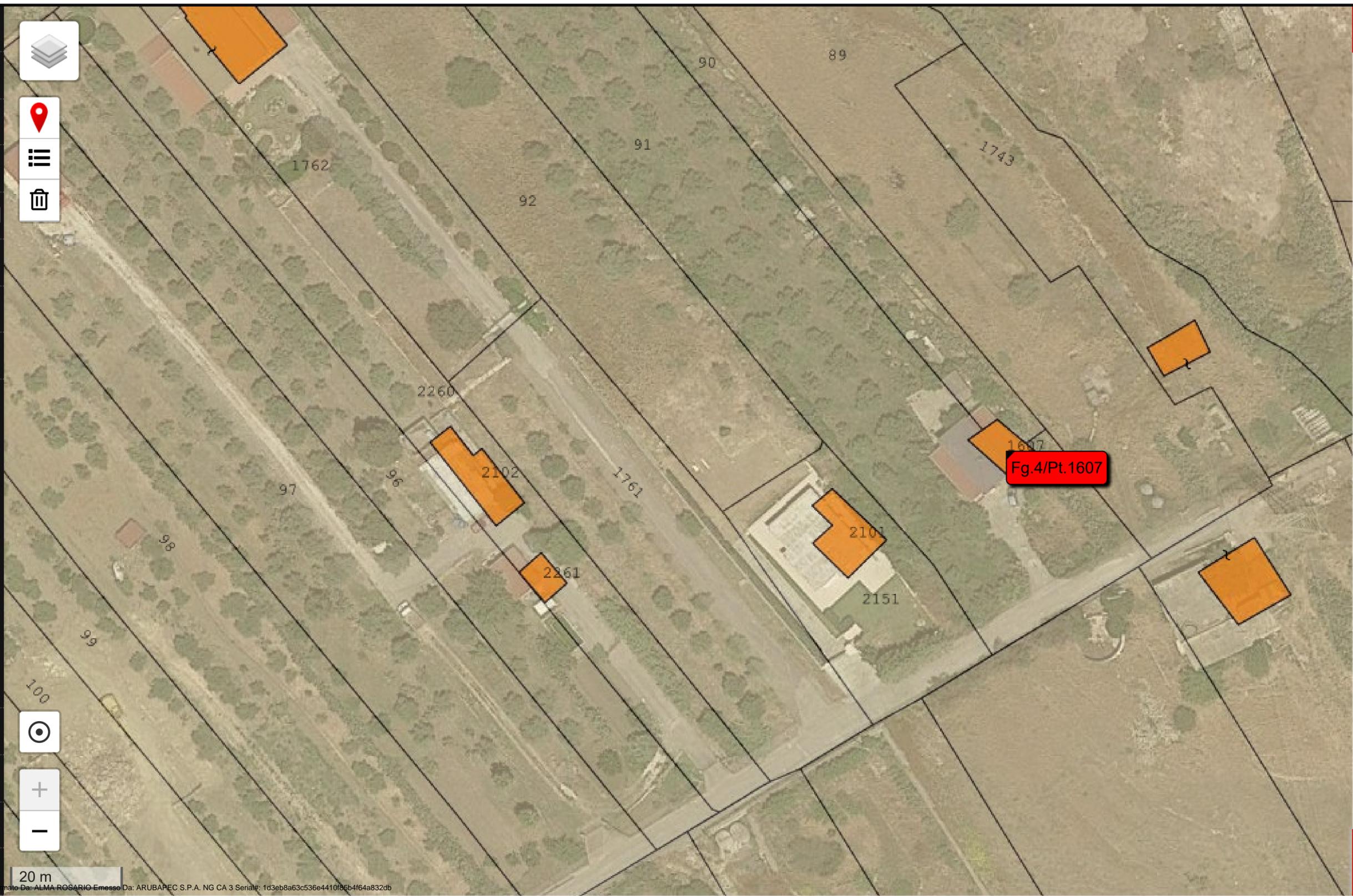


PIANO TERRA

SCALA 1:100

ALLEGATO  
E.2 - Pag. 1

CAT  
TAV  
OMI  
AMM  
PF  
IPV  
POI



- Immibile
- Catasto
- OMI
- Comune
- Sezione censuaria
- Posizione
- Street view
- Icona
- Condividi

## ICO Dettagli Carlentini - Foglio 4 - Par...

### Valori OMI 2022/2

**Comune** CARLENTINI  
**Zona OMI** R1/Extraurbana/ZONE RURALI

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	510	750
Abitazioni di tipo economico	Normale	420	610
Box	Normale	290	420
Magazzini	Normale	200	300
Ville e villini	Normale	520	760



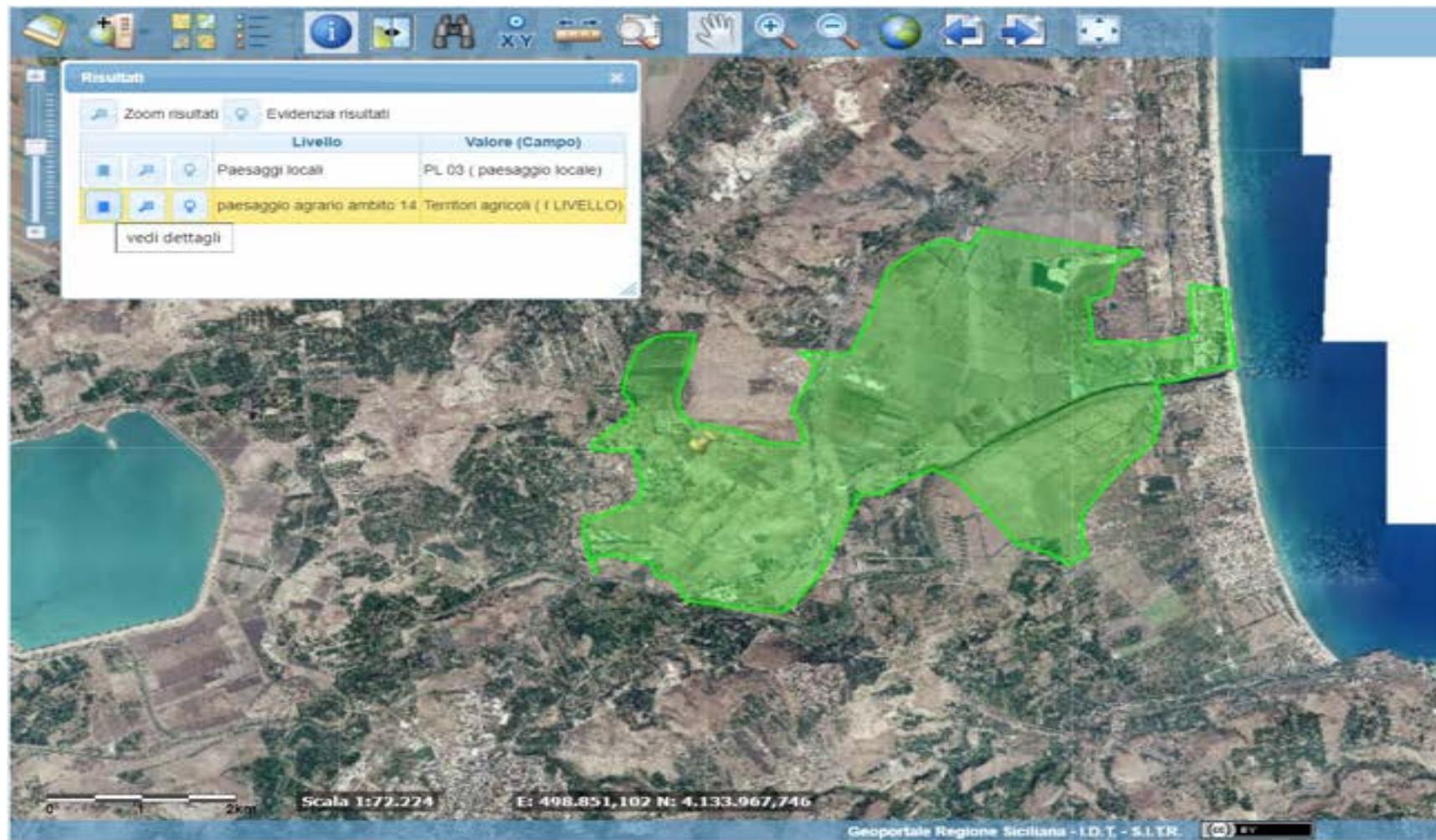
37.3341123, 15.0270616

# CARLENTINI (SR) FOGLIO 4 P.LLE 90-91-1607



# CARLENTINI (SR) FOGLIO 4 P.LLE 90-91-1607

## PIANO PAESAGGISTICO





## VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2022 COMUNE DI CARLENTINI (SR)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
ULIVETO	8000	18000

### ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

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

Uliveto	
Giacitura	PIANEGGIANTE
Accesso	BUONO
Ubicazione	NORMALE
Densità	ALTA
Esposizione	NORMALE
Età	PIENA MATURITÀ
<b>€ 16.245/ha</b>	

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



Repertorio n. 3516

n. 2116 Raccolta

Compravendita

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladieci, addì ventitre del mese di marzo.

23 Marzo 2010

In Lentini, nel mio studio in

Avanti a me

iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Siracusa, alla presenza di:

, il quale dichiara di avere codice fiscale e di essere coniugato in separazione dei beni;

, la quale dichiara di avere codice fiscale e di essere coniugata in separazione dei beni,

, il quale dichiara di avere codice fiscale e di essere di stato civile libero.

Dette parti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto mediante il quale convengono e stipulano quanto segue.

I , con ogni garanzia di legge, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, vendono e trasferiscono al signor

che accetta ed acquista, la piena, intera ed esclusiva proprietà del seguente immobile:

tratto di terreno agricolo sito nel Comune di Carlentini, Contrada Sabuci, esteso catastalmente are 66 (sessantasei) e ca 50 (cinquanta), con entrostante fabbricato per civile abitazione, al piano terra, composto da due vani e accessori, confinante nell'insieme a nord con proprietà dei

o loro aventi causa, ad est con proprietà

o loro aventi causa, a sud con strada della interpoderale e a ovest con proprietà e

o loro aventi causa, salvo altri.

Censiti rispettivamente:

- quanto al fabbricato, al Catasto Fabbricati del Comune di Carlentini al Foglio 4, Particella 1607, Contrada Sabuci s.n., Piano T, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, vani 2,5, Rendita Catastale Euro 154,94;

- quanto al terreno al Catasto Terreni del Comune di Carlentini, al foglio 4, particelle:

- 90, mandorleto, Classe 2, Ha 00. 14. 08, Rendita Agraria Euro 6,18, Rendita Dominicale Euro 10,18;

- 91, uliveto, Classe 2, Ha 00. 52. 42, Rendita Agraria Euro 20,30, Rendita Dominicale Euro 29,78.

Le parti, ai sensi delle disposizioni previste dal D.P.R.

Registrato a:  
Lentini  
il 24/03/2010  
n. 391  
Serie 1T

ALLEGATO  
E.7 - Pag.

28.12.2000 n.445 (Testo unico in materia di documentazione amministrativa) - per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, in sostituzione dell'atto di notorietà - dichiarano sotto la propria responsabilità - in relazione a quanto stabilito dal Decreto Legge Bersani del 4 Luglio 2006 n.223 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 153 del giorno 4 luglio 2006 - che il prezzo della predetta compravendita è stato di comune accordo convenuto tra loro in complessivi Euro 46.600,00 (quarantaseimilaseicento virgola zero zero), di cui euro 36.600,00 (trentaseimilaseicento virgola zero zero) per il fabbricato ed euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) per il terreno.

Le parti, ai sensi delle disposizioni previste dal D.P.R. 28.12.2000 n.445, dichiarano che detto prezzo sarà interamente pagato, senza interessi, con il ricavato del mutuo che la parte acquirente contrarrà con " -

- con atto a mio rogito in data odierna e quindi a mezzo di assegni circolari non trasferibili o con ordine di disposizione irrevocabile che la stessa parte acquirente disporrà su detta banca a favore della parte venditrice.

La concessione del mutuo di cui sopra ed il relativo documento contabile bancario concernente l'addebito del prezzo alla parte acquirente, nonché l'accredito alla parte venditrice, costituiranno prova dell'avvenuto pagamento del saldo prezzo, senza necessità di alcun atto di quietanza.

In caso di mancato smobilizzo della somma o di mancata erogazione della stessa, per qualsiasi motivo, il presente atto si dovrà ritenere interamente privo di effetti con tutte le conseguenze di legge. Tale clausola è essenziale al contratto stesso al punto che senza di essa le parti non lo avrebbero assolutamente concluso.

Essendo stato così regolato l'intero prezzo, la parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale.

Le parti, ai sensi del D.p.r. 445/2000 sopra citato, mi dichiarano che per la transazione di cui sopra non si sono avvalse dell'intermediazione di alcuna agenzia immobiliare.

Ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005 n. 266 (Legge Finanziaria 2006), le parti contraenti dichiarano, in relazione al fabbricato urbano, che il presente atto costituisce cessione onerosa a favore di persona fisica che non agisce nell'esercizio di impresa arte o professione, avente ad oggetto immobile ad uso abitativo e relative pertinenze. In ragione di quanto sopra, la parte acquirente mi chiede, il riferimento al fabbricato meglio sopra descritto, che la base imponibile ai fini delle Imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, indipendentemente dal corrispettivo indicato, e quindi mi chiede che le predette imposte siano calcolate come per legge sulla

base imponibile catastale di euro 17.900,00 (diciassettemila-novecento virgola zero zero).

La parte venditrice, consapevole delle conseguenze di legge per le dichiarazioni false o reticenti o non più rispondenti a verità, ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, relativamente alla normativa edilizia ed urbanistica in particolare per gli effetti delle leggi 28.2.1985 n. 47, 23.12.1994 n. 724, 23.12.1996 n. 662 e del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, dichiara ed attesta:

- che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in conformità al progetto allegato alla licenza edilizia rilasciata dal Sindaco Comune di Carlentini in data 30 settembre 1970 e successiva in rinnovo del 12 luglio 1972;

- che successivamente sono state realizzate ulteriori opere in assenza di licenza o concessione edilizia, ma per esse è stata rilasciata dal Comune di Carlentini concessione edilizia n. 115/EDI del 30 dicembre 2009;

- che a tutt'oggi non è stata eseguita alcuna opera che richiederebbe il rilascio di ulteriori provvedimenti.

Agli effetti dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed ai sensi della legislazione urbanistica vigente, previo richiamo alle sanzioni penali cui potrebbe incorrere in caso di dichiarazione mendace, ai sensi del D.P.R. n.445/2000 artt. 47 e 76, la parte venditrice mi consegna il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno de quo, rilasciato dal Comune di Carlentini in data 2 febbraio 2010 che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane lettura per espressa dispensa dei comparenti, e mi dichiara che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni nello strumento urbanistico vigente.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 legge 353/2000, se ed in quanto applicabile, la parte alienante dichiara che il terreno oggetto del presente atto non è stato percorso dal fuoco. La parte venditrice dichiara e garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto in oggetto, ad essa pervenuto in forza di atto di vendita a

24 gennaio 2005, rep. n. 23575, registrato a Catania il 2 febbraio 2005 al n. 1804/1T, trascritto a Siracusa il 16 febbraio 2005 ai nn. 4070/2437 di formalità.

La parte venditrice garantisce inoltre la libertà di quanto in oggetto da vincoli, liti, controversie giudiziarie o stragiudiziali in corso, pesi e gravami, privilegi speciali anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da diritti di prelazione, legale o convenzionale, da parte di terzi.

La vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova quanto in oggetto, con tutti gli usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non, accessioni ed accessori, e con la proporzionale proprietà delle parti comuni dell'edificio, tali per legge, stato

dei luoghi e destinazione del costruttore.

Ai sensi del Decreto Legislativo n. 192 del 19 agosto 2005 (modificato dal Decreto Legislativo n. 112/2008 convertito con legge 6 agosto 2008 n. 133) e successive modifiche ed integrazioni, le parti dichiarano di essere state edotte da me notaio dell'obbligo di consegna dalla parte venditrice alla parte acquirente dell'attestato di qualificazione energetica relativo a quanto in oggetto.

La parte venditrice garantisce di essere in regola con il pagamento di tasse ed imposte afferenti quanto venduto, assumendo a proprio carico quelle maturate fino alla data odierna e ancora non poste in esazione.

Le parti dichiarano che tra di esse non corre vincolo di parentela in linea retta, coniugio o tale considerato ai fini fiscali.

Gli effetti attivi e passivi del presente atto, come il possesso giuridico e materiale, hanno luogo da oggi.

Tutte le spese, tasse ed imposte del presente atto sono a carico della parte acquirente.

In merito le parti chiedono, in relazione al fabbricato urbano, l'applicazione delle agevolazioni fiscali cd. "prima casa" previste alla nota II-bis) dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica del 26 aprile 1986, n. 131, così come sostituita dall'art. 131 della L. 28.12.1995 n. 549.

A tal fine dichiarano che la parte venditrice non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione, che tutto quanto oggetto del presente atto è porzione di fabbricato destinato ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. Lav. Pubb. del 2.8.1969.

In particolare la parte acquirente, consapevole delle conseguenze di legge per le dichiarazioni false o reticenti o non più rispondenti a verità, dichiara ed attesta ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445:

- di risiedere nel \_\_\_\_\_, ma di obbligarsi a trasferire la residenza nel Comune di Carlentini entro 18 (diciotto) mesi a partire da oggi;
- di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione d'altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è situato l'immobile oggetto del presente atto;
- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da essa parte acquirente stessa o dal coniuge con le agevolazioni di cui alla nota II-bis) dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubbli-

ca 26 aprile 1986, n. 131, ovvero con le agevolazioni di cui alle norme richiamate dalla sopracitata nota II-bis) alla lettera c).

Inoltre le spese del presente atto e conseguenti, in relazione al terreno, sono a carico della parte acquirente che richiede le agevolazioni di cui all'art.60 L. Reg. Sicilia n.2/2002, essendo l'acquisto finalizzato alla ricomposizione fondiaria, all'aumento delle economie di scala e ad ottimizzare il ritorno degli investimenti.

Richiesto, ho ricevuto io notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di tre fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per nove pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore undici e quarantatre minuti.

Io sottoscritto \_\_\_\_\_, certificato, ai sensi dell'art.22 del C.A.D. e dell'art. 68 ter L.N., che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.  
Lentini, 03 luglio 2023