TRIBUNALE di SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.383/2024 R.G.

CREDITORE PROCEDENTE: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. p. a.

con l'avv. Piero Fillioley

CREDITORE INTERVENUTO: Agenzia delle Entrate – Riscossione

con il dipendente delegato sig. Pietro Di Quarto

DEBITORI: sig. [redacted], con l'avv. Angela Munafò

sig.ra [redacted]

GIUDICE: dott.ssa Concita Cultrera

Relazione per

STIMA IMMOBILIARE

STUDIO TECNICO
ARCH. MARCO MALLIA
VIALE EPIPOLI, 78 - SIRACUSA
CELL.: 3271686107
E-MAIL: MARCO.MALLIA@ARCHITETTIPPCSR.IT
PEC: MARCO.MALLIA@ARCHIWORLDPEC.IT

L'Esperto
arch. Marco Mallia

(firmato digitalmente)

INDICE

1. PREMESSA..... 1

2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE..... 2

LOTTO DI VENDITA

2.1. Identificazione, localizzazione e descrizione..... 4

2.2. Stato di proprietà e possesso..... 7

2.3. Vincoli ed oneri giuridici..... 7

2.4. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale..... 9

2.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378..... 12

2.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)..... 14

2.7. Situazione condominiale degli immobili..... 15

2.8. Valutazione degli immobili..... 16

2.8.1. Stima per metodo sintetico comparativo..... 17

2.8.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate..... 18

2.8.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti..... 19

2.9. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore degli immobili..... 19

2.10. Stima del valore locativo degli immobili..... 19

2.11. Conclusioni..... 20

3. NOTA DI CHIUSURA..... 21

4. ELENCO ALLEGATI..... 21

ARCHITETTO MARCO MALLIA_Viale Epipoli, 78 – 96100 Siracusa
Tel. 3271686107_E-mail: marco.mallia@architettippcsr.it_PEC: marco.mallia@archiworldpec.it

RELAZIONE DI STIMA

OGGETTO: procedimento n.383/2024 R.G. del Tribunale di Siracusa, sezione Esecuzioni Immobiliari, promosso da BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. P. A. nei confronti dei sigg. [redacted] e [redacted].

- - - - -

1. PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Concita Cultrera, con il Decreto di nomina del 03.01.2025 emesso nel procedimento in oggetto, ha nominato esperto stimatore il sottoscritto arch. Marco Mallia, con studio a Siracusa in Viale Epipoli n.78 ed iscritto al n.979 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, al fine di stimare il valore dei seguenti beni (così come riportati nell'"Atto di pignoramento immobiliare" del 05.11.2024):

"*[…]*

- Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Augusta, C.da Scardina, Complesso Orchidea, scala C, piano sesto, int. 18, di cinque vani e accessori, censito nel C.F. del predetto Comune al foglio 56, p.lla 330, sub. 86, C.da Scardina, cat. A/3, cl. 3, vani 6 64, R.C. € 402,84;

- Garage a piano terra di mq 11 circa sito in Augusta, C.da Scardina, Complesso Orchidea, censito nel C.F. del predetto Comune al foglio 56, p.lla 330, sub. 31, C/6, cl 4, cons. mq 11, sup cat. mq 13, R.C. € 46,02".

Il sottoscritto, in data 09.01.2025 e con modalità telematica, ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito, dopodiché è stato dato avvio alle operazioni peritali, eseguendo alcuni accertamenti urbanistici e catastali preliminari, propedeutici alla conoscenza del caso edilizio e alla pianificazione del successivo sopralluogo.

Le operazioni peritali sui luoghi, pianificate unitamente al custode del compendio pignorato avv. Alessandra Schiavo e preannunciate alle parti tramite comunicazioni inviate a mezzo PEC e raccomandate A/R, sono iniziate il 12.02.2025. In tale occasione lo scrivente, partecipando all'accesso formale agli immobili effettuato dal custode, ha provveduto

ad eseguire i necessari rilievi metrici e fotografici acquisendo ogni elemento utile all'espletamento dell'incarico (si veda l'allegato n.1).
Al sopralluogo hanno fatto seguito ulteriori indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta e l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Ufficio Provinciale del Territorio) con lo scopo di completare gli accertamenti già in corso ed eseguirne di nuovi e più specifici (si legga il paragrafo 2.4.).

2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

Gli immobili oggetto di esecuzione, consistenti in un appartamento e un garage ubicati ai margini del centro urbano del Comune di Augusta, costituiranno un unico lotto di vendita, ovvero:

> **"Appartamento sito ad Augusta (SR) in c.da Scardina snc, sesto piano, censito presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 56 del territorio di Augusta, p.lla 330 sub 86, categoria A/3, classe 3, consistenza catastale 6 vani, rendita 402,84€, e garage sito ad Augusta (SR) in c.da Scardina snc, piano terra, censito presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 56 del territorio di Augusta, p.lla 330 sub 31, categoria C/6, classe 4, rendita 46,02€".**

L'appartamento e il garage in esame sono ricompresi nel medesimo stabile condominiale, seppur non direttamente comunicanti e pertanto dotati di accesso indipendente. Per maggiori approfondimenti circa l'accessibilità delle unità immobiliari si rimanda alla lettura del paragrafo 2.1..

LOTTO DI VENDITA:

APPARTAMENTO E GARAGE

AUGUSTA (SR)

C.DA SCARDINA SNC, 6° PIANO E PIANO TERRA, SCALA "C"

FOGLIO 56 P.LLA 330 SUB 86 E 31

2.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.

Gli immobili oggetto di stima si trovano nel territorio del Comune di Augusta (SR), in c.da Scardina s.n.c. (si veda l'allegato n.3); consistono in un appartamento e un garage ubicati rispettivamente al sesto piano e al piano terra della scala "C" di un complesso edilizio denominato "Orchidea"; risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale del Territorio) al foglio 56 del territorio di Augusta, p.lla 330 sub 86 (appartamento) e sub 31 (garage), si veda l'allegato n.2; sorgono su un lotto di terreno che urbanisticamente ricade:

- per il 20% nella zona "F – Attrezzature e Impianti" del vigente Piano Regolatore Generale "Marcon" del Comune di Augusta (SR);
- per l'80% nella zona "C sottozona CD – Espansione mista residenziale e direzionale" del vigente Piano Regolatore Generale "Calandra" del Comune di Augusta (SR).

Le prescrizioni urbanistiche della particella catastale 330 sono elencate e descritte nell'art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente "Calandra" del Comune di Augusta (si veda l'allegato n.9).

Lo stabile condominiale che comprende le unità immobiliari in esame sorge ai margini del centro urbano del Comune di Augusta, in una vasta area compresa tra il cimitero comunale e l'ospedale "Muscatello", facilmente raggiungibile in automobile. È infatti sufficiente percorrere la Via Aldo Moro (nota arteria viaria della città) in direzione sud-est per 450m circa a partire dalla rotatoria e poi svoltare a sinistra in una strada priva di denominazione, dopodiché, percorsa quest'ultima per ulteriori 180m circa, occorre girare a destra fino ad incontrare in fondo, dopo circa 140m, i cancelli pedonale e carrabile d'accesso all'area condominiale (si vedano l'allegato n.3 e la foto n.1 dell'allegato n.15).

Coordinate GPS del sito: Latitudine 37° 14' 57.97"N, Longitudine 15° 13' 47.45"E.

<u>L'edificio condominiale</u>:

- consiste in un fabbricato composto da blocchi (scale) aggregati secondo la tipologia edilizia dell'edificio "a corte";
- ricade in una zona urbana caratterizzata prevalentemente da

edilizia residenziale e terreni sia agricoli che incolti;

- insiste su un lotto circondato da terreni in edificati ed incolti, dunque caratterizzati dalla presenza di vegetazione spontanea della macchia mediterranea;
- è stato realizzato negli anni '90;
- si erge distintamente in sei e sette elevazioni fuori terra (la scala "C", quella di interesse, è caratterizzata da sette elevazioni fuori terra), constando di strutture intelaiate in cemento armato, solai interpiano in latero-cemento, partizioni interne e tamponamenti verticali esterni in muratura di laterizi forati, copertura a terrazza praticabile;
- è dotato di ascensori;
- ad oggi si presenta rifinito con materiali e manufatti di buona scelta commerciale e in discreto stato di conservazione generale.

L'appartamento oggetto di stima:

- occupa la porzione sud-ovest della scala "C" del predetto edificio condominiale, risultando ubicato al sesto piano;
- a nord-ovest, sud-est e sud-ovest si affaccia, tramite balconi e pareti finestrate, sull'area condominiale, mentre a nord risulta adiacente sia al vano scala che a un'altra unità immobiliare del condominio;
- è adibito a civile abitazione;
- si sviluppa per la superficie totale lorda di 112,35m^2 e utile calpestabile (ambienti + vani porte) di 95,25m^2, articolandosi in ingresso-soggiorno, cucina, tre camere, un servizio igienico, un ripostiglio e un disimpegno (si veda l'allegato n.6), le cui superfici nette sono di seguito indicate:

  Ingresso - soggiorno = 28,28m^2
  Cucina = 15,77m^2
  Camera 1 = 15,56m^2
  Camera 2 = 11,38m^2
  Camera 3 = 10,86m^2
  Servizio igienico = 5,40m^2
  Ripostiglio = 2,04m^2

Disimpegno = 5,29m^2;

- ha altezza interna lorda pari a 2,70m;
- è dotato di due balconi di pertinenza esclusiva la cui superficie totale è pari a 12,00m^2, realizzati sui prospetti nord-ovest e sud-est dell'edificio, nel primo caso in condizione di ottima panoramicità (si veda la foto n.10 dell'allegato n.15);
- risulta internamente rifinito con materiali e manufatti di buona scelta commerciale, principalmente risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, cioè: pavimentazione costituita da piastrelle in ceramica smaltata; finiture murali di pareti e soffitti consistenti in intonaco civile ordinariamente rasato a gesso e tinteggiato ad eccezione: delle pareti del servizio igienico, in parte rivestite con piastrelle in ceramica (dal pavimento e fino all'altezza di 2,30m circa) ed in parte ordinariamente rasate e tinteggiate (porzioni non piastrellate), e di una parete della cucina, in parte rivestita con piastrelle in ceramica (nella fascia tra i pensili e le sottostanti basi); infissi esterni in alluminio e vetrocamera associati ad avvolgibili in PVC; infissi interni in legno tamburato; portoncino d'ingresso di tipo blindato (si vedano le foto raccolte nell'allegato n.15);
- è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario regolarmente allacciati alle relative reti;
- è dotato di impianto di riscaldamento costituito da caldaia a gas e terminali di zona consistenti in radiatori;
- al momento del sopralluogo è apparso in buono stato di conservazione generale.

Il garage oggetto di stima:

- è ubicato al piano terra dell'edificio condominiale (scala "C", la medesima dell'appartamento) ed è raggiungibile ed accessibile esclusivamente dall'area condominiale;
- si sviluppa per la superficie totale lorda di 13,35m^2 e netta di 10,50m^2;
- ha altezza interna lorda pari a 3,50m;
- è dotato di saracinesca metallica basculante;

- è dotato di impianto elettrico ed idrico;
- al momento del sopralluogo è apparso in discreto stato di conservazione generale avendo riscontrato, in alcune porzioni delle pareti, danni da umidità di risalita con parziale distacco degli strati di finitura ed erosione dell'intonaco.

Si precisa che all'interno del garage in questione è stato realizzato un soppalco costituito da struttura metallica con soprastante tavolato (si veda la foto n.12 dell'allegato n.15).

2.2. Stato di proprietà e possesso.

Gli immobili pignorati risultano essere proprietà dei sigg. [redacted] (C.F.: [redacted]), nato ad [redacted] il [redacted], e [redacted] (C.F.: [redacted]), nata ad [redacted] il [redacted], per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni (si vedano gli allegati nn.13 e 14).

Infatti ai sigg. [redacted] e [redacted] la piena proprietà dell'appartamento e del garage pervenne con sentenza traslativa del 03.03.2003 (numero di repertorio 64) del Tribunale di Siracusa (sezione distaccata di Augusta), trascritta il 26.11.2008 ai nn.30453/20633, da potere della società [redacted] (C.F.: [redacted]) con sede a [redacted].

Alla predetta sentenza traslativa, originariamente emessa sotto condizione, ha fatto seguito la cancellazione della condizione sospensiva del 19.12.2008 (numero di repertorio 2912/2015) del Notaio Giambattista Coltraro di Augusta (SR), trascritta il 13.02.2009 ai nn.3271/324, a favore dei sigg. [redacted] e [redacted] e contro la società [redacted].

2.3. Vincoli ed oneri giuridici.

Dall'analisi della documentazione ipotecaria estratta dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa risulta che sugli immobili oggetto di stima, considerato il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (si veda l'allegato n.13):

- Ipoteca volontaria del 19.12.2008 derivante da concessione a

garanzia di mutuo, numero di repertorio 2915/2017, trascritta il 29.12.2008 ai nn.33724/6699, a favore di [redacted] (C.F.: [redacted]) con sede a [redacted] (n.q. di creditore ipotecario) e contro i sigg. [redacted] (n.q. di debitore ipotecario) e [redacted] (n.q. di terzo datore di ipoteca), per l'importo totale di 105.000,00€ (centocinquemila/00€);

- Ipoteca legale dell'08.10.2012 derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73, numero di repertorio 6626/2012, trascritta il 10.10.2012 ai nn.16531/1676, a favore di [redacted] (C.F.: [redacted]) con sede a [redacted] e contro il sig. [redacted], per l'importo totale di 399.322,22€ (trecentonovantanovemilatrecentoventidue/22€);
- Ipoteca legale del 17.09.2015 derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73, numero di repertorio 760/2015, trascritta il 21.09.2015 ai nn.13916/1590, a favore di [redacted] (C.F.: [redacted]) con sede a [redacted] e contro il sig. [redacted], per l'importo totale di 95.794,12€ (novantacinquemilasettecentonovantaquattro/12€);
- Pignoramento del 25.11.2024, numero di repertorio 5542/2024, trascritto il 19.12.2024 ai nn.24793/19306, a favore di [redacted] (C.F.: [redacted]) con sede a [redacted] e contro i sigg. [redacted] e [redacted]

Per completezza si fa presente che dall'analisi della documentazione ipotecaria è emerso altresì il pignoramento del 22.04.2005, numero di repertorio 1, trascritto il 19.05.2005 ai nn.12500/7056, a favore di [redacted] (C.F.: [redacted]) con sede a [redacted] e contro la società [redacted] (C.F.: [redacted]) con sede a [redacted], il sig. [redacted] (C.F.: [redacted]), nato ad [redacted], il sig. [redacted] (C.F.: [redacted]), nato ad [redacted] il [redacted] e il sig. [redacted] (C.F.: [redacted]), nato ad [redacted] il [redacted].

Per il predetto pignoramento non sono state rinvenute successive formalità di rinnovazione, cancellazione o annotazione di restrizione di

beni relative alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

2.4. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.

Allo stato attuale il lotto di terreno su cui sorge il complesso edilizio condominiale che comprende le unità immobiliari pignorate ricade:

- per il 20% nella zona territoriale omogenea "F – Attrezzature e Impianti" del vigente Piano Regolatore Generale "Marcon" del Comune di Augusta;
- per l'80% nella zona territoriale omogenea "C sottozona CD – Espansione mista residenziale e direzionale" del vigente Piano Regolatore Generale vigente "Calandra" del Comune di Augusta.

Le prescrizioni della particella catastale 330, in esame, sono elencate e descritte nell'art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente "Calandra" del Comune di Augusta (si veda l'allegato n.9).

In particolare la sottozona "CD" riguarda le aree destinate all'espansione dell'agglomerato urbano di Augusta con caratteristiche particolari di residenza mista a strutture direzionali. Essa infatti si trova ai piedi del "Monte Tauro", in una zona destinata alla residenza stagionale e alla realizzazione di un quartiere satellite. In questa parte di territorio l'attuazione del P.R.G. potrà avvenire tramite un Piano Particolareggiato che precisi nel dettaglio le volumetrie, le Norme Tecniche di Attuazione relative nonché la formazione di un comparto edificatorio.

I criteri del Piano Particolareggiato e parametri urbanistici del P.R.G. da rispettare saranno i seguenti:

- Densità edilizia territoriale inferiore a $3 m^3/m^2$;
- Volume complessivamente realizzabile ripartito in:
  - 40% residenza
  - 25% uffici privati, botteghe e altre attrezzature private di uso pubblico (cinema, teatri, alberghi, ristoranti, ecc.)
  - 35% uffici pubblici e attrezzature sociali di iniziativa pubblica;
- L'insieme delle aree costituenti la sottozona sarà ripartito in:
  - 60% strade, piazze, parcheggi pubblici, verde e lotti destinati all'edilizia pubblica
  - 40% lotti edificabili a cura di privati nonché strade e parcheggi

privati.

La densità edilizia fondiaria, le altezze massime dei fabbricati, il numero dei piani, i distacchi e le altre norme di attuazione non comprese fra quelle del P.R.G. saranno stabilite dal Piano Particolareggiato, in quanto i vincoli del Piano Regolatore "Calandra" sono di fatto decaduti in data 01.01.1993 (si veda l'allegato n.9).

Al fine di verificare la conformità urbanistica dei beni oggetto di stima, lo scrivente ha condotto una serie di indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta, dalle quali è emerso che per lo stabile che comprende gli immobili staggiti in data 19.03.1991 è stato approvato il progetto allegato alla Concessione Edilizia n.19/1991, successivamente modificato il 29.04.1997 con un elaborato allegato alla Concessione Edilizia n.17/97 (si vedano gli allegati nn.7 e 8). Per quanto attiene invece il Certificato di Abitabilità, nonostante nel Certificato di Destinazione Urbanistica e nell'Attestazione rilasciata dall'Ente per la determinazione del prezzo massimo di cessione e del valore di affrancazione del vincolo sia menzionato un certificato rilasciato il 09.06.2008, tale documento di fatto non è stato né fornito dall'Ufficio Tecnico a seguito di richiesta formale, né tantomeno rinvenuto nella documentazione messa a disposizione dal medesimo Ufficio e analizzata dello scrivente.

La documentazione inerente i predetti titoli edilizi è stata acquisita in copia e l'analisi della stessa ha consentito di accertare che lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo svolto il 12.02.2025 è sostanzialmente conforme sia al progetto approvato il 29.04.1997 che alle planimetrie catastali presentate il 06.04.1998 (si confrontino gli allegati nn.5, 6 e 8). Le uniche discrepanze riscontrate riguardano:

a. la realizzazione, nel garage, di un soppalco costituito da struttura metallica con soprastante tavolato;
b. sempre nel garage, la mancata rappresentazione di un pilastro nell'elaborato grafico assentito;
c. sia per l'appartamento che per il garage, la mancata rappresentazione dei pilastri nelle planimetrie catastali;

In merito si espone quanto segue.

Per quanto attiene il punto "a" dell'elenco, dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta, è emerso che per la realizzazione del soppalco non è stato rilasciato alcun titolo edilizio, né risulta una pratica in corso di definizione. Il manufatto è dunque da ritenersi irregolare.

Nel Regolamento Edilizio Comunale, all'"art.80 – Soffitti inclinati e soppalchi", è riportato quanto segue:

"[…] Sono ammessi i soppalchi, cioè i solai intermedi, nei locali di categoria A e S sempreché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie locali fino ad una superficie massima pari al 25% del locale sottostante. La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio."

Inoltre all'"art.78 – Caratteristiche dei locali" c.3 si precisa che:

"L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2 con esclusione dei punti a). e g). ed S3, con esclusione del punto c)., non deve essere inferiore a m. 2.40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici. I locali A2 ed S3 destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o ripostigli, la cui altezza interna superi i m. 2.50 sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dallo strumento urbanistico, di categoria A."

Nel corso del sopralluogo effettuato il 12.02.2025 all'interno del garage è stata rilevata un'altezza utile pari a 3,50m e un'altezza netta della parte sottostante il soppalco pari a 1,95m, quest'ultima parecchio inferiore rispetto ai 2,40m fissati dal R.E.C.. Oltre ciò, il manufatto realizzato ha una superficie pari a 5,46m^2, estensione che supera il 25% dell'area totale del garage.

Per quanto accertato e alla luce delle prescrizioni urbanistiche vigenti, il soppalco non può essere regolarizzato e dovrà procedersi alla rimozione dello stesso, operazione per la quale si stima un costo di 500,00€ oltre I.V.A. (610,00€).

Per quanto attiene il punto "b" dell'elenco, si ritiene che l'anomalia rilevata sia riconducibile ad un mero errore grafico, dal momento che:

1. nell'originario progetto, ossia quello approvato il 19.03.1991 ed allegato alla Concessione Edilizia n.19/1991, il pilastro menzionato è correttamente rappresentato nella planimetria del garage;

2. nel progetto successivamente approvato, ossia quello del 29.04.1997 ed allegato alla Concessione Edilizia n.17/1997, i pilastri rilevati nell'appartamento al sesto piano sono rappresentati nella posizione corretta e risultano corrispondenti a quelli del piano terra.

Per quanto attiene il punto "c" del superiore elenco, la difformità è da ritenersi trascurabile, cioè tale da non giustificare l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Riepilogando, sulla scorta di quanto finora esposto e tenuto conto degli importi calcolati, il costo di regolarizzazione delle difformità accertate ammonta complessivamente a **610,00€ (Sp. Reg.)**.

2.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378.

Sulla scorta degli accertamenti urbanistici eseguiti, è emerso che agli immobili pignorati va applicata la normativa di cui all'art.1 cc.376, 377 e 378 della Legge n.178/2020 (Legge di Bilancio 2021), in quanto gli stessi rientranti nella nozione di edilizia convenzionata.

Per la concessione del suolo e dal Notaio Sergio Marciano di Augusta è stata infatti stipulata la convenzione edilizia del 28.11.1990 (numero di repertorio 13059), trascritta il 30.11.1990 ai nn.19976/15473 a favore della società "S.C.S. Società Costruzioni Sud S.p.A." (C.F.: 00062380894) con sede a Siracusa e contro il Comune di Augusta (C.F.: 81002050896) con sede ad Augusta (SR), si veda l'allegato n.13.

In virtù della predetta convenzione (si veda l'allegato n.10), di cui si riportano i tratti che si ritengono più significativi sia per la procedura che per l'eventuale acquirente, la società "S.C.S. Società Costruzioni Sud S.p.A.":

"*[…] dovrà realizzare un programma costruttivo di edilizia convenzionata-agevolata per n. 40 alloggi su aree del Comune di Augusta, c.da Scardina, individuato nel P.R.G. (D.A. 171/1975) come zona "C" – sottozona "C-D", nel P.d.Z. adottato (delibera commissariale 52/1988) come comparto "M" lotto "R3" […] aventi complessivamente la superficie di circa mq. 9.359 di cui circa mq. 2.650 per la costruzione ed a servizio degli alloggi e circa mq. 6.709 per le opere di urbanizzazione […]*".

Inoltre:

"*[…] la intera area di mq. 9.359 è stata individuata, ai sensi dell'art. 51*

della Legge 22/10/1971 n. 865, ed è stata assegnata alla stessa impresa il diritto di proprietà […]".

In merito alla locazione e alla vendita degli alloggi è invece specificato che:

"Gli alloggi possono essere locati solo agli aventi diritto in possesso dei requisiti richiesti dalle specifiche leggi e/o decreti nazionali o regionali di finanziamento o in assenza, dei requisiti richiesti dalle norme generali per la edilizia economica e popolare. Il canone di locazione degli alloggi sarà computato ai sensi della L. n. 392/1978 e successive modifiche ed integrazioni e sarà soggetto a revisione periodica nei modi e nei termini previsti nella legge medesima. […] La prima cessione degli alloggi sarà regolata dalle norme in materia di edilizia convenzionata ed agevolata ed avverrà al prezzo non superiore a quello calcolato […]. [...] Gli acquirenti degli alloggi devono possedere i requisiti previsti dalle leggi vigenti per l'acquisizione di alloggi economici e popolari. […] È consentita la vendita in blocco o per singole unità immobiliari ad enti pubblici o compagnie di assicurazioni. Gli acquirenti degli alloggi costruiti sulle aree oggetto della presente convenzione non potranno a nessun titolo alienarne la proprietà o costituirne su di essa diritti reali di godimento per un periodo di 10 anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità. Decorso tale periodo la alienazione o la costituzione di diritti reali può avvenire esclusivamente a favore dei soggetti aventi i requisiti previsti dalle leggi vigenti per l'acquisto o l'assegnazione di alloggi economici e popolari. Il prezzo di cessione sarà determinato dall'Ufficio Tecnico Erariale, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa insiste e prescindendo dalla loro localizzazione, nonché del costo delle urbanizzazione poste a carico del proprietario. Dopo 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio potrà trasferirne la proprietà a chiunque, con l'obbligo del pagamento a favore del Comune della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento della alienazione ed il prezzo di acquisto, a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'I.S.T.A.T.. Detta differenza sarà valutata dall'Ufficio Tecnico Erariale e riscossa all'atto della registrazione del contratto da parte del competente Ufficio del Registro."

Per quanto riguarda la determinazione del prezzo massimo di cessione degli immobili convenzionati, nonché la determinazione del costo dell'affrancazione dei vincoli, lo scrivente ha protocollato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta (SR) un'istanza in data 26.05.2025. Il predetto Ufficio, a seguito di sollecito, ha espletato in modo completo la richiesta in data 02.07.2025. Si fa presente che il documento rilasciato include anche il valore di affrancazione dei vincoli dell'appartamento e del garage, che di fatto concerne la trasformazione del diritto di

superficie in diritto di proprietà, ciò nonostante nella convenzione in esame non si faccia riferimento alla procedura di affranzacione, né alla modalità di determinazione del relativo valore. I sigg. [redacted] e [redacted] detengono infatti, per la quota di 1/2 ciascuno, non la proprietà superficiaria, bensì la piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento (si veda l'allegato n.13).

In definitiva l'Ufficio ha determinato i seguenti valori (si veda l'allegato n.11):

- Prezzo di prima cessione = 126.205,18€*
- Valore affrancazione per l'appartamento = 2.326,40€
- Valore affrancazione per il garage = 265,77€

* L'importo dovrà essere aggiornato in base agli indici ISTAT relativi al costo di costruzione di un fabbricato residenziale, dalla data della Convenzione Edilizia alla data della stipula di ogni singolo atto di vendita.

2.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Nel corso delle operazioni peritali si è provveduto a richiedere alla parte esecutata copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) eventualmente rilasciato per l'appartamento pignorato oppure, in mancanza dello stesso, della documentazione tecnica propedeutica alla redazione ex novo dell'attestato.

Orbene, nonostante la richiesta i sigg. [redacted] e [redacted] non hanno mai consegnato né un A.P.E., né il libretto d'impianto dell'immobile (documento di cui l'appartamento dovrebbe essere normativamente provvisto, in conseguenza dell'accertata installazione di una caldaia e dei connessi terminali di zona, nonché di tre climatizzatori), né le schede tecniche impiantistiche necessarie alla redazione ex novo dell'attestato.

Preso atto dell'indisponibilità dei documenti richiesti, in data 07.04.2025 si è comunque provveduto ad inviare una PEC al "Dipartimento Regionale dell'Energia – Servizio 1 della Regione Sicilia", al fine di verificare se per l'appartamento in questione sia mai stato redatto un Attestato di Prestazione Energetica. Il giorno 09.04.2025, a mezzo PEC e con prot. n.14186, il Dipartimento ha comunicato che "*l'attestato di prestazione energetica dell'immobile sito nel comune di Augusta (SR), foglio n. 56, particella n. 330 e subalterno n.86, non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE - SICILIA*"

(si veda l'allegato n.12).

All'esito degli accertamenti eseguiti e attesa la necessità di dotare l'unità immobiliare dell'Attestato di Prestazione Energetica, si è dunque proceduto a valutare la possibilità di redigere il documento rilevando da subito un'evidente criticità: ai sensi del D.L.gs. 192/05 e ss.mm.ii. è necessario allegare all'attestato la copia del libretto di impianto corredato dei relativi controlli periodici, inoltre nell'allegato 1 del Decreto del MISE 10.02.2014 e nelle successive FAQ esplicative dell'agosto 2016 è specificato che *"il libretto dell'impianto è obbligatorio per tutti gli impianti di climatizzazione invernale e/o estiva, indipendentemente dallo loro potenza termica, sia esistente che di nuova installazione*".

Alla luce delle prescrizioni normative summenzionate, ad oggi non può dunque essere redatto l'Attestato di Prestazione Energetica per l'appartamento oggetto di stima. Il documento potrà essere predisposto solo dopo che un installatore/manutentore certificato avrà compilato il libretto d'impianto (il medesimo soggetto dovrà anche occuparsi della relativa trasmissione al catasto impianti termici della Regione Sicilia).

Diverso è il discorso per il garage incluso nel lotto di vendita, che è da ritenersi escluso dall'obbligo di redazione dell'A.P.E. rientrando lo stesso nelle condizioni previste dalla lettera "d" dell'"Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE del Decreto Interministeriale del 26 Giugno 2015 – Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici":

Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

[…]

d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo) […].

2.7. Situazione condominiale degli immobili.

Al fine di reperire informazioni di carattere condominiale riguardanti gli

immobili da stimare, con PEC del 14.02.2025 inviata all'avv. Angela Munafò (legale del sig. [redacted]), è stato formalmente richiesto quanto segue:

"[…] chiedo di indicarmi i recapiti dell'Amministratore pro-tempore del Condominio, così che possa provvedere a contattarlo. Qualora i Suoi assistiti volessero mantenere il riserbo sulla procedura in atto, potranno loro stessi provvedere a reperire i dati richiesti dal Giudice a condizione di ottenere una ***certificazione*** *dell'Amministratore attestante nello specifico e* ***per ogni immobile*** *(appartamento e garage):*
- elenco di eventuali dotazioni condominiali e/o pertinenze dell'unità immobiliare;
- millesimi di parti comuni assegnati all'unità immobiliare (anche per l'ascensore, la scala e il cortile, ecc., se calcolati separatamente);
- l'importo annuo o mensile delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
eventuali spese condominiali ordinarie e straordinarie scadute, non pagate negli ultimi due anni.".

Riscontrando la richiesta con PEC del 20.03.2025, l'avv. Munafò non ha tuttavia fornito informazioni rese sotto forma di certificazione, come richiesto, bensì inoltrando informazioni ricevute dall'Amministratore alcune delle quali dalla stessa trascritte in mail ed altre contenute in files da esaminare ed interpretare. Alla luce di ciò, si ritiene che le informazioni ricevute, in quanto suscettibili di interpretazione e non attestate, non possano essere utilizzate per rispondere al quesito posto dal Giudice (punto 4, capi I e IV del Decreto di nomina).

2.8. Valutazione degli immobili.

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è proceduto ad eseguire una stima per metodo sintetico comparativo, mediando il valore ottenuto con quello calcolato sulla base dei dati reperiti nell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI, banca dati delle quotazioni immobiliari) dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa.

La stima per metodo sintetico comparativo prevede il confronto tra l'insieme delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima e quello di altri beni sostanzialmente analoghi presenti nella zona, di cui si è accertato il prezzo tramite indagine di mercato.

Nel caso in esame si è riscontrata la presenza nel mercato immobiliare di un sufficiente campione di immobili ricadenti nelle immediate vicinanze di

quelli in esame, addirittura anche all'interno del medesimo complesso edilizio. È doveroso precisare che si tratta di annunci di vendita che riguardano congiuntamente appartamento e garage caratterizzati da superfici corrispondenti, o molto vicine, a quelle degli immobili oggetto di stima. Appurato ciò, anche al fine di effettuare una comparazione che riguardi beni tra loro coerenti, si adotterà lo stesso criterio prendendo come riferimento la superficie totale lorda degli immobili pignorati, che ammonta a 129,30m^2.

Con specifico riferimento all'appartamento in esame, si precisa che nei calcoli si è applicata la superficie totale lorda dell'immobile aumentata della superficie delle aree pertinenziali determinata applicando i seguenti coefficienti di ragguaglio:

- balconi (superficie pari a 12,00m^2), computati al 30%, coeff. 0,30 = 3,60m^2.

Per quanto attiene invece ai dati dell'Agenzia delle Entrate, si tratta di quotazioni aggiornate semestralmente, che individuano un intervallo di valori minimi e massimi per unità di superficie (in tal caso il m^2 di superficie lorda), riferite a unità immobiliari di ordinario pregio e stato conservativo classificate per tipologia e zona territoriale.

Si fa infine presente che nel processo di stima si è altresì tenuto conto di un coefficiente correttivo C_v pari a 0,98, per compensare l'assenza della garanzia per vizi degli immobili da porre all'asta.

2.8.1. Stima per metodo sintetico comparativo.

Stabilito che:

- l'appartamento ha superficie lorda pari a 112,35m^2;
- i balconi hanno superficie ragguagliata pari a 3,60m^2;
- il garage ha superficie lorda pari a 13,35m^2;
- dalle indagini di mercato condotte nella zona per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelli oggetto di valutazione è emerso il valore medio di 750,00€/m^2;
- si applica il coefficiente C_v pari a 0,98;

risulta che il più probabile valore di mercato degli immobili è di:

(112,35 + 3,60 + 13,35)m^2 x 750,00€/m^2 x 0,98 = 95.035,50€.

2.8.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.

Consultando la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa si è rilevato che, per gli immobili a destinazione residenziale (abitazioni di tipo economico) esistenti nella zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima (Comune di Augusta, codice di zona C2, microzona catastale n.2), il valore di mercato in €/m^2 per unità di superficie lorda è variabile tra 630,00€ e 770,00€, mentre per i box auto lo stesso valore è variabile tra 455,00€ e 670,00€.

Considerato che le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate si riferiscono ad immobili di ordinario pregio e stato di conservazione, nel caso di specie si ritiene congruo adottare il valore medio, che per l'appartamento e il garage che compongono il lotto di vendita è rispettivamente di 700,00€/m^2 e 562,50€/m^2, ed applicare il coefficiente correttivo già citato.

Appartamento

Stabilito dunque che:

- l'appartamento ha superficie lorda pari a 112,35m^2;
- i balconi hanno superficie ragguagliata pari a 3,60m^2;
- dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa è emerso che, per immobili di tipologia analoga a quello oggetto di valutazione, il valore di mercato medio per unità di superficie lorda è di 700,00€/m^2;
- si applica il coefficiente C_v pari a 0,98;

risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:

(112,35 + 3,60)m^2 x 700,00€/m^2 x 0,98 = 79.541,70€.

Garage

Stabilito dunque che:

- il garage ha superficie lorda pari a 13,35m^2;
- dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa è emerso che, per immobili di tipologia analoga a quello oggetto di valutazione, il valore di mercato medio per unità di superficie lorda è di 562,50€/m^2;
- si applica il coefficiente C_v pari a 0,98;

risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:

13,35m^2 x 562,50€/m^2 x 0,98 = 7.359,19€.

Il valore totale del lotto di vendita è dunque pari a:
79.541,70€ + 7.359,19€ = 86.900,89€.

2.8.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.

Alla luce delle valutazioni e dei calcoli sviluppati nei paragrafi 2.8., 2.8.1. e 2.8.2., il valore di mercato più probabile del lotto di vendita proposto è di:
(95.035,50 + 86.900,89)€ / 2 = 90.968,20€.

2.9. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore degli immobili.

Sulla scorta di quanto calcolato nei precedenti paragrafi 2.4. e 2.8.3., il valore del lotto di vendita ridotto dei costi di regolarizzazione è di:
90.968,20€ – (Sp. Reg.) = 90.968,20€ – 610,00€ = 90.358,20€ arrotondabili a **90.400,00€**.

2.10. Stima del valore locativo degli immobili.

Per determinare il più probabile valore locativo dei beni pignorati si è ritenuto di procedere con la stima per capitalizzazione diretta dei redditi, che consiste nel determinare il reddito dell'immobile (coincidente di fatto con il canone di locazione, che costituisce il reddito lordo dello stesso) in funzione del valore di mercato e del tasso lordo d'investimento normalmente applicabile per immobili analoghi a quello in esame. Quest'ultimo fattore, comunemente detto anche saggio di capitalizzazione, deriva, nel procedimento diretto, dalla conoscenza dei canoni di locazione e dei prezzi di compravendita rilevabili nel mercato, dei quali costituisce il rapporto.
La procedura prevede l'applicazione della seguente formula analitica:

$$\mathbf{V_l = V_m \times r}$$

dove:

Vl = Valore locativo dell'immobile;
Vm = Valore di mercato del bene;
r = saggio di capitalizzazione.

Il calcolo sarà effettuato per gli immobili pignorati (appartamento con garage) applicando il valore di mercato già determinato e il saggio di capitalizzazione che emerge dal rapporto tra i dati rilevabili nel mercato

per immobili analoghi a quelli in esame, relativamente ai canoni di locazione e ai prezzi di compravendita.

Stabilito che:

- per gli immobili è stato determinato il valore di mercato lordo di 90.968,20€;
- occorre applicare un saggio di capitalizzazione pari a 0,0044 (0,44%), derivante dal rapporto tra il canone di locazione medio unitario mensile di 3,30€/m^2 e il prezzo di compravendita medio unitario di 750,00€/m^2;

risulta che il più probabile valore locativo degli immobili (appartamento con garage) è pari a:

90.968,20€ x 0,0044 = 400,26€ mensili, arrotondabili a **400,00€ mensili (4.800,00€ annui)**.

2.11. Conclusioni.

In virtù del risultato ottenuto nel paragrafo 2.9., il valore del lotto di vendita:

"*Appartamento sito ad Augusta (SR) in c.da Scardina snc, sesto piano, censito presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 56 del territorio di Augusta, p.lla 330 sub 86, categoria A/3, classe 3, consistenza catastale 6 vani, rendita 402,84€, e garage sito ad Augusta (SR) in c.da Scardina snc, piano terra, censito presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 56 del territorio di Augusta, p.lla 330 sub 31, categoria C/6, classe 4, rendita 46,02€*"

è di: **90.400,00€ (novantamilaquattrocento/00)**, come riepilogato nella seguente tabella.

RIEPILOGO LOTTO DI VENDITA		
A	Valore di mercato (mediato lordo)	90.968,20€
B	Spese di regolarizzazione (Sp. Reg., a detrarre):	
	- Spese rimozione soppalco	610,00€
	Valore finale del bene (A – B)	90.358,20€
	Arrotondamento a	**90.400,00€**

3. NOTA DI CHIUSURA

Il sottoscritto arch. Marco Mallia, ritenendo di aver completamente adempiuto al suo mandato, rassegna la presente relazione composta da n.22 pagine, oltre indice, copertina e n.16 allegati.
Si ringrazia per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

4. ELENCO ALLEGATI

Si allega:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Visure catastali storiche degli immobili:
   - Immobile in categoria A/3, foglio 56 p.lla 330 sub 86
   - Immobile in categoria C/6, foglio 56 p.lla 330 sub 31;
3. Comune di Augusta (SR)_planimetria della zona_1:10.000;
4. Stralcio di mappa catastale_1:2.000;
5. Planimetria catastale degli immobili_1:200:
   - Appartamento, foglio 56 p.lla 330 sub 86
   - Garage, foglio 56 p.lla 330 sub 31;
6. Planimetria degli immobili_stato di fatto_1:100;
7. Concessione Edilizia n.17 del 29.04.1997;
8. Stralcio del progetto approvato il 29.04.1997 (sesto piano e piano terra);
9. Certificato di Destinazione Urbanistica;
10. Convenzione edilizia del 28.11.1990;
11. Attestazione del Comune di Augusta (SR);
12. Lettera del Dipartimento Regionale dell'Energia – Servizio 1;
13. Ispezioni ipotecarie:
    - Ispezione su immobile, foglio 56 p.lla 330 sub 86
    - Ispezione su immobile, foglio 56 p.lla 330 sub 31
    - Nota di trascrizione nn.19976/15473 del 30.11.1990
    - Nota di trascrizione nn.30453/20633 del 26.11.2008
    - Nota di iscrizione nn.33724/6699 del 29.12.2008
    - Domanda di annotazione nn.3271/324 del 13.02.2009
    - Nota di iscrizione nn.16531/1676 del 10.10.2012

- Nota di iscrizione nn.13916/1590 del 21.09.2015
- Nota di trascrizione nn.24793/19306 del 19.12.2024;

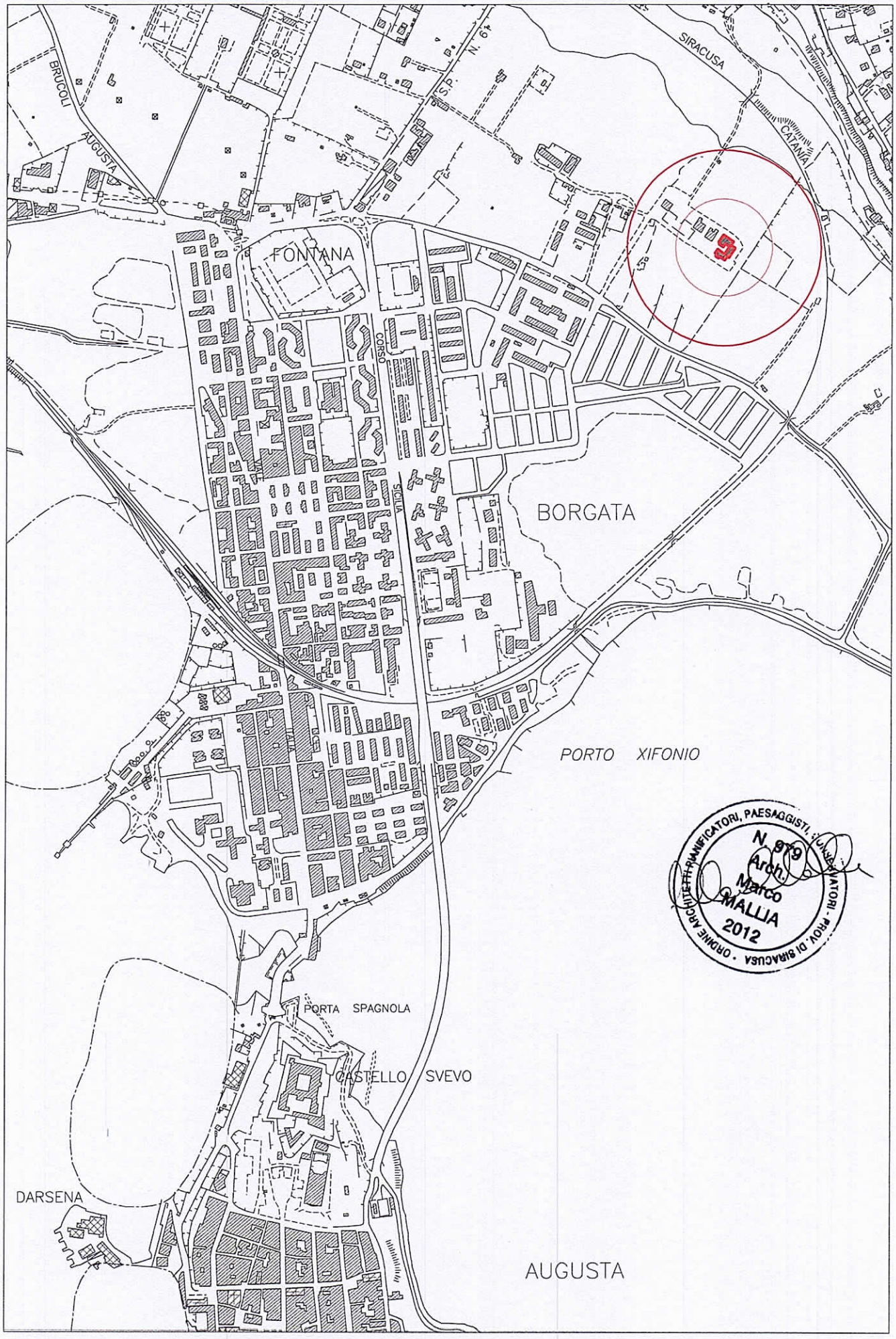
14. Sentenza traslativa del Tribunale di Siracusa – Sezione distaccata di Augusta (SR) del 03.03.2003;
15. Rilievo fotografico;
16. Comunicazioni e prove di consegna.

Siracusa, 25.07.2025

L'Esperto
arch. Marco Mallia

(firmato digitalmente)

ALLEGATO N.3



COMUNE DI AUGUSTA (SR)_PLANIMETRIA DELLA ZONA_1:10.000

ALLEGATO N.4



Comune: (SR) AUGUSTA
Foglio: 56

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.

24-Gen-2025 10:41:8
Protocollo pratica T198237/2025

Data presentazione: 06/04/1998 - Data: 22/01/2025 - n. T484601 - Richiedente: MLLMRC80A22I754R

ALLEGATO N. 5

MOD. BN (CEU)

MODULARIO
F. rig. rend. 497

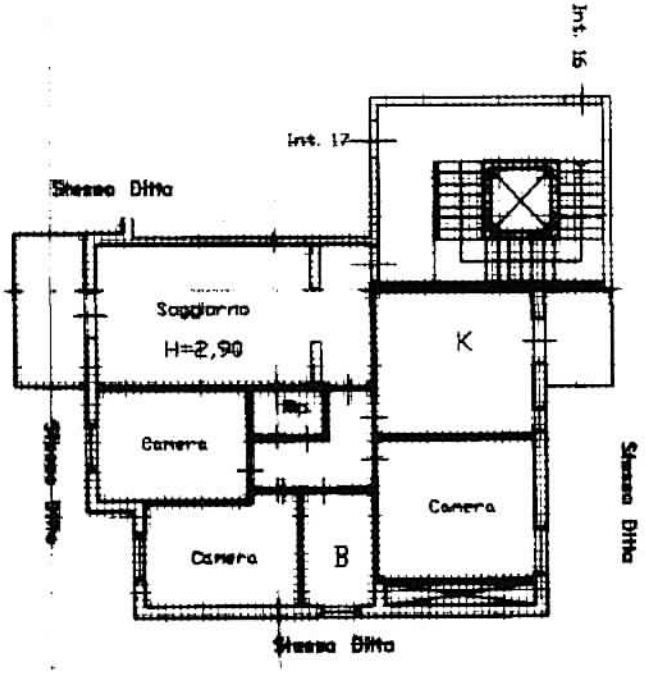
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di AUGUSTA via CONTRADA SCARDINA S.N. civ. S.N.

EDIFICIO " C "

PIANO SESTO Int. 18



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/01/2025 - Comune di AUGUSTA(A494) - < Foglio 56 - Particella 330 - Subalterno 86 >
10 metri

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal Geom. Paolo ZAPPULLA
(Titolo, Cognome e Nome)

della provincia di Siracusa n. 752

data 11-1996 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/04/1998 - Data: 22/01/2025 - n. T484601 - Richiedente: MLLMRC80A22I754R

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

foglio 56 n. 330 sub. 86

Ditta : Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Data presentazione: 06/04/1998 - Data: 22/01/2025 - n. T484602 - Richiedente: MLLMRC80A22I754R

MODULARIO
F rig. rend 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

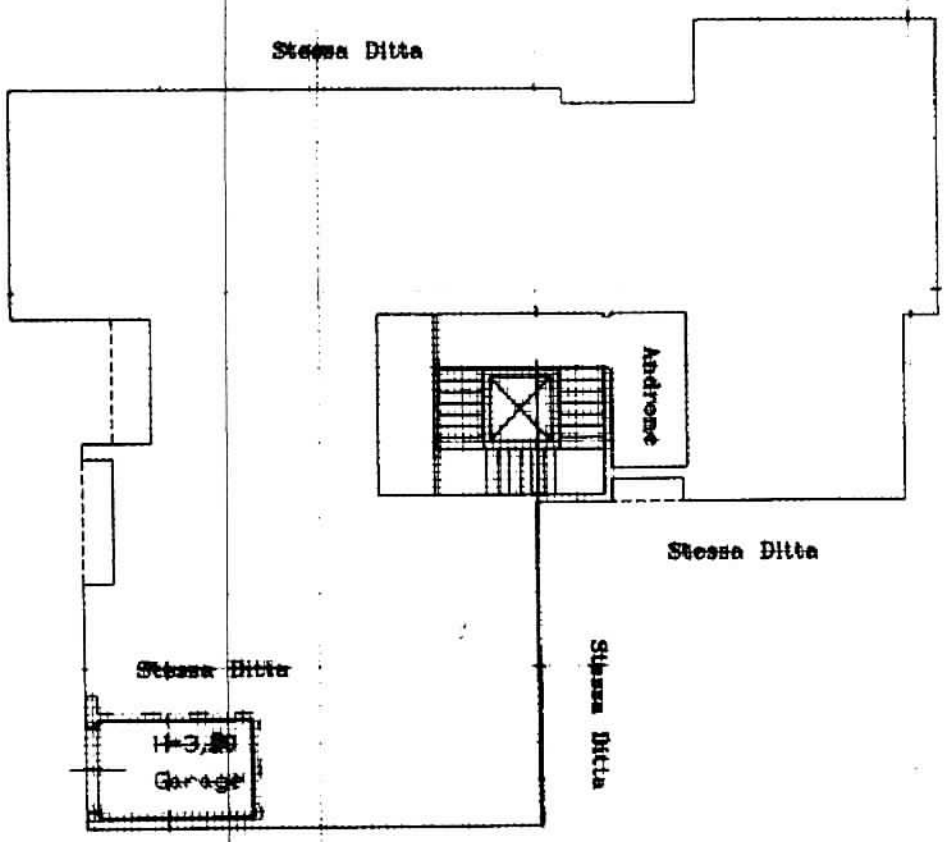
MOD. BN (CEU)

LIRE 500

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di AUGUSTA via CONTRADA SCARDINA civ. S.N.

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☐
Ultima planimetria in atti

Compilata dal Geom. Paolo ZAPPULLA
(Titolo, cognome e nome)
Geometri
della provincia di Siracusa 752
data 11-1996 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

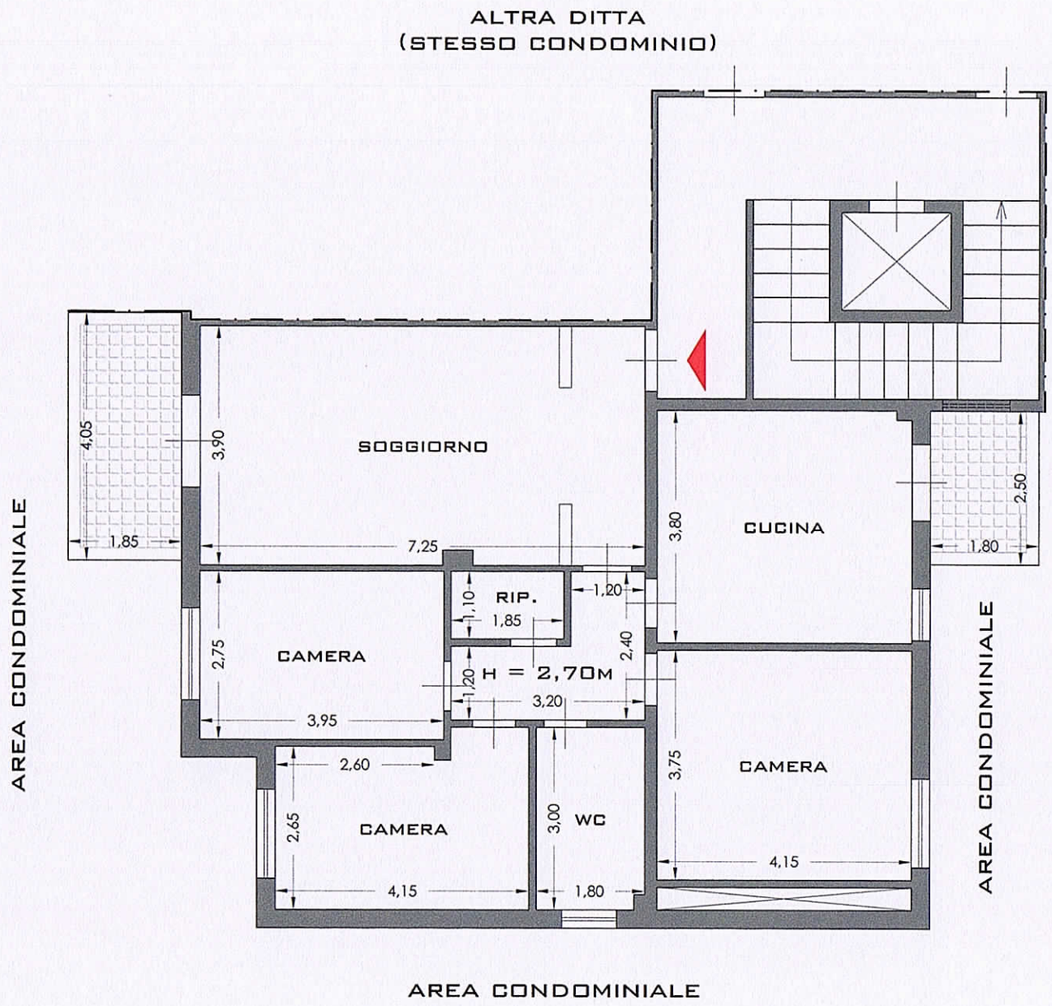
UFFICIO TECNICO ERARIALE di SIRACUSA
DATA 06 APR. 1998

n. 56 330 sub. 31

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/01/2025 - Comune di AUGUSTA(A494) - < Foglio 56 - Particella 330 - Subalterno 31 >
CONTRADA SCARDINA Scala C Piano T

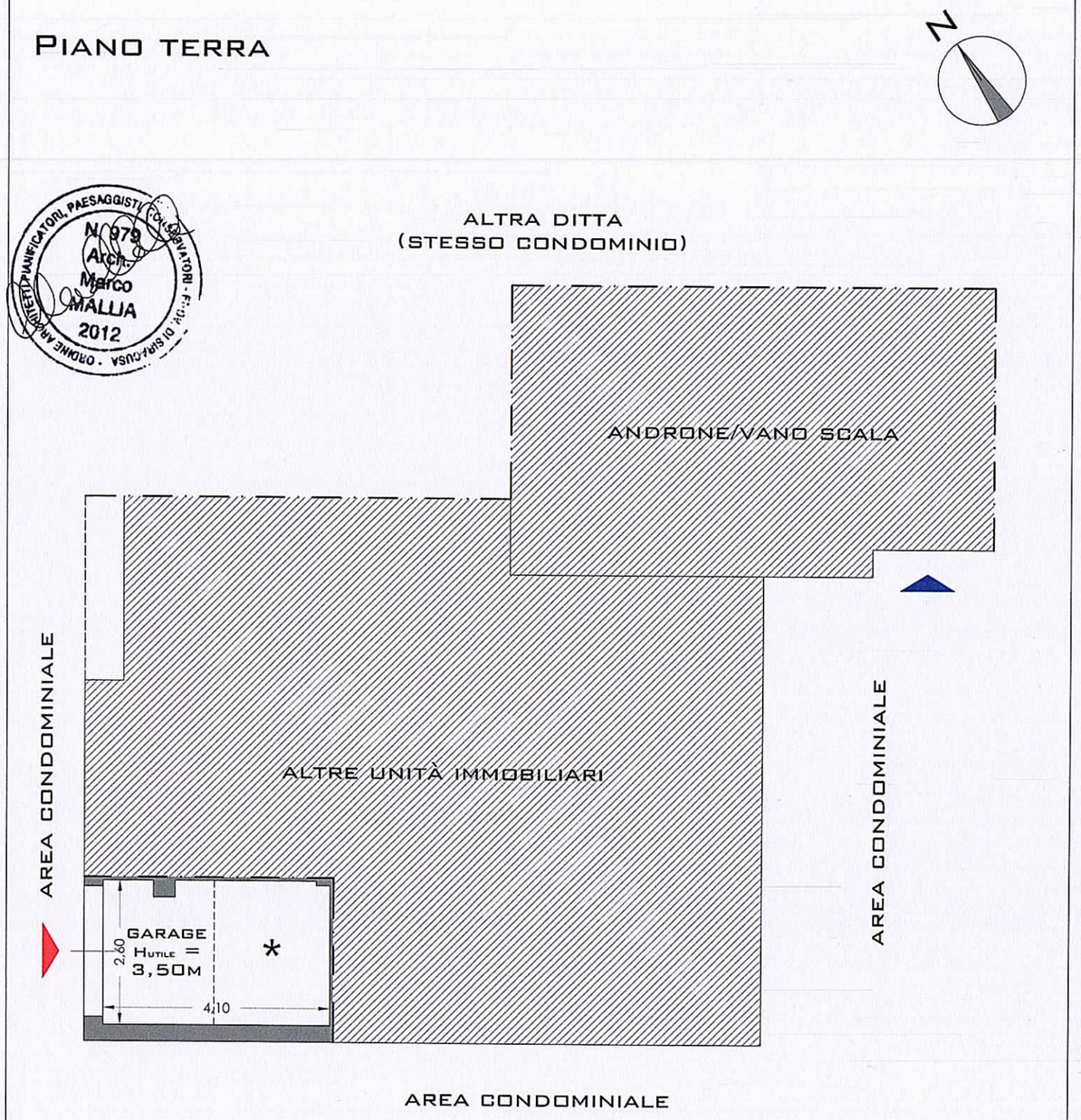
Data presentazione: 06/04/1998 - Data: 22/01/2025 - n. T484602 - Richiedente: MLLMRC80A22I754R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

SESTO PIANO



ACCESSO ALL'APPARTAMENTO

PIANO TERRA



ACCESSO ALL'ANDRONE DELLA SCALA "C" DEL COMPLESSO EDILIZIO

ACCESSO AL GARAGE

* ZONA SOPPALCATA

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI - PROV. DI SIRACUSA
N. 979
Arch.
Marco
MALLIA
2012

PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI_STATO DI FATTO_1:100

U.T.C.

COMUNE DI AUGUSTA

PROVINCIA DI SIRACUSA

ALLEGATO N.7

CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Concessione N. 17 *Pratica Edilizia N.* 01/91 *Protocollo N.* 5411/394

IL SINDACO

CODICE FISCALE:

000	623	80 894	

Vista la domanda di:

Impresa S.C.S. - Società Costruzioni Sud S.p.A.

Via Tevere; n. 3

SIRACUSA

c/o CASALAINA Francesco

AUGUSTA

tendente ad ottenere, in esecuzione del progetto redatto da:

BRC	GPP	45 H 19	Z 754 I

Ing. Giuseppe Barcio
Via Reno, n. 9
SIRACUSA

la concessione edilizia per eseguire, in questo Comune, sul terreno distinto a catasto al foglio 56 mappale n. ....., i lavori di: **Completamento costruzione n. 40 alloggi in C.da "Scardina" ex Lege 457/78**

Visti gli atti tecnici e amministrativi;

Visto il parere della Commissione Edilizia di cui al verbale N. 22 in data 9.4.1997

Visti i regolamenti di edilizia, d'igiene e di polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150, 6 agosto 1967, n. 765 e 28 gennaio 1977, n. 10;

Vista la legge comunale e provinciale, T. U. 3 marzo 1934, n. 383;

Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti;

Vista la legge 30 aprile 1976, n. 373 recante «Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici» nonché il relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 28 giugno 1977 n. 1052 ed il D.M. 10 marzo 1977 pubblicato nella G.U. supplemento ordinario, n. 36 del 6 febbraio 1978;

PRESCRIZIONI E AVVERTENZE GENERALI

1. - Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;

2. - I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;

3. - Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;

4. - Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;

5. - Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'ufficio comunale. Le aree e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

6. - Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;

7. - Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterna a luce rossa da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;

8. - L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari etc., che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.

9. - L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore dei Lavori;

10. - E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;

11. - Dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086, sulle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche, nonché le prescrizioni costruttive di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684, avente per oggetto «Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche»;

12. - Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni osservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione;

13. - Per le costruzioni eseguite in difformità della concessione si applicano le sanzioni amministrative di cui all'art. 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nonché quelle penali di cui al successivo art. 17, qui di seguito riportati in estratto:

14. - Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, etc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

15. - Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estremi della presente concessione.

16. - Nel caso di sostituzione dell'Impresa o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia all'Ufficio Tecnico Comunale segnalando i nuovi nominativi.
In tutte le opere è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'albo, nei limiti di sua competenza.

17. - La presente concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni, così come tutti gli altri elaborati del progetto, corrispondano a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.

18. - Si rammenta che a norma dell'art. 36 della legge 71/78 la presente concessione deve essere trascritta all'Ufficio del Registro Immobiliare di Siracusa, per cui l'intestatario è tenuto a prendere contatti con l'U.T.C. entro trenta giorni dalla notifica, per gli adempimenti relativi.

19 La presente è valida alle stesse condizioni della concessione originaria.

20 Le opere di modifica, apportate al progetto di variante di cui sopra rispettano le prescrizioni dell'ultimo comma art. 16 e del 1° comma art. 43 L. n. 457/78.

Art. 15 - Sanzioni Amministrative.

Il mancato versamento del contributo nei termini comporta:

a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;

b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;

c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b). (Omissis)

Le opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione debbono essere demolite, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal Sindaco con ordinanza. In mancanza, le predette opere sono gratuitamente acquisite, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune che le utilizza a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica.

L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata del Sindaco. (Omissis)

Gli atti giuridici aventi per oggetto unità edilizie costruite in assenza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione.

Qualora l'opera eseguita in totale difformità o in assenza della concessione contrasti con rilevanti interessi urbanistici e ambientali ovvero non possa essere utilizzata per fini pubblici, viene demolita a spese del suo costruttore.

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il Sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'ufficio tecnico erariale. La valutazione dell'ufficio tecnico è notificata alla parte dal Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa. (Omissis).

Le opere realizzate in parziale difformità dalla concessione debbono essere demolite a spese del concessionario. Nel caso in cui le opere difformi non possono essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il Sindaco applica una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità della concessione.

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione della sanzione di cui al comma precedente nel caso di realizzazione di varianti, purché esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione. Le varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità.

Le opere eseguite da terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa, su suoli di proprietà dello Stato e di enti territoriali, sono gratuitamente acquisite, rispettivamente, al demanio dello Stato e al patrimonio indisponibile degli enti stessi (salvo il potere di ordinarne la demolizione, da effettuarsi a cura e spese del costruttore entro sessanta giorni, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali. In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune, con recupero delle spese ai sensi del regio decreto 14 aprile 1910, n. 639.

Qualora le opere siano solo parzialmente difformi dalle concessione si applica il disposto dell'undicesimo comma del presente articolo. La sanzione ivi prevista è comminata dallo Stato o dagli altri enti territoriali interessati.

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di concessione.

Art. 17 - Sanzioni penali.

Salvo che il fatto costituisca un più grave reato e ferme restando le sanzioni previste dal precedente art. 15 si applica:

a) l'ammenda fino a lire 2 milioni per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla presente legge, dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, in quanto applicabile, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dalla concessione;

b) l'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a lire 5 milioni nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.

L'opera, inoltre, a norma dell'art. 15 della citata Legge 6 agosto 1967, n. 765, sostitutivo dell'art. 41-ter di quella 17 agosto 1942, n. 1150, sarà esclusa da ogni agevolazione fiscale prevista dalle norme vigenti, da contributi o altre provvidenze dello Stato o di Enti pubblici.

RESPONSABILITÀ

(Art. 31, ultimo comma della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed aggiunte)

Il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

Dato atto che, ai fini del rilascio della presente concessione, la ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10:

a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione (art. 5) mediante: **Concessione gratuita**

b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato al costo della costruzione (art. 6) mediante: **Concessione gratuita**

CONCEDE

al Signor **S. C. S. S.p.A.**

di eseguire i lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni retro riportate.

I lavori dovranno essere iniziati entro ..... pena la decadenza e ultimati entro ..... ; se non ultimati nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 4, quinto comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata.

Dalla Residenza Municipale, li 29 APR 1997 *19*

IL SINDACO
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Per IMPRESA S.C.S. Sp.A.
c/o CASALAINA FRANCESCO

COMUNE DI AUGUSTA

Io sottoscritto, messo Comunale certifico di aver notificato copia della presente consegnandola a mani.

Augusta, li 29/04/97

MESSO DI CONCILIAZIONE
Comune di Augusta
Tringali Giuseppa

MUNICIPIO DI AUGUSTA
Servizio Notifiche
n. 2260 d'ord. del Registro Atti.

COMUNE DI AUGUSTA

AUGUSTA
26 FEB 1997
PROT. 5411

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE EX LEGGE 457/1978 DI N°40 ALLOGGI IN AUGUSTA C/DA SCARDINA COMPARTO M DEL P.A. N°3 (P.D.Z. L.167/62)

TAV. 7

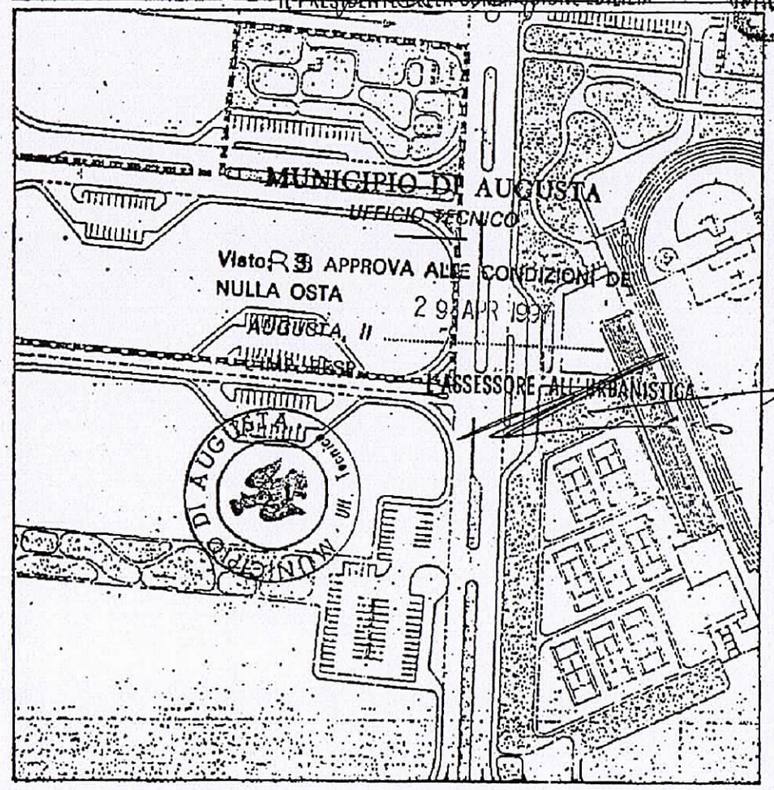
OGGETTO

PIANTA PIANO SESTO -MODIFICHE-

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE
Seduta del - 9 APR. 1997
PARERE FAVOREVOLE
IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

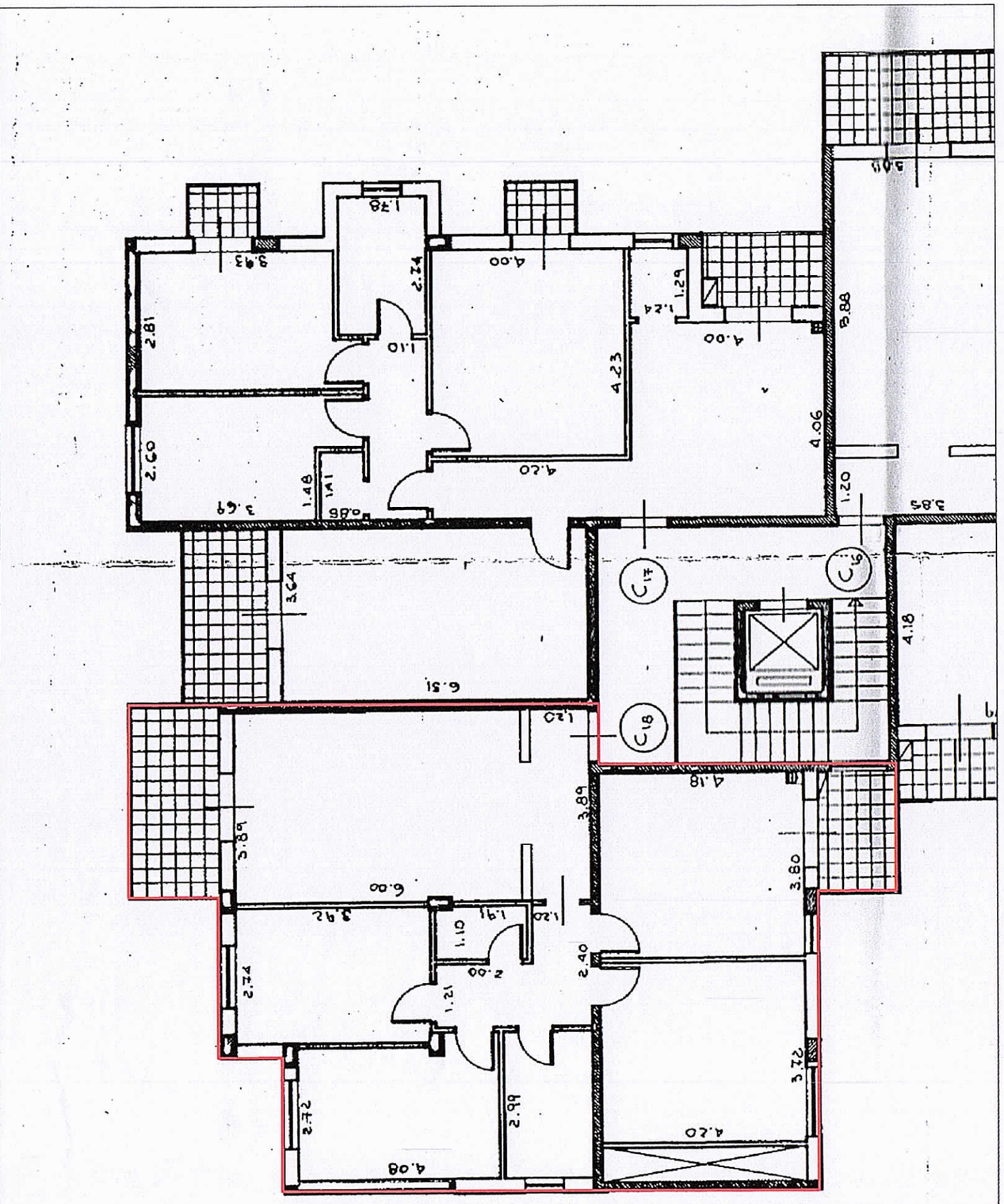
COMUNE DI AUGUSTA
Uff. Tec. Sez. URBANISTICA
26 FEB. 1997
PROT. N. 394

SCALA



IL TECNICO
ING GIUSEPPE BARCIO
ORDINE DEGLI INGEGNERI - SIRACUSA

COMMITTENTE
S.C.S. S.R.A.
SIRACUSA



STRALCIO DEL PROGETTO APPROVATO IL 29.04.1997_SESTO PIANO

COMUNE DI AUGUSTA

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE EX LEGGE 457/1978 DI N°40 ALLOGGI IN AUGUSTA C/DA SCARDINA COMPARTO M DEL P.A. N°3 (P.D.Z. L.167/62)

TAV. 1

OGGETTO

PIANTA P. ANO TERRA-MODIFICHE

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE
Seduta del - 9 APR. 1997
PARERE FAVOREVOLE.
IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

COMUNE DI AUGUSTA
26 FEB 1997
PROT. 5411

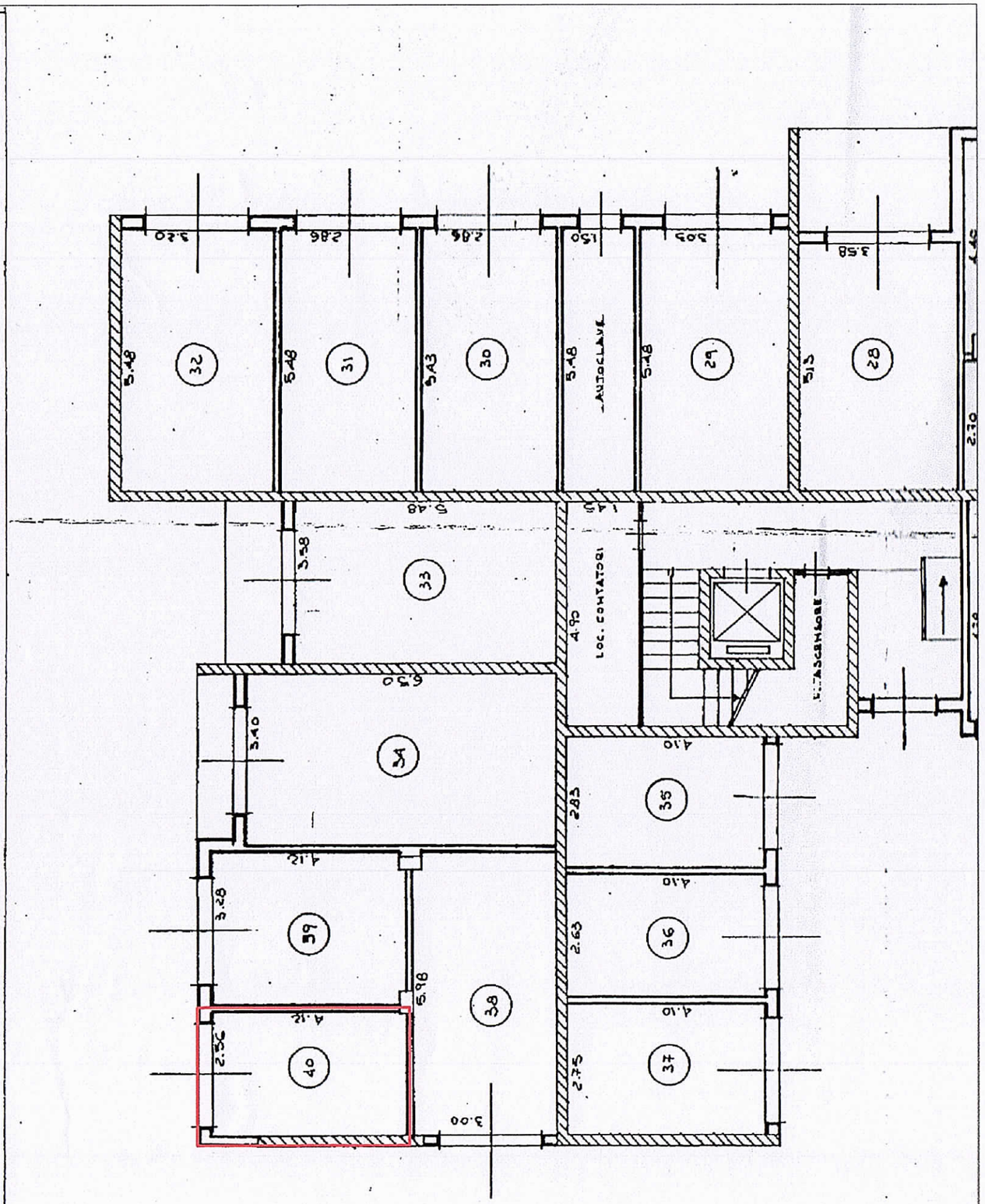
COMUNE DI AUGUSTA
Uff. Tec. Sez. URBANISTICA
26 FEB. 1997

SCALA 1:100
PROT. N. 394



IL TECNICO
ING. GIUSEPPE BARCIO
ORDINE DEGLI INGEGNERI SIRACUSA

COMMITTENTE
S.C.S. S.R.A.
SIRACUSA



Stralcio del progetto approvato il 29.04.1997_Piano terra

CITTA' DI AUGUSTA
VI SETTORE – SERVIZI DI PIANIFICAZIONE E SVILUPPO
2° Servizio Edilizia Privata e SUE



Prot. n. 26435 Del 18 APR 2025

OGGETTO: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
Art. 30 D.P.R. 06/06/2001, n. 380

IL RESPONSABILE DEL VI SETTORE

VISTA l'istanza dell'Arch. **MALLIA Marco,** pervenuta al protocollo generale di questo Comune il **08/04/2025**, registrata al n° **23771** tendente ad ottenere un certificato attestante la destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. del Comune di Augusta dell'immobile ubicato in C/da Scardina in catasto al foglio n° **56** particella n° **330**;
VISTO il PRG vigente (Calandra) approvato con D.A n° 171/75;
VISTO il PRG vigente (Marcon) approvato con D.R. n° 172 dell'8/7/1971;
VISTO il Programma Costruttivo Coop. Orchidea Comparto M – C/da Scardina P.E. 01/91;
VISTO il Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Siracusa (P.R.A.S.I.S.) approvato dall'Assessorato Territorio Ambiente con D.Dir. 582 del 13.11.2001 e successivi aggiornamenti e varianti approvati rispettivamente con D.Dir. 621/DRU del 26.05.2006 e con D.D.G. 827 del 04.08.2009;
TENUTO CONTO della Determinazione Dirigenziale n. 519 del 14/03/2022 avente ad oggetto: *"Adeguamento del Piano Regolatore Comunale di Augusta alle prescrizioni del Piano Regolatore del consorzio ex A.S.I. di Siracusa (oggi I.R.S.A.P. – Istituto Regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive – Ente pubblico non economico L.R. 8/2012)"*;
VISTI:

- *il D.Dir. 582 del 13.11.2001;*
- *il D.Dir. 621/DRU del 26.05.2006;*
- *il D.D.G. 827 del 04.08.2009;*

VISTE le Norme di Attuazione - giusto *"Decreto Dirigenziale A.R.T.A. n. 827/D.D.G. del 04/08/2009"*;
VISTA la Legge Regionale n. 19 del 13 agosto 2020, *"Norme per il governo del territorio"*;
VISTO il Decreto Sud n. 124 del 19.09.2023 convertito in Legge n. 162 del 13 novembre 2023 *(GU n. 268 del 16 novembre 2023)* recante *"disposizioni urgenti in materia di politiche di coesione, per il rilancio dell'economia nelle aree del Mezzogiorno del Paese, nonché in materia di immigrazione"* che istituisce la Zona Economica Speciale per il Sud (ZES Unica) a partire dal 2024;
VISTA la Deliberazione di Giunta Regionale n. 447 del 13 Dicembre 2019;

VISTO il Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, comprendente gli ambiti regionali 14 e 17, approvato con Decreto Assessoriale n° 5040 del 20/10/2017 e pubblicato in G.U. n° 12 del 16/03/2018;
VISTA la Delibera di Giunta Municipale n. 163 del 18/08/2023;
VISTO il Piano P.A.I., redatto ai sensi dell'art. 17, comma 6 ter, della L. 183/89, dell'art. 1, comma 1, del D.L. 180/98, convertito con modificazioni dalla L. 267/98, e dell'art. 1 bis del D.L. 279/2000, convertito con modificazioni dalla L. 365/2000;
VISTO il S.I.N. ai sensi della Legge 426/98 e del Decreto del Ministero dell'Ambiente del 10/01/2000 pubblicato sulla G.U. 23/02/2000;
VISTA l'adozione preliminare del "PUDM" Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo, ai sensi del comma 3 bis previsto dalla circolare ARTA n° 14758 dell'8/03/2018;
VISTO la determinazione del Responsabile n° 12 del 09/01/2019 con la quale viene istituito il Catasto Comunale delle aree percorse dal fuoco ai sensi della Legge 253 del 21/11/2000;
VISTO la deliberazione del Commissario ad Acta con i poteri del Consiglio Comunale n. 69 del 05/10/2023 con la quale viene approvato l'elenco delle aree percorse dal fuoco per le annualità 2019-2022;
VISTA la delibera del Consiglio Comunale n° 42 del 30/09/2024 con la quale vengono approvate le aree percorse dal fuoco per l'anno 2023;
VISTO l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2011, n. 380;
VISTO l'art. 107 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267;
VISTI gli atti d'Ufficio;

ATTESTA

che l'immobile sotto elencato, censito in Catasto di questo Comune ed individuabile nella planimetria allegata, è inserito secondo il P.R.G. vigente nel seguente modo:

- Foglio n° **56** particella n° **330 (per il 20%)**,

nel P.R.G. vigente **"MARCON"** di questo Comune, approvato con D.R. n° 172 dell'8/7/1971, ricade in zona **"F" (Attrezzature e Impianti)**, disciplinata delle norme di attuazione che si allegano.

- Foglio n° **56** particelle n° **330 (per il 80%)**,

nel P.R.G. vigente **"CALANDRA"** di questo Comune, approvato con Decreto Assessoriale n° 171 del 17/10/1975, ricadono in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA **"C"** sottozona **"CD"** – **"Espansione mista residenziale e direzionale"**.

La particella in argomento costituisce altresì ambito del Programma Costruttivo Coop. Orchidea Comparto "M" – C/da Scardina, realizzato con C.E. n. 19 del 19/03/1991 e successiva C.E. n. 17 del 29/04/1997 e successivo rilascio del Certificato di Abitabilità del 09/06/2008.

La particella di cui sopra è disciplinata dal seguente articolo 20 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. Calandra che di seguito si trascrive:

Art. 20

La sottozona individuata nelle tavole di piano con il simbolo letterale "CD" riguarda aree vocate per l'espansione dell'agglomerato urbano di Augusta con caratteristiche particolari di residenza mista a strutture direzionali. Essa infatti si trova alla base del Monte Tauro destinato dal P.R.G. alla residenza stagionale e alla formazione di un <quartiere satellite> e in un punto di naturale convergenza delle provenienze dal centro antico di Augusta, dal territorio industrializzato, del Monte Tauro e delle aree turistiche di Brucoli e della Gisira.

Il P.R.G. dovrà pertanto necessariamente realizzarsi in questa parte del territorio comunale attraverso un piano particolareggiato che precisi nel dettaglio le volumetrie e le particolari norme di attuazione e attraverso la formazione di un comparto edificatorio.

In questa sede ci si limita, di conseguenza, a fissare i seguenti criteri informatori del p.p. ed a determinare i pesi urbanistici di tale nodo strutturale dell'intero P.R.G.:

a) la densità edilizia territoriale dell'intera sottozona non potrà superare i 3 m^3/m^2;

b) il volume complessivamente realizzabile in base alla densità territoriale sarà ripartito come appresso:
   1. per il 40% a residenza;
   2. per il 25% a uffici privati, botteghe e altre attrezzature private di uso pubblico (cinema, teatri, alberghi, ristoranti, ecc.);
   3. per il rimanente 35% a uffici pubblici e attrezzature sociali di iniziativa pubblica;

c) tutta l'edilizia privata sarà concentrata nelle aree a valle della strada di P.R.G. che partendo dall'attuale strada provinciale n. 61 per Monte Tauro si collega alla provinciale n. 1 per Brucoli passando alle spalle del cimitero; l'edilizia pubblica potrà invece essere ripartita funzionalmente fra le stesse aree e quelle a monte della citata strada e comprese fra essa e la ferrovia;

d) il complesso delle aree costituenti la sottozona sarà ripartito come appresso:
   1. almeno il 60% sarà destinato a strade, piazze, pubblici parcheggi, verde e lotti per edilizia pubblica;
   2. non più del 40% sarà destinato a lotti edificabili a cura di privati e ad eventuali strade e parcheggi privati;

e) l'area compresa fra la nuova strada di P.R.G. citata dal precedente comma e la ferrovia sarà esclusivamente destinata a parcheggio pubblico ed a verde attrezzato con impianti (per la cultura, il tempo libero e lo sport, o per altre esigenze sociali) di iniziativa pubblica;

f) la densità edilizia fondiaria, le altezze massime dei fabbricati, il numero dei piani, i distacchi e le altre norme di attuazione non comprese fra quelle del P.R.G. saranno stabilite dal piano particolareggiato anche tenendo conto delle prescrizioni del D.M. 2/4/1968 dei LL.PP. per le zone direzionali.

- I vincoli del P.R.G. Calandra sono decaduti in data 01/01/1993, ai sensi dell'art. 2 L.R. 15/91.

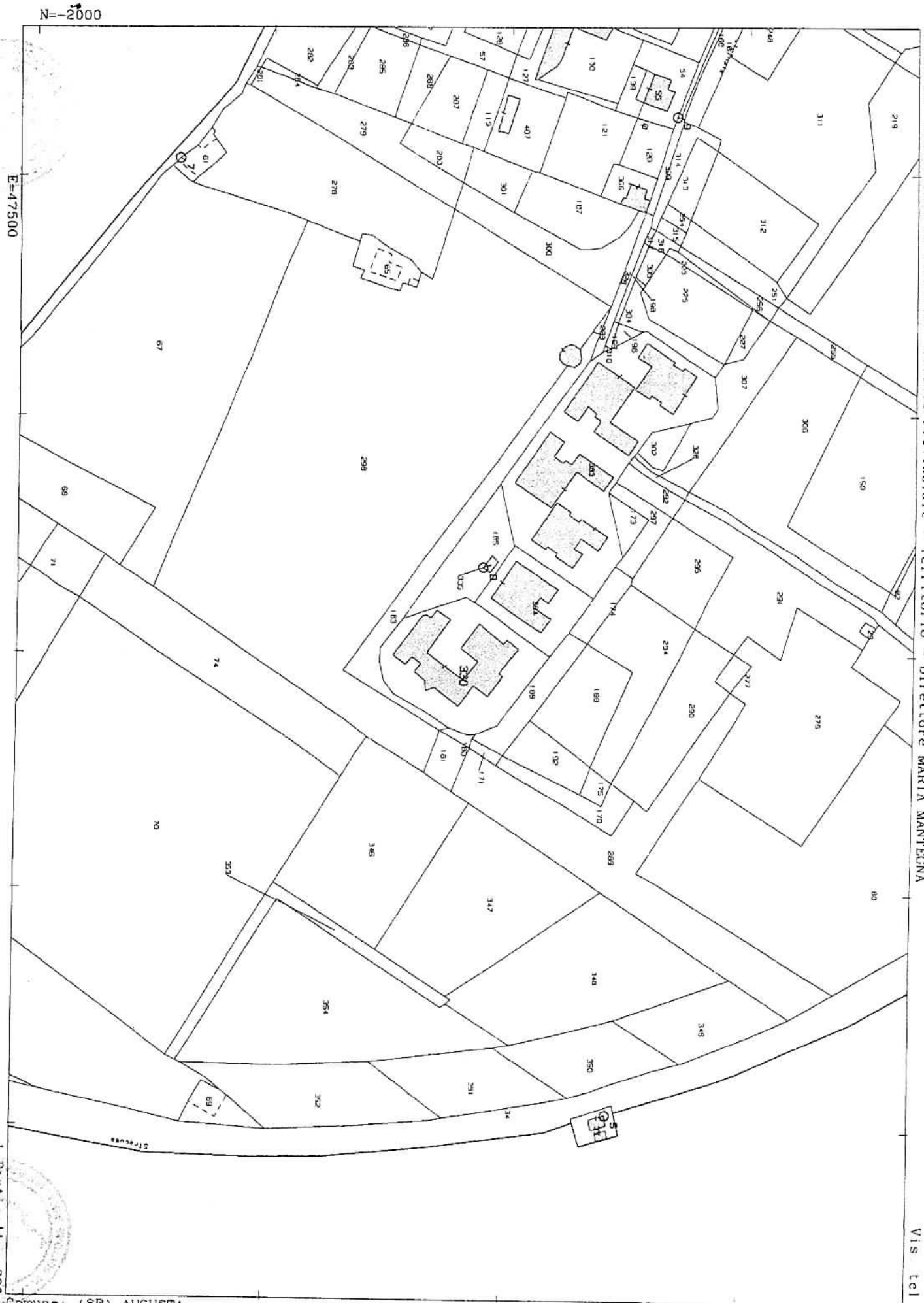
Si rilascia in carta resa legale

IL TECNICO ISTRUTTORE
(Geom. Orazio GIAQUINTA)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO S.U.E.
(Geom. Vincenzo ZANGHI')

IL RESPONSABILE DEL VI SETTORE
(Dott. Ing. Massimo SULANO)

eventuali lievi discrepanze di sovrapposizione delle mappe catastali con le cartografie in scala 1:10.000 del 1975, di cui l'ufficio dispone, sono ascrivibili alla mancanza di strumenti tecnologici adeguati.


N=-2000
E=47500
Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARIA MANTEGNA
Via tel.
Particella: 330
Comune: (SR) AUGUSTA
Foglio: 56
Scala originale 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protcollo pratica T52227/2025
16-Apr-2025 9:32:51

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

DEL COMUNE DI AUGUSTA

- - - - -

ALLEGATO N. 1
alla del. Cons. del P.C.
n. 22 del 17.3.1973
IL SEGRETARIO CAPO
F.to (Dott. Agostino CARUSO)

PARTE II

DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

TITOLO I - COORDINAMENTO URBANISTICO

Art.20 - Osservanza del Piano Regolatore Generale.

In conformità all'Art.1 della Legge 19-11-1968 n.1187, tutto il territorio comunale è interessato per allineamento e per azzonamento al P.R.G., nei modi indicati dalle allegate planimetrie scala 1/25.000 e 1/5.000.- A mente dell'Art.11 della Legge 17-8-1942 n.1150, modificata dall'Art.4 della Legge 6-8-1967 n.765, i proprietari degli immobili hanno l'obbligo di osservare nelle costruzioni le linee e le prescrizioni di zona, indicate dal P.R.G., la cui validità ha durata indeterminata.

Art.21 - Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Il P.R.G. è attuato a mezzo di :

a)- piani particolareggiati di cui agli Artt.13 e 14 della Legge 17-8-1942 n.1150, con le prescrizioni in essa contenute;

b)- piani di lottizzazione, corredati da convenzione d'urbanizzazione, come indicato nell'Art.8 della Legge 6-8-967 n.765;

c)- allineamenti ed altimetrie assegnate dall'Ufficio Tecnico Comunale nelle zone del centro abitato, come definito dalla Deliberazione G.M. 1036/1967, ratificata dal Consiglio Comunale;

d)- adempimento delle norme edilizie contenute nel presente Regolamento Edilizio.

Art.22 - Prescrizioni particolari.

In conformità a quanto disposto dall'Art.17 della Legge 6-Agosto 1967 n.765, nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a ml.25, non possono realizzarsi edifici con volumi ed altezze superiori, se non previa approvazione di piano part.

colareggiato o di lottizzazione esteso all'intera zona,con annesso piano planivolumetrico.

In conformità all'Art.18 della legge 6-8-1967 n.765, nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metroquadrato per ogni venti metri cubi di costruzione.

In conformità all'Art.19 della legge 6-8-1967 n.765, integrato dal Decreto Ministeriale del 1° Aprile 1968, fuori dai centri abitati definiti con deliberazione C.M. 1036 / 1967 ratificata dal C.C. e dagli insediamenti previsti dal P.R.G. dovranno osservarsi nella edificazione di edifici o manufatti di qualsiasi altro genere le seguenti minime distanze dal ciglio stradale : ml.60,00 per strade di tipo "A"; ml.40,00 per strade di tipo "B"; ml.30,00 per strade di tipo "C"; ml.20,00 per strade di tipo "D". Per maggiori ragguagli, si rimanda al citato D.M. 1-4-1968.

Nel caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici di qualsiasi natura e destinazione, il Comune potrà, senza ricorrere al Piano particolareggiato o di lottizzazione, imporre la rettifica di allineamenti tortuosi.

Quando anche una sola parte d'un edificio o di una zona edificabile inclusa nel centro abitato siano esposte alla pubblica vista e ne derivi un deturpamento dell'ambiente urbano, a giudizio insindacabile del Comune, questi avrà la facoltà di imporre i provvedimenti atti ad eliminare l'inconveniente, fissandone i termini. Nel caso d'inadempienza,il Comune potrà procedere d'ufficio, a carico dei proprietari.

TITOLO II - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art.23 - Indicazione delle zone.

In conformità all'Art.17 della legge 6-8-1967 n.765 integrate dal D.M. del 2-4-1968, il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone omogenee :

ZONE A, costituite da agglomerati urbani o da porzioni di essi aventi carattere storico, artistico od ambientale, incluse le aree immediatamente circostanti dotate delle medesime caratteristiche.

ZONE B, costituite da agglomerati urbani diversi dai precedenti, con occupazione della superficie fondiaria della zona superiore ad 1/8 e con densità territoriale superiore a 15.000 mc/ha.

ZONE C, costituite da terreni destinati a nuovi complessi insediativi od edificati con limiti inferiori ai precedenti.

ZONE D, destinate a nuovi insediamenti industriali e simili.

ZONE E, destinate all'agricoltura, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo - il frazionamento della proprietà richieda insediamenti del tipo "C".

ZONE F, destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

In aggiunta alle predette zone, il territorio comunale viene altresì suddiviso in :

ZONE H, costituite da notevoli vestigia archeologiche.

ZONE M, di preminente interesse militare.

ZONE P, destinate ad attrezzature portuali.

Le zone A, B, C vengono ulteriormente suddivise nelle categorie A/1 - A/2 - B/1 - B/2 - C/1 e C/2, come appresso specificato.

Art.24 - Ubicazione e delimitazione delle zone.

ZONE A/1 - comprendono l'isola di Augusta, dalla porta Spagnola ai corpi di fabbrica ubicati a Sud della Via Rotonda, inclusi, salvo le altre zone di diversa destinazione comprese nello stesso perimetro.

ZONE A/2 - comprendono la penisola di Brucoli ed i suoli edificabili delimitati dalla prevista strada di circonvallazione dell'abitato di Brucoli, salvo le altre zone di diversa destinazione compreso nello stesso perimetro.

ZONE B/1 - comprendono i rioni Terravecchia e Paradiso nell'isola di Augusta, salvo le altre zone di diversa destinazione comprese nello stesso perimetro.

ZONE B/2 - comprendono i rioni Borgata-Stazione, Dogali e Corso Croce, il cui perimetro coincide con quello delimitante il centro abitato indicato nella deliberazione G. M. 1036/1967, salvo le altre zone di diversa destinazione comprese nello stesso perimetro.

ZONE C/1 - comprendono i suoli edificabili risultanti dal prosciugamento della salina comunale Regina e delimitati dalle zone B/2, dalla S.P.61 e dal Golfo Xifonio, salvo le altre zone di diversa destinazione comprese nello stesso perimetro.-

ZONE C/2 - comprendono la parte del territorio comunale delimitata a Nord dal confine con il Comune di Carlentini in contrada Agnone, ad Est dalla costa jonica svolgentesi da Agnone fino a Capo S.Croce, a Sud dalla zona militare di Punta Izzo e ad Ovest dalla predetta zona militare, dal Golfo Xifonio, dalla S.P.61, dalla S.C.16, dalla linea ferroviaria fino alla Stazione di Brucoli, dalla S.P.57 e suoli limitrofi fino al bivio con la S.S. 114 e da questa fino ad Agnone, salvo le altre zone di diversa destinazione comprese nello stesso perimetro.

ZONE D - comprendono gli insediamenti industriali ubicati nell'isola amministrativa di S;Cusumano e del Cugno; i suoli ubicati a Sud della Strada Provinciale 3 e nelle contrade Ogliastro e Luogo Grande; gli insediamenti ed i suoli ubicati a cavallo della S.P. 3 e della S.S. 193,fino ad un raggio di circa Km.2 dal Bivio Fontana, come meglio indicato in planimetria.

ZONE E - comprendono le parti del territorio non altrimenti indicate.

ZONA F - la loro ubicazione è rilevabile dalla planimetria.

ZONE H - comprendono le località di Megara Hiblaca e del Mulinello.

ZONE M - la loro ubicazione è rilevabile dalla planimetria.

ZONE P - comprendono la zona del Porto Commerciale delimitata dal Fiume Mulinello, dalla S.S. 193 e dalla zona militare dell'idroscalo; l'area delle saline delimitate dalla predetta zona militare, dalla S.S. 193, dalla zona B; tutto il versante occidentale dell'isola di Augusta, salvo le altre zone.

Art.25 - Destinazione delle zone.

ZONE A/1 e A/2 - sono destinate prevalentemente all'abitazione permanente, con le attività connesse, come consentito dalla legge. Gli edifici munumentali in esse comprese non potranno subire variazioni di forma o di volume; vi saranno consentite operazioni di risanamento conservativo o nuove costruzioni.

ZONE B/1 e B/2 - sono destinate prevalentemente all'abitazione permanente, con le attività connesse, come consentito dalla legge; vi saranno consentite ricostruzioni e nuove costruzioni.

ZONE C/1 - sono destinate all'immediata espansione urbana a carattere permanente, con le attività connesse, come consentito dalla legge.

ZONE C/2 - sono destinate all'espansione urbana di carattere stagionale, agli insediamenti turistici e possono, quindi, comprendere tanto le abitazioni, quanto gli edifici di tipo turistico-ricreativo-alberghiero, con esclusione di quelli artigianali, industriali, commerciali, e, comunque, non connessi con la destinazione della zona.

ZONE D - sono destinate agli insediamenti industriali di vario tipo, inclusi quelli di tipo artigianale; la relativa ubicazione rispetto ai centri abitati sarà regolata dalla legge specifica; vi sono esclusi gli edifici per abitazione (salvi i servizi di guardiania), indipendentemente dal tipo di industria.

ZONE E - sono destinate all'agricoltura e vi sono consentite le costruzioni ad esclusivo servizio dei fondi agricoli; al medesimo regime sono sottoposte anche le zone agricole destinate dal P.R.G. all'espansione industriale, fintantochè manterranno l'originaria destinazione.

ZONE F - sono destinate agli impianti di tipo sportivo, ospedaliero, turistico-alberghiero, ricreativo, culturale, scolastico e comunque attinenti al pubblico interesse ed alla funzionalità dei centri abitati; comprendono, altresì, le zone a verde pubblico e a verde di rispetto, in cui è vietata qualsiasi costruzione ed a verde cimiteriale, ove la edificazione è soggetta alla Legge sanitaria. In tutte le predette zone sono vietati gli edifici per abitazione.

ZONE H - sono destinate alla tutela del patrimonio archeologico e l'edificazione in esse è soggetta alla competente Sopraintendenza.

ZONE M - a norma dell'Art.10 della legge 6-8-1967 n.765, sono esenti dalla presente regolamentazione, in quanto destinate alla difesa nazionale; nel caso di dismissione, assumeranno la destinazione delle zone limitrofe, salvo diversa disposizione.

ZONE P - sono destinate alle attività portuali di carattere commerciale e comprendono gli edifici atti al loro idoneo svolgimento, ad eccezione di quelli destinati ad abitazione o ad industria.

TITOLO III - NORME EDILIZIE DI ZONA.

Art.26 - Limiti di densità edilizia.

ZONE A/1 e A/2 - norma dell'Art.7 del D.M. 2-4-1968 integrativo dello Art.17 della Legge 6-8-1967 n.765, la massima densità fondiaria consentita è di 5 mc/mq. (50.000 mc/ettaro); per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità non debbono

superare quelle precsistenti, senza tenere conto delle sopprastrutture recenti prive di valore storico-artistico.

ZONE B/1 e B/2 - norma dell'Art.7 del D.M. 2-4-1968 integrativo dello Art.17 della Legge 6-8-1967 N° 765, la massima densità fondiaria consentita per demolizione e ricostruzione di singoli edifici è quella relativa ai Comuni al di sotto di 50.000 abitanti e perciò pari a 5 mc/mq (50.000 mc/ettaro); per le nuove costruzioni su aree libere in precedenza, è ammessa la densità massima fondiaria di 6 mc/mq (60.000 mc/ettaro).

ZONE C/1 - tenuto conto della combinata ampliacazione delle norme contenute nel D.M. 2-4-1968 integrativo della Legge 6-8-1967 n.765, la massima densità fondiaria consentita è di 5 mc/mq (50.000 mc/ettaro).

ZONE C/2 - la massima densità fondiaria consentita è di 1 mc/mq (10.000 mc/ettaro).

ZONE D - la massima densità fondiaria consentita è di 1,5 mc/mq. (15.000 mc/ettaro).

ZONA E - a norma dell'Art.7 del D.M. 2-4-1968 integrativo della Legge 6-8-1967 n.765, la massima densità fondiaria consentita è di 0,03 mc/mq (300 mc/ettaro).

ZONE F - premesso che a norma dell'Art.3 del D.M. 2-4-1968 integrativo dell'Art.17 della Legge 6-8-1967 n.765 la dotazione minima, inderogabile di spazi pubblici o per attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggio - con esclusione delle sedi viarie - è fissata in mq. 18 per abitante e premesso che a norma del predetto articolo ad ogni abitante da insediare compete la superficie lorda abitabile massima 30 mq. (pari a 100 mc. vuoto per pieno), la ripartizione dei predetti mq. 18 per abitante avviene come appresso indicato :

a)- mq. 4,50 per asili nido, scuole materne e dell'obbligo.

b)- mq. 2,00 per edifici religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi, pubblici servizi (P.T., protezione civ. ecc.).

c)- mq.9,00 per parchi, impianti sportivi e spazi per gioco, con eccezione delle fasce verdi lungo le strade.

d)- mq. 2,50 per parcheggi (anche su vari livelli) in aggiunta alle superfici di cui all'Art.18 della legge N° 765).

ZONE H - la massima densità fondiaria consentita è di 0,5 mc/mq (5.000 mc/ettaro).

ZONE P - la massima densità fondiaria consentita è di 1,5 mc/mq (15.000 mc/ettaro).-

Art.27 - Limiti di altezza degli edifici

Ferme restando le densità fondiarie fissate nel precedente Art.26, saranno consentite nelle diverse zone le seguenti massime altezze :

ZONE A/1 - pianterreno e tre piani, comunque non superiori a ml.14,50. Per le eventuali nuove costruzioni o trasformazioni da eseguirsi in aderenza o di fronte agli edifici monumentali indicati nella Tav.4, non potrà superarsi l'altezza dei predetti edifici monumentali; su ambo i lati della Via Principe Umberto compresa tra la Via Garibaldi e Via Roma o lungo il perimetro della Piazza Duomo e sue adirenze, le altezze degli edifici da modificare, sopraelevare o ricostruire totalmente rimarranno eguali alle preesistenti, senza tener conto di sovrastrutture d'epoca recente.

ZONE A/2 - pianterreno e due piani, comunque non superiori a ml. 7,50.

ZONE B/1 - pianterreno e quattro piani, comunque non superiori a ml.18,00.

ZONE B/2 - pianterreno e cinque piani, comunque non superiori a ml.21,50.

ZONE C/1 - pianterreno e otto piani, comunque non superiori a ml.32,00.-

ZONE C/2 - pianterreno e un piano, comunque non superiori a ml. 7,50.-

ZONE D - pianterreno e un piano, comunque non superiori a ml. 7,50.-

ZONE E - pianterreno e un piano, comunque non superiori a ml. 7,50.

ZONE F - pianterreno e due piani, comunque non superiori a ml. 11,00.-

ZONE H - pianterreno, comunque non superiore a ml. 4,00.

ZONE P - pianterreno e un piano, comunque non superiori a ml. 7,50.-

Art.28 - Limiti di distanza tra i fabbricati

In conformità all'Art.9 del D.M. 2-4-1968 integrativo dell'Art.17 della Legge 6-8-1967 n.765, le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone sono le seguenti :

ZONE A - quelle tra gli edifici preesistenti in caso di risanamento e ricostruzione, senza tener conto di costruzioni aggiuntive d'epoca recente e prive d'interesse storico, artistico, ambientale.

ZONE B - ml.10,00 minimo assoluto tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

ZONE C/1 - distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto tra pareti finestrate di edifici antistanti, anche nel caso di una sola parete finestrata per edifici fronteggiantisi oltre ml.12. Salvo quanto prescritto nell'ultimo comma del citato articolo, le minime distanze tra fabbricati tra cui siano interposte strade a traffico veicolare, saranno pari alla larghezza stradale maggiorata di :

ml. 5,00 per lato, per strade inferiori a ml.7,00
ml. 7,50 per lato, per strade comprese tra ml.7,00 e 15,00.
ml.10,00 per lato, per strade larghe più di ml.15,00.

ZONE C/2 - tenuto conto che i corpi di fabbrica (portanti o a carattere decorativo, ornamentale etc.) non possono distare meno di ml.5,00 dai confini del lotto, la minima distanza è di ml.10,00, anche nel caso di pareti non finestrate.

ZONE D - E - F - H - P - Valgono le norme per le zone B.-

Art.29 - Minima distanza dalle strade

Salvo quanto prescritto dal precedente Art.22,secondo comma, in merito all'edificazione fuori dei centri abitati e dei nuovi insediamenti residenziali, la minima distanza dalle strade di qualsiasi ordine per gli edifici di cui alle zone C/2 ed F è fissata nel minimo assoluto di ml.10; le distanze in corrispondenza di incroci saranno computate sulla base dei ml.10, in analogia all'Art.5 del D.M. 1 Aprile 1968, integrativo dell'Art.19 della legge 6-8-1967 numero 765.

Art.30 - Minima superficie dei lotti per le zone C/2

Essa resta fissata in mq. 1.200, con fronte minimo di ml. 25,00; la superficie coperta, inclusi sporti, terrazze,coperto, verande, garages etc., non potrà superare un quarto della superficie totale.

Ai soli fini della minima superficie dei lotti e del fronte minimo e ferma restando l'osservanza dei precedenti Art. riferiti alle ZONE C/2, sono fatti salvi i lotti acquistati con regolare atto registrato in data anteriore al 16 Dicembre 1968.

Art.31 - Edificazione in fregio a zone panoramiche

Ai fini di preservare il godimento del panorama in particolari zone del territorio comunale, tutti i fabbricati da erigersi in qualsiasi zona non potranno avere la coper

tura più alta del piano viario delle seguenti strade o spazi pubblici :

Nell'Isola di Augusta : Giardini pubblici di levante, Via Xifonia fino all'innesto con Via Reno, Via Reno, Piazza delle Grazie, Via Marina Levante, Via Xifonia fino all'innesto con la predetta via, Lungomare Paradiso; per il litorale di levante.
Via X Ottobre, per il litorale di ponente.

Sul Monte Tauro : per il versante orientale SC.5 dall'innesto con la SC.6 all'innesto con la SC.14; per il versante occidentale SC.15 fino all'innesto con la S.P.61; S.P. 61 fino all'innesto con la SC.6; S.P.61 dall'innesto con la SC.17 all'innesto con la SC.2 e da questa fino all'innesto con la SC.3.

In contrada Gesira : la strada che circonvalla il canale di Brucoli dal ponte in previsione fino alla foce del canale.

In contrada S.Calogero : la SS.114 dall'attraversamento con il torrente omonimo al bivio con Lentini, lungo il versante a valle.
La medesima prescrizione è valida per le recinzioni lungo i cigli delle predette strade, per cui esse potranno essere in muratura piena fino all'altezza massima di cm.50 sul piano viario, la rimanente parte essendo con paletti metallici e rete metallica.

Art.32 - Spazi pubblici nelle zone

In conformità agli artt.4 e 5 del D.M. 2-4-1968 ad integrazione della Legge 6-8-1967 n.765, debbono osservarsi le seguenti minime quantità di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi, relativamente alle superfici di zona :

ZONE A e B : quelle che potranno reperirsi, nei limiti già enunciati dal precedente Art.25, varranno in misura doppia dell'effettiva.

ZONE C/1 - vedi Art.26

ZONE C/2 - mq.12/abitante, di cui almeno 4 mq. per scuole.

ZONE D - non inferiore del 10% della totale superficie, escluse le sedi viarie.

ZONE E - non inferiore a mq 6 per abitante.

ZONE F - per l'istruzione media superiore 1,5 mq/abitante. Per attrezzature sanitarie ed ospedaliere 1 mq/abitante. Per parchi pubblici urbani e territoriali 15 mq/abitante.-

Art.33 - Cavedi e cortili

I cavedi ed i cortili sono ammessi solo nelle zone A e B, di cui al precedente Art.25; più in particolare, nelle zone A essi avranno il lato minimo non inferiore a ml.4,00 e la loro superficie non sarà inferiore ad 1/8 delle superfici che vi prospettano; nelle zone B essi avranno il lato minimo non inferiore a ml.5, e la loro superficie non sarà inferiore ad 1/4 delle superfici che vi prospettano. La lunghezza delle pareti e dei lati di cavedi e cortili prescinderà dalle rientranze inferiori a ml. 1, che non andranno a favore del computo.

Nei cavedi è vietata qualsiasi costruzione. Due cavedi limitrofi equivarranno ad unico spazio - con i derivanti vantaggi - a condizione che ciò risulti da convenzione perpetua tra i proprietari, con impegno che il cavedio originatosi sia unico e che il relativo confine sia delimitato da una rete metallica, su muretto non superiore a un metro lineare.-

CITTA' DI AUGUSTA
LIBERO CONSORZIO DI SIRACUSA
VI SETTORE – Servizi di Pianificazione e Sviluppo
6.2 Servizio – "Edilizia Privata e S.U.E."

Prot. n.: ..... del **02/07/2025**

OGGETTO: Immobile sito in Augusta in Contrada Scardina snc, complesso immobiliare *"P.C. Società S.G.S. – 40 alloggi"* – Contrada Scardina snc, in catasto al foglio n. 56 particella n. 330, sub. n. 86-31.
"PROGRAMMA COSTRUTTIVO SOCIETA' S.G.S."
Adeguamento Prezzo di I Cessione, in attuazione del **D.A. n. 683 del 7-03-2013.**

Al Sig. **MALLIA Marco n.q. di C.T.U.**
Via Traversa la Pizzuta n. 8
96100 – Siracusa (SR)

In riferimento all'istanza avanzata dal Sig. **MALLIA Marco n.q. di C.T.U.** del **26/05/2025** prot. n. **34746** tendente ad ottenere l'attestazione del prezzo di prima cessione dell'immobile, di cui in oggetto, facente parte del complesso immobiliare "P.C. Società S.G.S.", censito al foglio di mappa n. 56 p.lla n. 330 sub. n. 86 (appartamento)-31 (garage);
PREMESSO che:

- in data 28/11/1990 venne stipulata convenzione urbanistica, repertorio n. 13.059, raccolta n. 2417, con atto del Notaio MARCIANO Sergio, registrato ad Augusta il 05/12/1990 al n. 2275 Serie 1T;
- per la realizzazione dei suddetti alloggi, in data 19/03/1991 venne rilasciata Concessione Edilizia n. 19/1991 relativa alla P.E. n. 01/91;
- che in data 29/04/1997 venne rilasciata Concessione Edilizia n. 17/97 relativa alla P.E. n. 01/91;
- che in data 09/06/2008 venne rilasciato il Certificato di Abitabilità relativa alla P.E. n. 01/91;

Tutto ciò premesso;
Considerato che l'Assessorato Regionale per i Lavori Pubblici, con Il D.A. n. 683 del 07/03/2013 ha determinato il nuovo limite massimo di costo per gli interventi di Edilizia Residenziale abitativa, agevolata-convenzionata, nel territorio della Regione Siciliana;
Per quanto sopra esposto, si determina l'adeguamento del prezzo di prima cessione di ogni singolo alloggio come segue;
Per quanto sopra esposto, si determina l'adeguamento del prezzo di prima cessione come segue:
ARTICOLAZIONE COMPLESSIVA DEI COSTI - (D.A. n. 683 del 7 marzo 2013)

- Costo base ***(C.B.N.)*** euro/mq 694,00+

Oneri aggiuntivi:

Grado di sismicità S=12 *(G.2.3. a))*	euro/mq	47,00+
- Costo totale intervento (C.T.N.)	**euro/mq**	**741,00+**
Gradiente di prestazioni aggiuntive:		
- Opere inerenti elementi di bioarchitettura:		
per utilizzo di materiali naturali per la costruzione;		
per impianti elettrici biocompatibili (linee a stella etc.);		
per impianti di pressurizzazione avanzati (autoclave) etc.		
- Opere inerenti il risparmio energetico e idrico:		
per utilizzo di fonti rinnovabili di energia (pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria);		
per utilizzo di caldaie a condensazione;		
per utilizzo delle acque piovane.		
- Opere inerenti il miglioramento della qualità della vita:		
per opere a verde;		
per spazi esterni per la socializzazione e svago attrezzati con elementi quali scivoli, altalene etc.;		
per elementi di arredo urbano;		
per opere antintrusione (porte blindate etc.).		
Complessivamente 15% di C.B.N.	euro/mq	104,10=
- Costo di realizzazione tecnica *(C.R.N.)*	**euro/mq**	**845,10**
Oneri complementari:		
- Spese tecniche generali (20% C.R.N.)	euro/mq	169,02+
- Indagini geognostiche (6% C.R.N.)	euro/mq	50,71+
- Acquisizione area (8% C.R.N.)	euro/mq	67,60+
- Spese varie	euro/mq	86,80+
- Oneri di urbanizzazione (4% C.R.N.)	euro/mq	33,80+
Totale oneri complementari	**euro/mq**	**407,93**

Costo totale dell'intervento (C.T.N.), alla data del D.A. 07/03/2013

(845,10 + 407,93) = euro/mq 1.253,03 per superficie complessiva (SC)

Descrizione delle superfici per la determinazione della superficie complessiva (S.C.)

- Superficie utile	Su	=	87,34 mq
- Superficie non residenziale (S.N.R.):	Snr	=	22,30 mq

Superficie complessiva:

Sc = Su + 60% Snr = 87,34 + 13,38 = **100,72 mq**

PREZZO DI PRIMA CESSIONE

(C.T.N.) x Sc = 1.253,03 x 133,62 = **€ 126.205,18 (Euro centoventiseiduecentocinque/18)**

Tale importo dovrà essere aggiornato in base agli indici ISTAT relativi al costo di costruzione di un fabbricato residenziale, dalla data della Convenzione Edilizia alla data di stipula di ogni singolo atto di vendita.

APPARTAMENTO SUB. 86

PROCEDURA AFFRANCAZIONE FABBRICATI			
CALCOLO CANONE:			
Ce (€) = Rc (€) x Cm x Ip (25%) x Sr (1%)			
Legenda:			
C_e: canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro):			
S_i: rendita catastale immobile:			
Cm: coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge (VEDERE TABELLA "COEFFICIENTI MOLTIPLICATORI"):			
I_p: indice di permuta, stabilito nella misura del 25%:			
S_r: equo saggio di rendimento, stabilito nella misura del 1%.			
RENDITA CATASTALE	COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE (vedere tabella)	INDICE DI PERMUTA	SAGGIO DI RENDIMENTO
€ 402,84	115,80	25%	1%
CANONE			
€ 116,32			

VALORE DI AFFRANCAZIONE FABBRICATI:			
Vaf (€) = (Ce x 15) + (5 x Ce)			
V_{af}: valore di affrancazione (espresso in Euro);			
C_e: canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).			
Ai sensi dell'art. 3bis dell'art. 54 della L.R. n.14/2004 alle terre civiche che riguardino immobili destinati a prime case, ad attività produttive artigianali o commerciali a conduzione familiare viene applicata una riduzione di due terzi al valore di affrancazione come sopra determinato.		**RIENTRA IN TALE CASISTICA? SCRIVERE ACCANTO 1 SE SI, 0 SE NO**	**0**
CANONE DETERMINATO	15 VOLTE	ULTIME 5 ANNUALITA'	VALORE DI AFFRANCAZIONE
€ 116,32	€ 1.744,80	€ 581,60	**€ 2.326,40**

TOTALE DA VERSARE		
VALORE DI AFFRANCAZIONE TERRENI	**VALORE DI AFFRANCAZIONE FABBRICATI**	**TOTALE DA VERSARE**
€ 0,00	€ 2.326,40	**€ 2.326,40**

GARAGE SUB. 31

PROCEDURA AFFRANCAZIONE FABBRICATI			
CALCOLO CANONE:			
Ce (€) = Rc (€) x Cm x Ip (25%) x Sr (1%)			
Legenda:			
C_e: canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro):			
S_r: rendita catastale immobile:			
Cm: coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge (VEDERE TABELLA "COEFFICIENTI MOLTIPLICATORI");			
I_p: indice di permuta, stabilito nella misura del 25%:			
S_r: equo saggio di rendimento, stabilito nella misura del 1%.			
RENDITA CATASTALE	COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE (vedere tabella)	INDICE DI PERMUTA	SAGGIO DI RENDIMENTO
€ 46,02	115,50	25%	1%
CANONE			
€ 13,29			

VALORE DI AFFRANCAZIONE FABBRICATI:			
Vaf (€) = (Ce x 15) + (5 x Ce)			
V_{af}: valore di affrancazione (espresso in Euro);			
C_e: canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).			
Ai sensi dell'art. 3bis dell'art. 54 della L.R. n.14/2004 alle terre civiche che riguardino immobili destinati a prime case, ad attività produttive artigianali o commerciali a conduzione familiare viene applicata una riduzione di due terzi al valore di affrancazione come sopra determinato.		**RIENTRA IN TALE CASISTICA? SCRIVERE ACCANTO 1 SE SI, 0 SE NO**	**0**
CANONE DETERMINATO	15 VOLTE	ULTIME 5 ANNUALITA'	**VALORE DI AFFRANCAZIONE**
€ 13,29	€ 199,32	€ 66,44	**€ 265,77**

TOTALE DA VERSARE		
VALORE DI AFFRANCAZIONE TERRENI	**VALORE DI AFFRANCAZIONE FABBRICATI**	**TOTALE DA VERSARE**
€ 0,00	€ 265,77	**€ 265,77**

Il Responsabile del Servizio S.U.E.

(Geom. Vincenzo ZANGHI') (*)

Firmato digitalmente da: VINCENZO ZANGHI'

CITTÀ DI AUGUSTA - S.P.Q.M. - SETTORE SERV. PIANIFICAZIONE - VI

Il Responsabile del VI Settore

(Geom. Massimo SULANO) (*)

MASSIMO SULANO

(*) Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Prot. n. 14186 del 09/04/2025

Oggetto: Istanza di accesso agli atti - A.P.E.
Mittente: servizio1.energia@regione.sicilia.it
Data: 09/04/2025, 10:41
A: "postazionepec.energia" <postazionepec.energia@regione.sicilia.it>
CC: "area1.energia" <area1.energia@regione.sicilia.it>

Destinatario: marco.mallia@arachiworldpec.it
Oggetto: Istanza di accesso agli atti - A.P.E.

Gentile arch. Marco Mallia,
in riferimento alla sua richiesta, PEC prot. n. 13736 del 7.4.2025, in qualità di CTU, si comunica che l'attestato di prestazione energetica dell'immobile sito nel comune di Augusta (SR), foglio n. 56, particella n. 330 e subalterno n.86, non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE - SICILIA.

Cordiali saluti
Dipartimento Regionale dell'Energia - Servizio 1
Tel. n. 0917230857 martedì - mercoledì - giovedì



Foto 1_Complesso "Orchidea" _Vista esterna con individuazione dell'appartamento

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI - PROV. DI SIRACUSA
N. 979
Arch.
Marco
MALLIA
2012

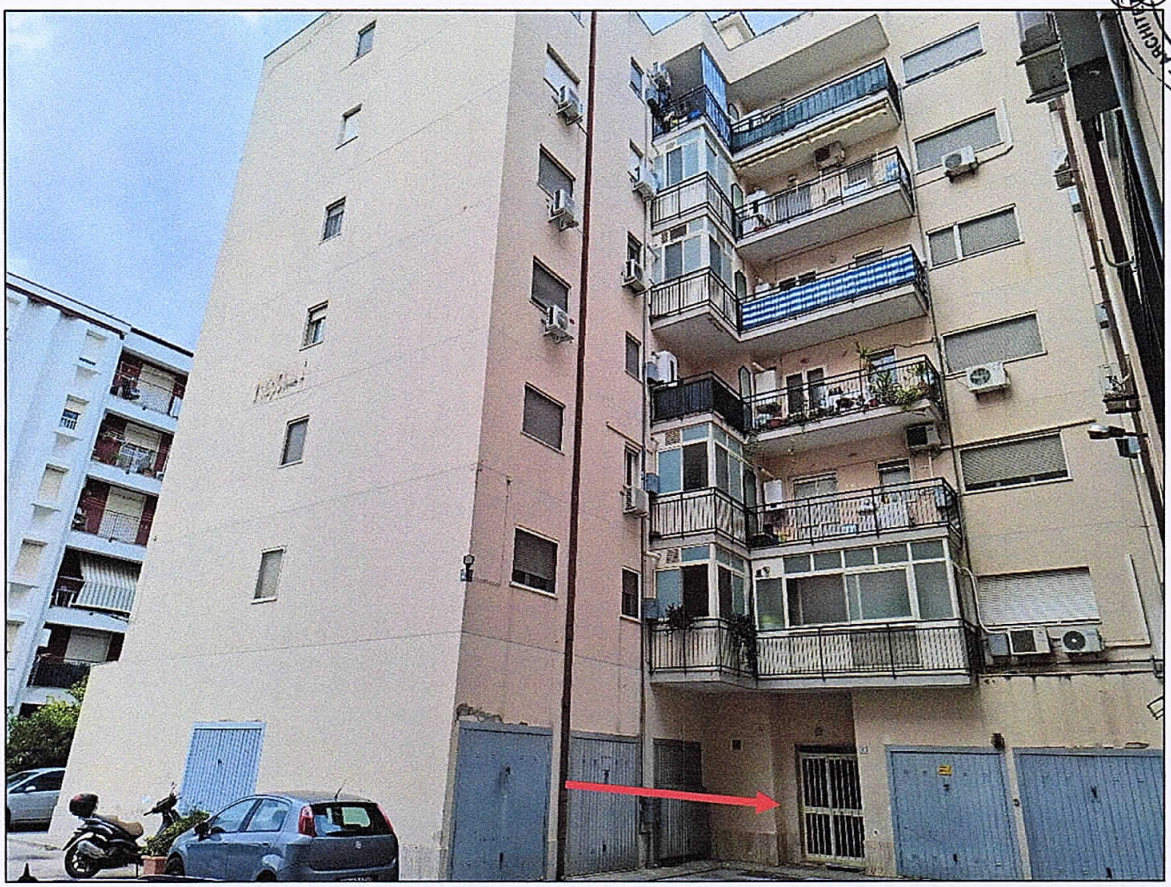


Foto 2_Complesso "Orchidea"_Ingresso androne scala "C"



Foto 3_ Complesso "Orchidea" _Vista esterna con individuazione dell'appartamento

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI - PROV. DI SIRACUSA
N. 979
Archi
Marco
MALLIA
2012

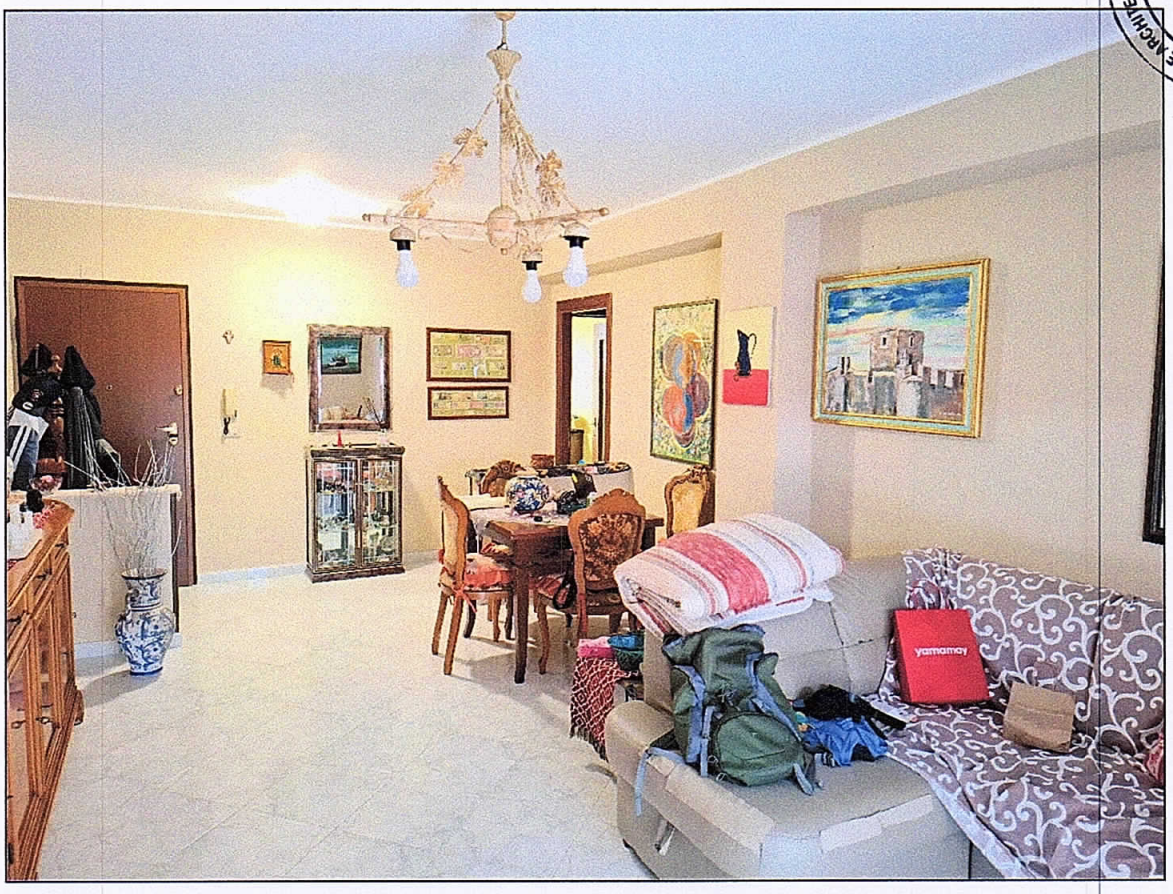


Foto 4_L'appartamento_Soggiorno



Foto 5_L'appartamento_Cucina



Foto 6_L'appartamento_Camera

N. 979 Arch. Marco MALLIA 2012

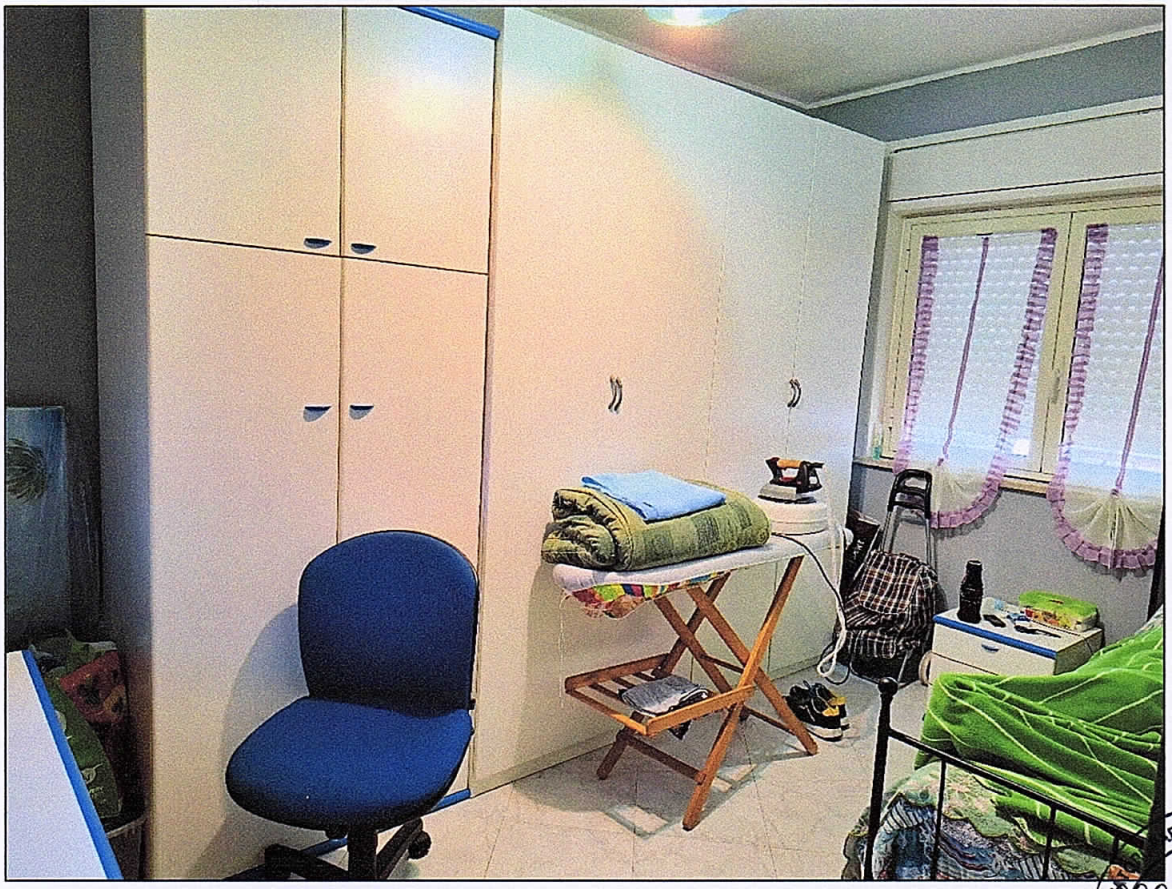


Foto 7_L'appartamento_Camera

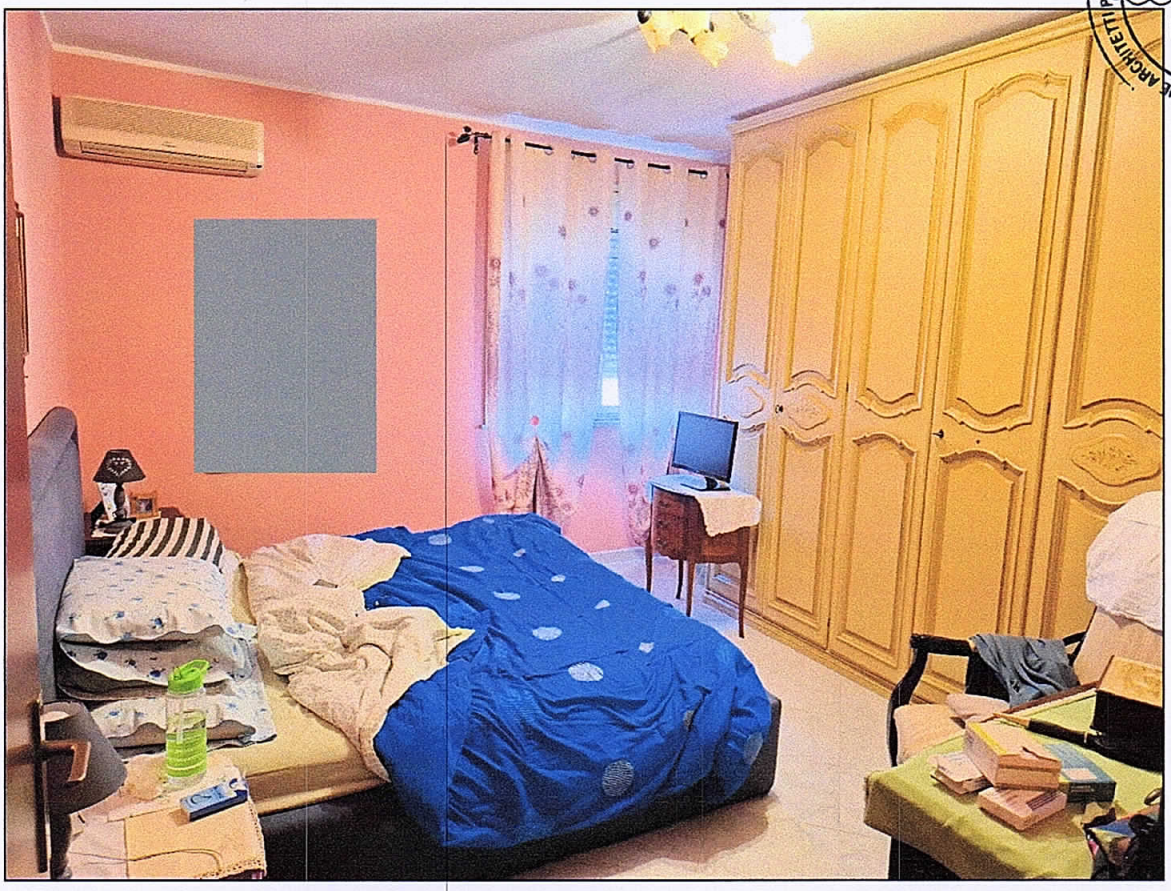


Foto 8_L'appartamento_Camera

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI, CONSERVATORI PROV. DI SIRACUSA
N. 979
Arch.
Marco
MALLIA
2012

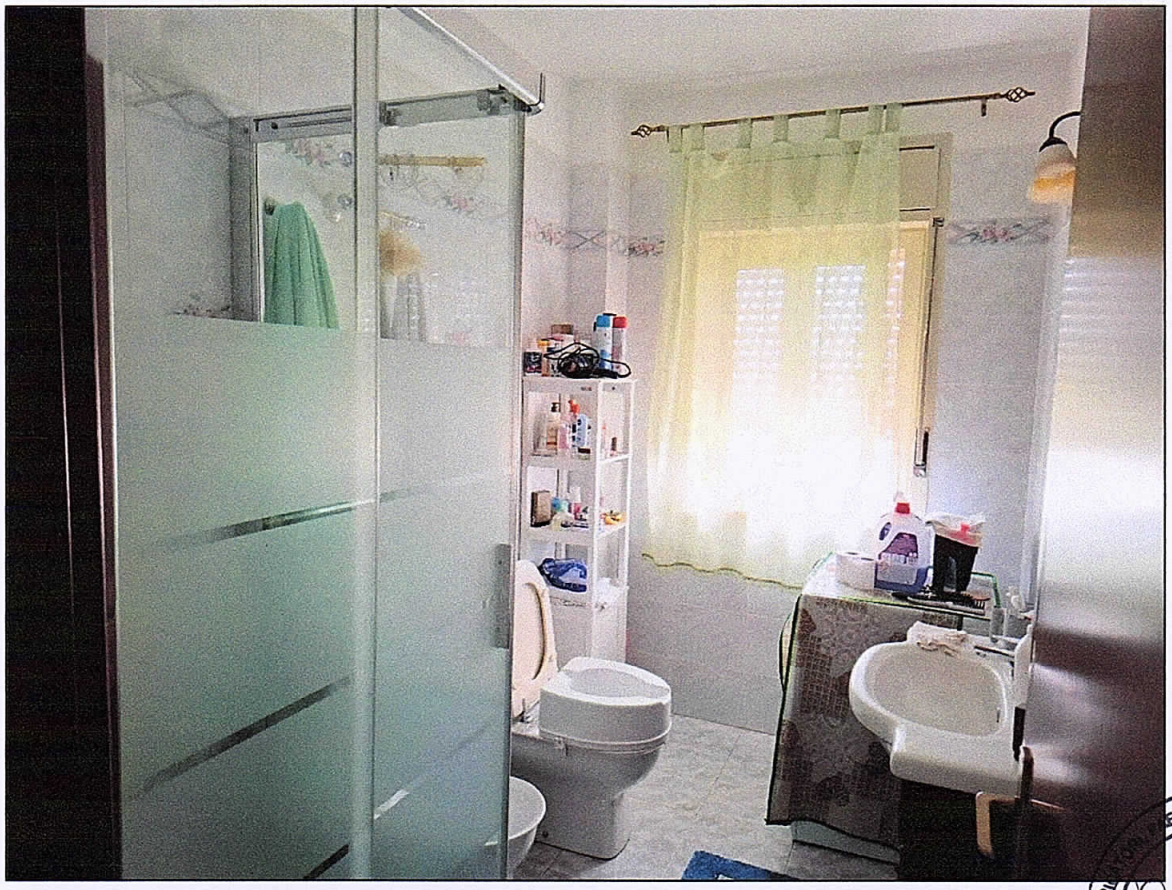


Foto 9_L'appartamento_Servizio igienico

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI - PROV. DI SIRACUSA
N. 979
Arch.
Marco
MALLIA
2012

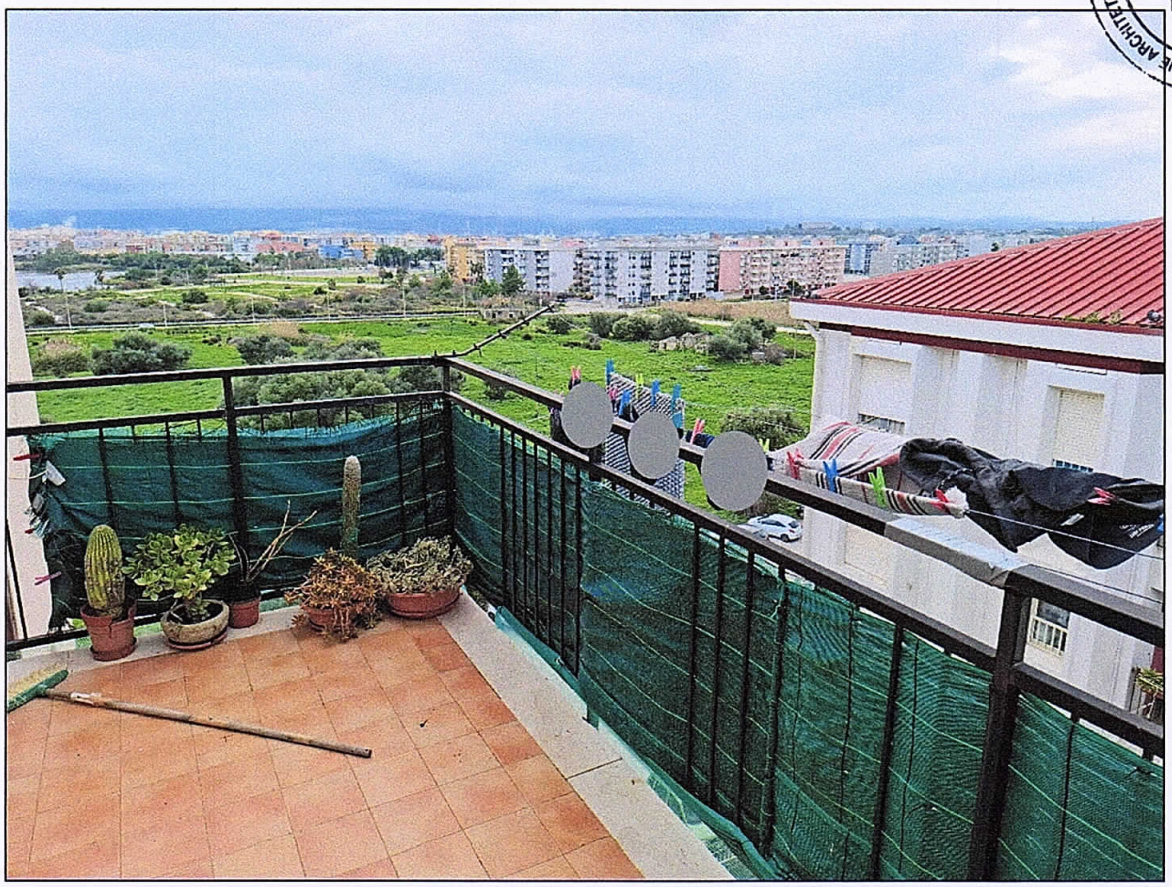


Foto 10_L'appartamento_Balcone sul prospetto nord-ovest



Foto 11_Piano terra_Vista garage dall'area condominiale

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI, CONSERVATORI - PROV. DI SIRACUSA
N. 979
Arch.
Marco
MALLIA
2012

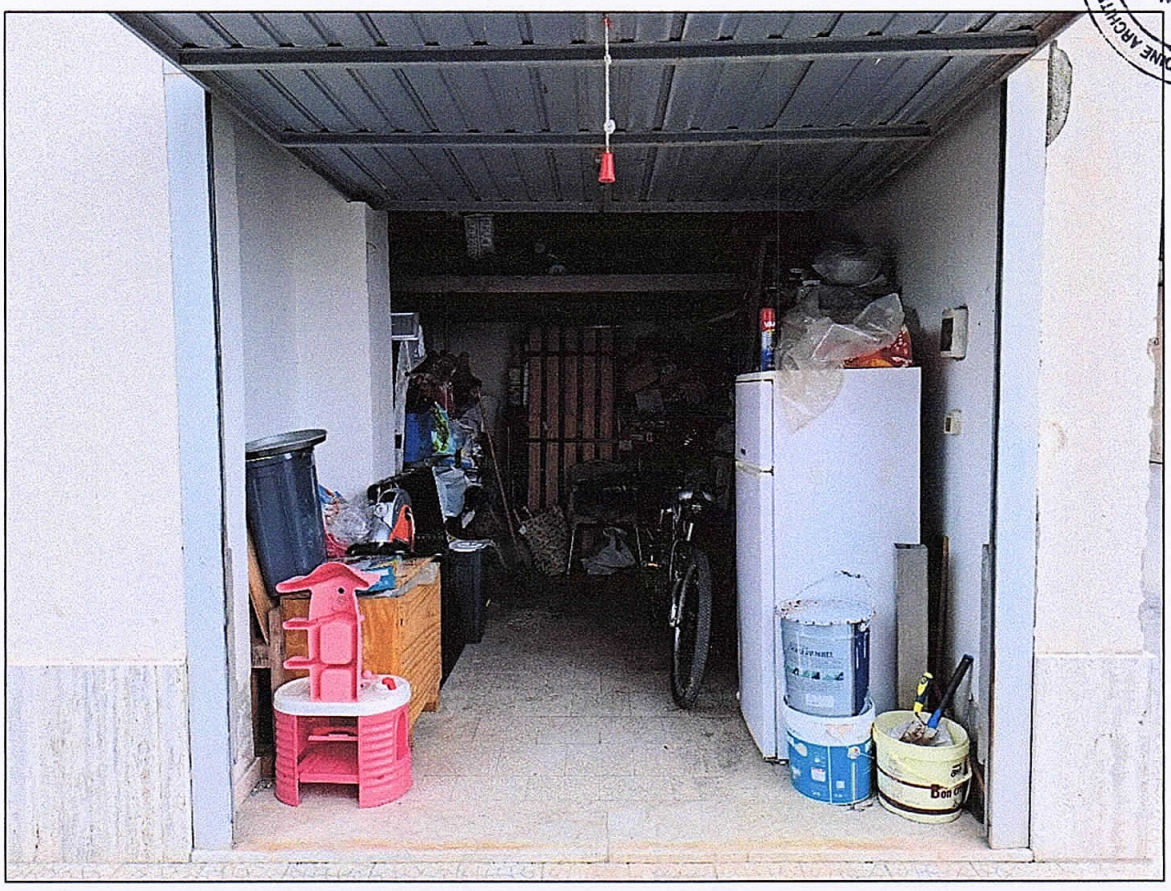


Foto 12_Piano terra_Il garage