

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Il Sezione Civile

Esecuzioni immobiliari

Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 389/2024

promossa da *omissis*, creditrice

contro *omissis*, debitori

Udienza per la determinazione delle modalità della vendita il 10/06/2025 ore 9,30

RELAZIONE DI STIMA

Esperto stimatore arch. Patrizia Carnazzo

via roma n.1 96015 carlentini (sr) - tel.095 991973 - mobile 338 5413567
carnazzopatrizia@gmail.com - pec patrizia1@archiworldpec.it

INDICE

DETAGLIO PARTI

pag 3

PREMESSA

pag 4

RISPOSTA AL QUESITO DEL 24/12/2024

pag 4

*Identificazione e stima del bene sito in Cassibile, frazione di
Siracusa, via Delle Biade n. 7 – N.C.E.U di Siracusa foglio n. 157
particella n. 202 sub 1*

pag 4

Confini e dati catastali

pag 16

Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

pag 16

Ispesioni ipotecarie

pag 17

Valore del bene oggetto del pignoramento

pag 18

CONCLUSIONI

pag 20

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

pag 22

DETTAGLIO PARTI

Debitori

omissis



Creditrice

omissis

rappresentata e difesa dall'avv. Piero Negro, C.F. NGRPRI56T13B369L
viale Padre Santo n. 5/11° - 16122 GENOVA
pec: piero.negro@ordineavvocatisv.it



PREMESSA

La sottoscritta arch. Patrizia Carnazzo, nata a Milano il 24/10/1966, C.F. CRNPRZ66R64F205B, libero professionista, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. di Siracusa n. 631, con studio tecnico in Carlentini (SR) via Roma n. 1, mobile 3385413567, email carnazzopatrizia@gmail.com, pec patrizia1@archiworldpec.it, nominata esperto stimatore nella causa di cui al Ruolo Generale n. 389/2024 promossa da *omissis*, creditrice, rappresentata e difesa dall'avv. Piero Negro, contro i sig.ri *omissis*, debitori, al termine degli adempimenti peritali, rassega la presente relazione.

RISPOSTA AL QUESITO DEL 24/12/2024

Con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzioni Dott.ssa Concita Cultrera il 24/12/2024, trasmesso alla sottoscritta in data 07/01/2025, la scrivente è stata nominata esperto stimatore e invitata a prestare giuramento entro giorni quindici dalla comunicazione del citato decreto. L'incarico è stato accettato il giorno 13/01/2025.

Secondo le modalità stabilite dal Giudice e dopo avere controllato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale relativa al bene oggetto di stima, la scrivente, d'accordo l'avv. Maria Simonelli, custode del bene, ha stabilito l'inizio delle operazioni peritali per giorno 10 gennaio 2025 alle ore 10.00, con sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Cassibile via Delle Biade n. 7, censito al N.C.E.U. di Siracusa al foglio n. 157 particella n. 202 sub 1. Il sopralluogo si è svolto regolarmente alla presenza della sottoscritta, dell'avv. Simonelli e della *omissis*, debitrice. Dopo avere dato lettura del quesito, si è proceduto alla ricognizione dell'immobile pignorato per verificare lo stato di fatto e di conservazione del bene, la presenza o meno di elementi e dispositivi tecnici di pregio e per effettuare i rilievi fotografico e geometrico.

Identificazione e stima dell'immobile sito in Cassibile, frazione di Siracusa, via Delle Biade n. 7 - N.C.E.U. foglio n. 157 particella n. 202 sub 1

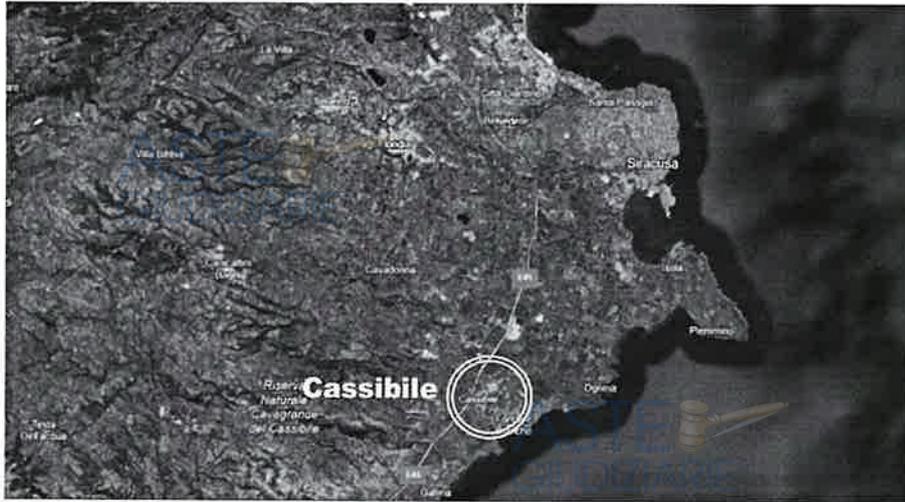
Il pignoramento riguarda un edificio unifamiliare, con tre piani fuori terra, struttura mista in muratura e cemento armato, copertura piana a terrazza e scala interna di collegamento. L'immobile si trova tra via Delle Biade e via Degli Armenti, con ingresso su via Delle Biade n. 7, in "Zona B4a" (tessuto edificato a media intensità di tipo a) del Piano Regolatore Generale del Comune di Siracusa, approvato con D.A. n. 669/DRU del 03/08/2007.

Ai sig.ri *omissis*, la proprietà del bene è pervenuta per Atto di Compravendita del 23/01/2003, Repertorio n. 55608, Raccolta n. 13529, rogato dal dott. Sergio Marciano, Notaio in Augusta, trascritto ad Augusta il 28/01/2003 al n. 47 a favore di *omissis*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con *omissis*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con *omissis*, contro *omissis*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di bene personale.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica del luogo, si riportano, di seguito, lo stralcio del foglio di mappa catastale n. 157, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale – Territorio, e tre aerofotogrammetrie, per rendere possibile la percezione della posizione del bene all'interno della città: in particolare l'area, in cui è l'immobile pignorato, è stata indicata con linea continua gialla.



Stralcio del foglio di mappa catastale n. 157



Inquadramento territoriale dell'area in cui si trova il bene pignorato
Immagini tratte da Google earth

via roma n.1 96013 carlentini (sr) - tel.095 991973 - mobile 338 5413567
carnazzopatrizia@gmail.com - pec patrizia1@archiworldpec.it

Il sistema tecnologico dell'edificio è il seguente:

- chiusura esterna verticale: muratura intonacata, priva di finitura all'esterno; al piano terra, porta d'ingresso in alluminio anodizzato e vetro smerigliato, infissi con telai in pvc e doppio vetro e con telai in legno e vetro singolo con scuri interni; al piano primo, infissi con telai in pvc, vetrocamera e dispositivo di oscuramento tipo persiana;
- chiusura superiore orizzontale: solaio latero-cementizio;
- partizione interna verticale: muratura rifinita con intonaco e, parzialmente nei bagni e nelle cucine, con piastrelle di ceramica; infissi in legno tamburato e vetro e porte a soffietto in pvc;
- partizione interna orizzontale: solaio latero-cementizio;
- partizione interna inclinata: scala;
- partizione esterna orizzontale: balconi;
- opere di finitura orizzontali: pavimentazione realizzata con mattonelle di ceramica, al piano terra, con mattonelle di graniglia di marmo al piano primo, e con lastre di marmo nella scala.

Il sistema ambientale è composto, al piano terra, da ingresso, cucina - pranzo, w.c., camera, cavedio e, al piano primo, da corridoio, cucina, w.c., camera.

Sono presenti i principali impianti tecnologici: idrico, elettrico, fognario e n. 2 pompe di calore.

L'immobile riceve sufficiente illuminazione e aerazione naturale dal prospetto sud est, da via Degli Armenti, dal prospetto nord est, da via Delle Biade, e dal cavedio.

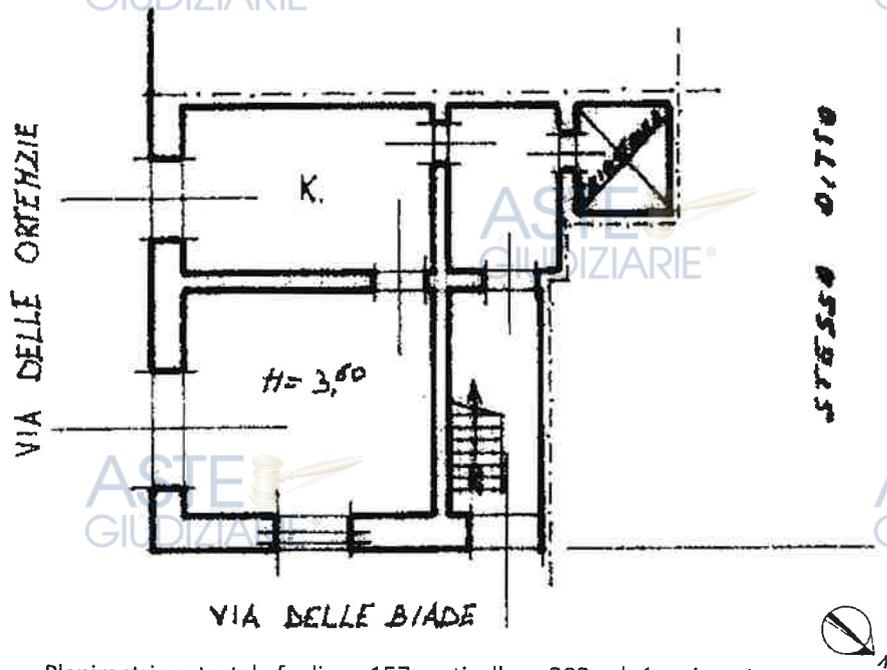
Gli elementi e i dispositivi tecnici presenti nell'abitazione sono di tipo economico popolare, in stato di conservazione mediocre in quanto mancano la finitura esterna e l'infisso del bagno nel piano primo e sono presenti, in modo diffuso, fenomeni di degrado materico dovuto a infiltrazioni d'acqua piovana e a umidità di risalita: si rilevano distacchi e mancanza d'intonaco, efflorescenze, macchie e patina biologica.

L'immobile pignorato è occupato dai sig.ri *omissis*.

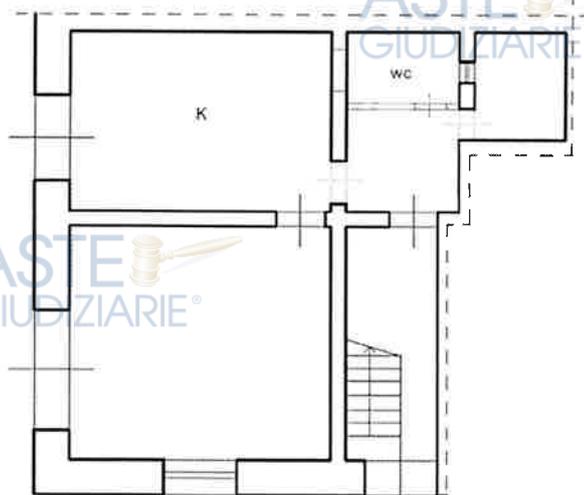
Le coordinate G.P.S. sono: Lat. 36,978540 – Long. 15,200109.

A seguire si riportano le planimetrie catastali della particella n. 202 sub 1 foglio n. 157, acquisite presso l'Agenzia delle Entrate, e le fotografie scattate durante il sopralluogo. Lo stato di fatto non coincide con quanto rappresentato nelle planimetrie citate per cui

la sottoscritta, a seguito del rilievo condotto sui luoghi, ha ridisegnato lo stato dell'immobile. Le modifiche sono relative alla realizzazione di un bagno e allo spostamento di due porte, al piano terra, e alla presenza di un corridoio, al piano primo.

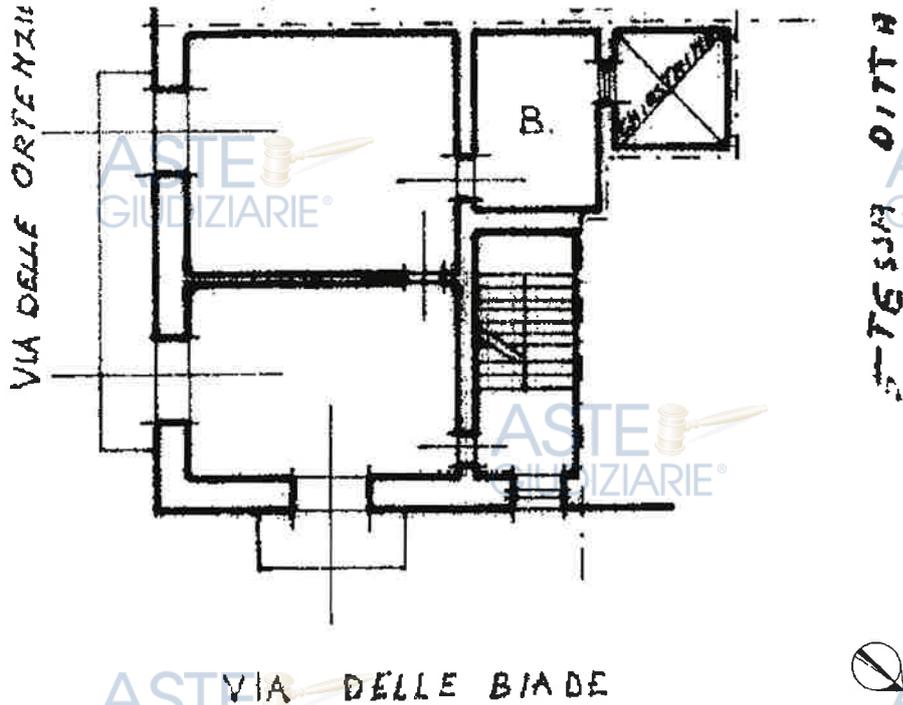


Planimetria catastale foglio n. 157 particella n. 202 sub 1 – piano terra

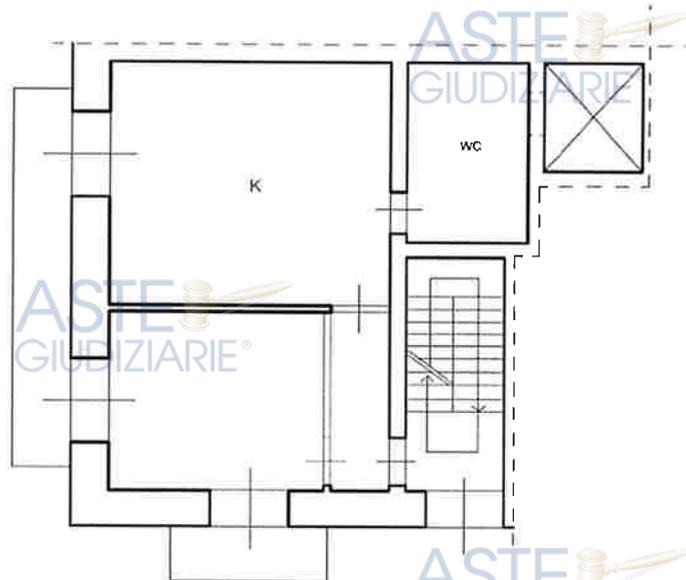


Stato di fatto del piano terra

- costruzione
- - - - - demolizione



Planimetria catastale foglio n. 157 particella n. 202 sub 1 – piano primo



Stato di fatto del piano primo

— costruzione



Contesto urbano in cui è l'immobile pignorato – immagine tratta da Google maps



Prospetti sud est e nord est dell'edificio

via roma n.1 96013 carlentini (sr) - tel.095 991973 - mobile 338 5413567
carnazzopatrizia@gmail.com - pec patrizia1@archiworldpec.it

PIANO TERRA

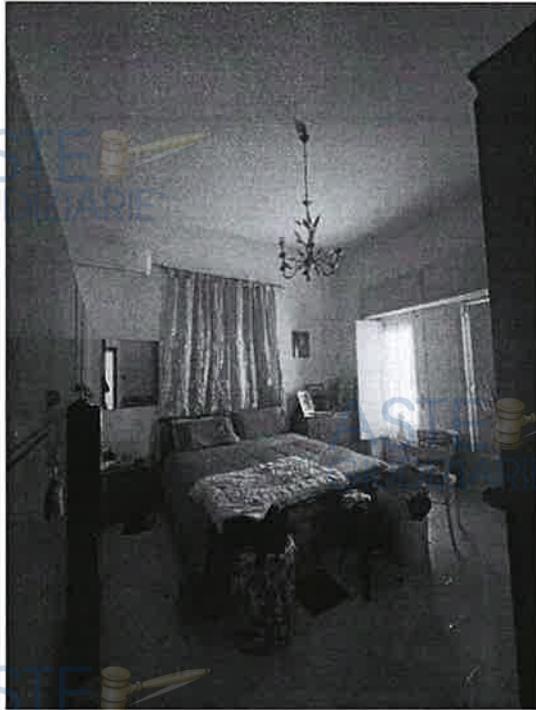


Ingresso

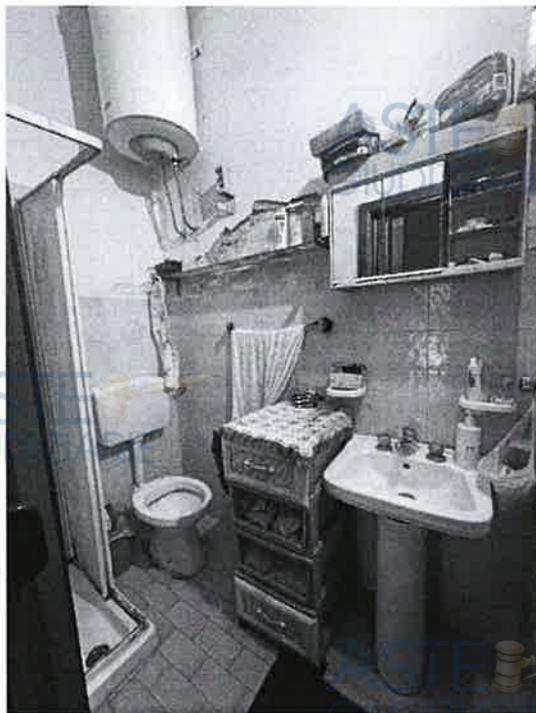


Cucina pranzo

via roma n.1 96013 cardentini (sr) - tel.095 991975 - mobile 338 5413567
carnazzopatrizia@gmail.com - pec patrizia.l@archiworldpec.it



Camera



Bagno

via roma n.1 96013 carlentini (sr) - tel.095 991973 - mobile 338 5413567
carnazzopatrizia@gmail.com - pec patrizia.l@archiworldpec.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lavanderia nel cavedio

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fenomeni di degrado materico al piano terra

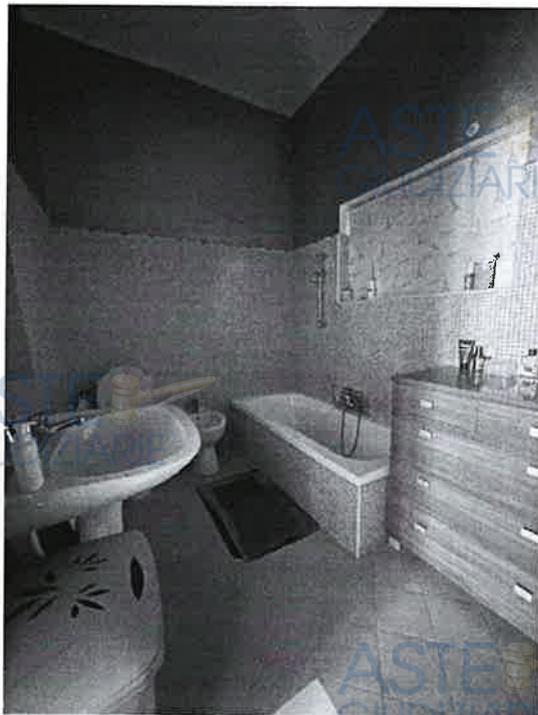
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO PRIMO

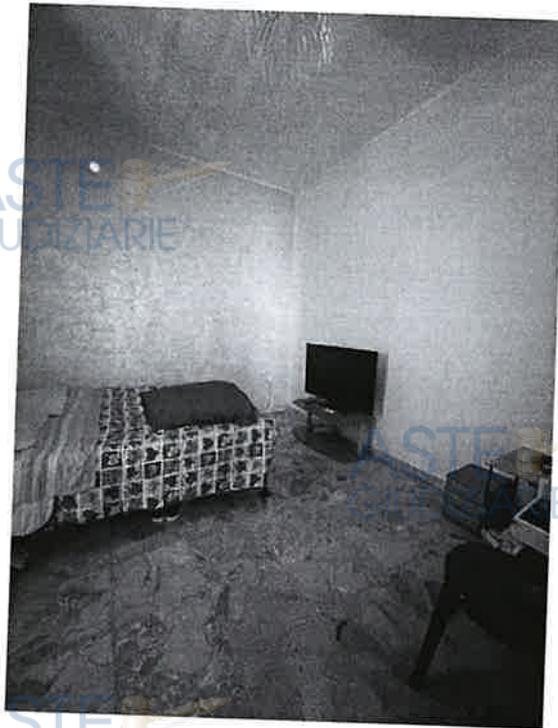


Cucina



Bagno

via roma n.1 96013 carlentini (sr) - tel.095 991973 - mobile 338 5413567
carnazzopatrizia@gmail.com - pec patrizia.l@archiworldpec.it



Camera



Degrado materico nel solaio del vano scala

via roma n.1 96013 carlentini (sr) - tel.095 991973 - mobile 338 541 3567
carnazzopatrizia@gmail.com - pec patrizia1@archiworldpec.it

Confini e dati catastali

L'edificio confina a nord est con via Delle Biade, su cui è l'ingresso, a sud est con via Degli Armenti, a nord ovest e sud ovest con proprietà di altre ditte. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, il bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio n. 157 particella n. 202 sub 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale m² 111, totale escluso aree scoperte m² 109, rendita Euro 258,49; indirizzo via Delle Biade n. 7 via Degli Armenti n. 7 piano T-1. Il bene è intestato ai sig.ri *omissis*, (proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *omissis*), e *omissis*, (proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *omissis*).

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali del bene:

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
157	202	1	A/4	3	5,5 vani	Totale: m ² 111 Totale escluso aree scoperte: m ² 109	€ 258,49

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali.

Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto dell'immobile; per ripristinare la regolarità catastale occorre presentare una variazione planimetrica sostenendo una spesa di circa € 500,00, per tasse e spese tecniche.

Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

La scrivente, dopo avere inoltrato domanda all'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa al fine di ottenere copia dei provvedimenti autorizzativi rilasciati per l'immobile in oggetto, per verificare la regolarità urbanistica ed edilizia, ha acquisito la seguente documentazione:

- Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita in Catasto del Comune di Siracusa al foglio n. 157 particella n. 202;

- Copia del Progetto per la costruzione di una casa di abitazione a due piani in Cassibile all'angolo tra via Delle Biade e via Degli Armenti - Ditta omissis, del 25/01/1960, rinnovato in data 23/04/1966.

Si rappresenta che, dai documenti acquisiti, l'immobile non risulta conforme ai disegni di progetto e, in particolare, non è documentata l'epoca del frazionamento dell'intero edificio, costruito con il titolo abilitativo citato, in due unità immobiliari con tipologia duplex, di cui una è quella pignorata; per ripristinare la regolarità edilizia, occorre presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A) in sanatoria, successivamente, la variazione planimetrica catastale dei due piani e, infine, la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), sostenendo, complessivamente, un costo pari a circa € 5.000,00, comprensivo di tasse e spese tecniche.

L'appartamento non è dotato di APE; la sottoscritta non ha potuto redigere l'Attestato in quanto non è presente il libretto dell'impianto di riscaldamento, necessario per il deposito del documento nel Catasto Energetico Fabbricati (CEFA) – Regione Sicilia.

Ispezioni ipotecarie

La Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale attesta che, nel ventennio anteriore alla domanda, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Verbale di pignoramento immobili**, trascritto ai nn. 24294/18931 in data 12/12/2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale di Siracusa del 18/11/2024, numero di repertorio 4898, a favore di *omissis*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro *omissis*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, e *omissis*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.
- **Ipoteca in rinnovazione (ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo)**, iscritta ai nn. 23887/2547 in data 27/12/2022, formalità di riferimento n. 159 del 27/01/2003, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Marciano Sergio di Augusta (SR) del 23/01/2003, numero di repertorio 55611/13530 - Importo totale € 120.000,00 - Importo Capitale € 80.000,00, a favore di *omissis*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro *omissis*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, e *omissis*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

Valore del bene oggetto del pignoramento

L'esperto ha ritenuto formare un unico lotto di vendita per le dimensioni e le caratteristiche ambientali del bene che, se fosse frazionato, vedrebbe sacrificato il proprio valore immobiliare e ha ritenuto opportuno procedere alla stima secondo i metodi sottoindicati.

1) Stima in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

È stata condotta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per abitazioni di tipo economico siti nel Comune di Siracusa, zona suburbana Cassibile, codice di zona E1, in stato conservativo normale e destinazione residenziale, prevede un range di valori che va da un minimo di €/mq 490 a un massimo di €/mq 730,00 per superficie lorda.

L'esperto stimatore ha considerato il valore medio pari a €/mq $(490 + 730)/2 = €/mq$ 610,00 sulla base delle seguenti variabili:

- posizione all'interno del centro urbano;
- distanza dei servizi pubblici e privati;
- esposizione riferita ai punti cardinali;
- funzionalità e distribuzione degli ambienti che formano l'unità immobiliare;
- tipologia del fabbricato;
- rifiniture e impianti di cui è dotato il bene pignorato.

Al suddetto valore di mercato si applicano dei coefficienti correttivi sul costo base che tengono conto della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile. I predetti indicatori vengono ricavati dalle tabelle allegate alla L. 392 del 27/07/1978, che si ritengono tuttora valide al fine di valutare il deprezzamento di un bene.

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- 1% per i successivi quindici anni;
- 0,50 % per gli ulteriori trenta anni.

Per l'immobile oggetto di stima, si considera il coefficiente correttivo del 30% al costo base, tenuto conto dell'anno di edificazione precedente al 1967. Per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, ritenuto mediocre, si applica un coefficiente correttivo pari a 0,80.

Applicando i coefficienti, l'importo è pari a €/mq $(610,00 \times 0,80) - 30\% =$ €/mq 341,60.

2) Metodo sintetico comparativo

Con il criterio sintetico comparativo, i prezzi dei singoli beni immobili, siano edifici o terreni, scaturiscono da indagini condotte sui luoghi, consultando agenzie immobiliari, operatori del settore esperti della zona di interesse, nonché consultando i costi di costruzione, rilevabili da Camere di Commercio, da Collegi Professionali, ecc., espressi in €/mq o €/mc di costruzione.

Nel caso in specie, è scaturito un valore di mercato pari a €/mq 500,00.

Mediando i valori sopra riportati si ottiene:

€/mq $(341,60 + 500,00)/2 =$ €/mq 420,80.

Per la determinazione della consistenza dell'immobile il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, come indicato dalla Direzione dell'Agenzia delle Entrate che si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella Banca Dati O.M.I., affinché i dati economici in essa contenuti possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

Il calcolo per la determinazione delle superfici convenzionali ragguagliate ha considerato il 100% della superficie utile lorda dell'abitazione, il 25% della superficie dei balconi.

I parametri dimensionali si evincono dal sottostante prospetto:

Superficie utile lorda dell'immobile 100%	mq 109
Superfici delle pertinenze di uso esclusivo	mq 2,00

Balcone 25% di mq 8

Dopo avere determinato la superficie convenzionale ragguagliata pari a mq 111,00 il valore ottenuto è: €/mq 420,80 x mq 111 = € 46.708,80.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto della perizia di stima, è pari a € 46.708,80 da diminuire a € 40.000,00 (euro quarantamila/00), avendo calcolato le spese da sostenere per ripristinare la regolarità edilizia e catastale e la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra descritto e riferito, relativamente all'immobile sito in Cassibile, frazione di Siracusa, via Delle Biade n. 7, censito al N.C.E.U. foglio n. 157 particella n. 202 sub 1, la scrivente dichiara che:

- Il valore è pari a € 40.000,00 (euro quarantamila/00);
- È stata calcolata la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi;
- I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali;
- Lo stato di fatto dell'appartamento non è conforme ai disegni di progetto né alle planimetrie catastali; per ripristinare la regolarità edilizia e catastale occorre presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria, successivamente, la variazione planimetrica catastale dei due piani e, infine, la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), sostenendo, complessivamente, un costo pari a circa € 5.000,00, comprensivo di tasse, e spese tecniche;
- L'appartamento non è dotato di APE; la sottoscritta non ha potuto redigere l'Attestato in quanto non è presente il libretto dell'impianto di riscaldamento, necessario per il deposito del documento nel Catasto Energetico Fabbricati (CEFA) – Regione Sicilia.

L'esperto stimatore, con la presente relazione che si compone di n. 21 pagine e degli allegati indicati in calce, ritiene di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a

via roma n.1 96013 carlentini (sr) - tel.095 991973 - mobile 338 5413567
carnazzopatrizia@gmail.com - pec patrizia1@archiworldpec.it

disposizione del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera per qualsiasi chiarimento e/o supplemento di indagine.

Carlentini, 07/05/2025

Con osservanza
arch. Patrizia Carnazzo

carnazzo patrizia
Ordine Architetti di
Siracusa/930027800893
Architetto
08.05.2025 08:30:56
GMT+02:00



ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

1. Relazione di stima con inserimento della dicitura *omissis*;
2. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte creditrice del 15/01/2025;
3. Comunicazioni di inizio delle operazioni peritali alla parte debitrice del 15/01/2025;
4. Verbale del sopralluogo del 30/01/2025;
5. Visura catastale foglio n. 157 particella n. 202 sub 1;
6. Estratto di mappa del foglio n. 157 particella n. 202;
7. Planimetria catastale di u.i.u. in Siracusa fraz. Cassibile via Delle Biade n. 7;
8. Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile censito nel N.C.E.U. di Siracusa al foglio n. 157 particella n. 202;
9. Copia del *Progetto per la costruzione di una casa di abitazione a due piani in Cassibile all'angolo tra via Delle Biade e via Degli Armenti - Ditta omissis*, del 25/01/1960, rinnovato in data 23/04/1966;
10. Copia dell'Atto di Compravendita del 23/01/2003;
11. Attestazione di invio della relazione di stima immobiliare alle parti.

6

N=31900

Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARIA MANTICNA



Comune: (SR) SIRACUSA
Foglio: 157 All: A

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T35433/2025

12-Jan-2025 16:16:32

Vis. tel.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8



CITTÀ DI SIRACUSA

Codice Fiscale 80001010893
Partita IVA 00192600898

SETTORE EDILIZIA PRIVATA

Servizio Edilizia Privata e S.U.E.

Via Brenta, n. 81 – 96100 Siracusa
Tel. 0931 – 451051/52

ASTE
GIUDIZIARIE®



n. 81/2025

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista l'istanza della signora Carnazzo Patrizia pervenuta al protocollo di questo Ufficio in data 25/02/2025 e registrata col n. 50913 tendente ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica, prevista dal PRG di Siracusa, per l'area richiesta dallo stesso ed individuata catastalmente al Foglio n. 157 particella n. 202; Vista la Determina Dirigenziale n. 988 del 11/03/2024, con la quale il Dirigente del Settore delega alla firma del certificato di destinazione urbanistica il Responsabile del Servizio;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto l'art. 30, D.P.R. 380/01;

Visto il Decreto Dirigenziale dell'Assessorato Territorio e Ambiente Regione Siciliana n. 669/DRU del 03/08/2007 di approvazione del Piano Regolatore Generale, pubblicato nel Supplemento Ordinario della GURS n. 46 del 28 settembre 2007;

Visto il D. Dir. dell'Assessorato Territorio e Ambiente Regione Siciliana n. 898/DRU del 03/08/2007;

Vista la Determina Dirigenziale, emessa da questo Settore il 17/12/2007 e rubricata al n. 172, pubblicata presso l'Albo Pretorio del Comune dal 23/12/2007 al 01/01/2008, concernente la ratifica, sotto il profilo tecnico-urbanistico, degli elaborati di progetto del Piano Regolatore Generale contenenti le modifiche e le correzioni discendenti dal Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007;

Vista la normativa di Piano Regolatore Generale;

Visto l'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale;

Visto l'art. 36 della l.r. 2 agosto 2002, n. 7, come integrato dall'art. 24 della l.r. 19 maggio 2003, n. 7;

Visto l'art. 9, D.P.R. 327/2001;

Visto l'art. 9, D.P.R. 380/2001;

Visti gli Atti depositati presso questo Ufficio;

ATTESTA

che, per effetto del Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, l'area sotto elencata, censita in Catasto di questo Comune ed individuabile nella planimetria allegata, costituente stralcio della tavola normativa n. 3 di Piano Regolatore Generale, viene classificata nel seguente modo:

- Foglio n. 157 particella n. 202;

- Zona B4a – "Tessuto edificato a media densità di tipo a"

1. Descrizione ed obiettivi

- Si tratta dei tessuti di Cassibile e Belvedere costituiti dai nuclei di prima urbanizzazione e dalle espansioni immediatamente successive. Tali parti urbane, anche se con diffusa sostituzione delle tipologie edilizie, mantengono i caratteri morfologici del nucleo originario, prevalentemente riconoscibili nel principio dell'isolato chiuso con allineamenti fissi che si intende tutelare.

2. Modalità di attuazione

- Autorizzazione e concessione edilizia diretta.
- La concessione edilizia per gli interventi di Nuova costruzione (Nc) nei lotti liberi non compresi nei Comparti di intervento e per gli interventi di Demolizione con ricostruzione (Dr) di Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e comunque per tutti gli interventi che comportino nuova SLA complessiva, è assoggettata agli obblighi di cui al punto 6.2 del presente articolo.

3. Destinazioni ammesse (art. 10)

- La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (RE).
- Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo Turistica e Ricettiva (TR) quali alberghi (6.1), residence (6.2) ed ostelli (6.3); Commerciale e Direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre destinazioni di cui al punto (5.8); attività Produttive di tipo B (PB) di cui ai punti (4.1) e (4.2); Attrezzature Territoriali, anche private, di cui ai punti (8.2) e (8.3); Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti (9.1), (9.2).
- Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale di cui al precedente comma, quando superiori al 20% della SLA complessiva, sono ammesse solo a condizione che siano rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi stabilite all'art. 96 delle presenti Norme.

4. Categorie d'intervento

- Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc).

5. Parametri urbanistici ed edilizi

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,76 mq/mq
- Altezza minima (H min): 6,70 m
- Altezza massima (H max): 10,60 m
- Per i lotti di terreno ricadenti nelle zone B ed inferiori ai 200 mq, sono ammesse le disposizioni di cui all'art. 28 della L.R. 26/5/1973 n. 21, e specificamente:
 - per i lotti di superficie non superiore a 120 mq l'utilizzazione fondiaria massima è di 2,50 mq/mq e l'altezza massima di 10,60 m;
 - per i lotti di superficie superiore a 120 mq e non superiore a 200 mq, la superficie massima complessiva ammissibile SLA è di 300 mq, distribuita sui diversi piani, e l'altezza massima è di 10,60 m.

6. Disposizioni particolari

- 6.1 L'edilizia esistente, se eccedente l'indice di zona, dovrà mantenere la superficie lorda ed il perimetro attuale e per essa saranno consentiti soltanto interventi di Mo e Ms e Rie di tipo B. In caso di demolizione, la ricostruzione è consentita sino alla SLA massima consentita dagli indici di zona ovvero sino al 70% della superficie lorda esistente nei casi in cui questa risulti eccedente rispetto agli indici di zona; detta riduzione non si applica se l'intervento di demolizione e ricostruzione viene attuato dalle cooperative edilizie e/o dalle imprese titolari di finanziamenti pubblici che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà.
- Le cooperative edilizie e le imprese, titolari di finanziamenti pubblici, che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà site all'interno della zona omogenea, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici previsti, possono beneficiare di un incremento del 20 % dell'indice di utilizzazione fondiaria.
- 6.2 Gli interventi di cui al secondo comma del punto 2 sono obbligati alla monetizzazione per l'acquisizione di aree a servizi nella misura di 9 mq per ogni 30 mq di SLA realizzata.
- 6.3 Gli interventi di Nuova costruzione, di Demolizione con ricostruzione e di Ristrutturazione edilizia devono rispettare le regole del tessuto preesistente quali: l'allineamento del fronte su strada, l'edificazione in aderenza su lotti limitrofi, la presenza dei giardini e delle corti sul retro del lotto. E' vietato l'impiego di tipologie edilizie isolate su lotto.
- 6.4. I prospetti su strada caratterizzati dalla presenza di cornici lapidee devono essere mantenuti integri nel loro apparato compositivo e decorativo.

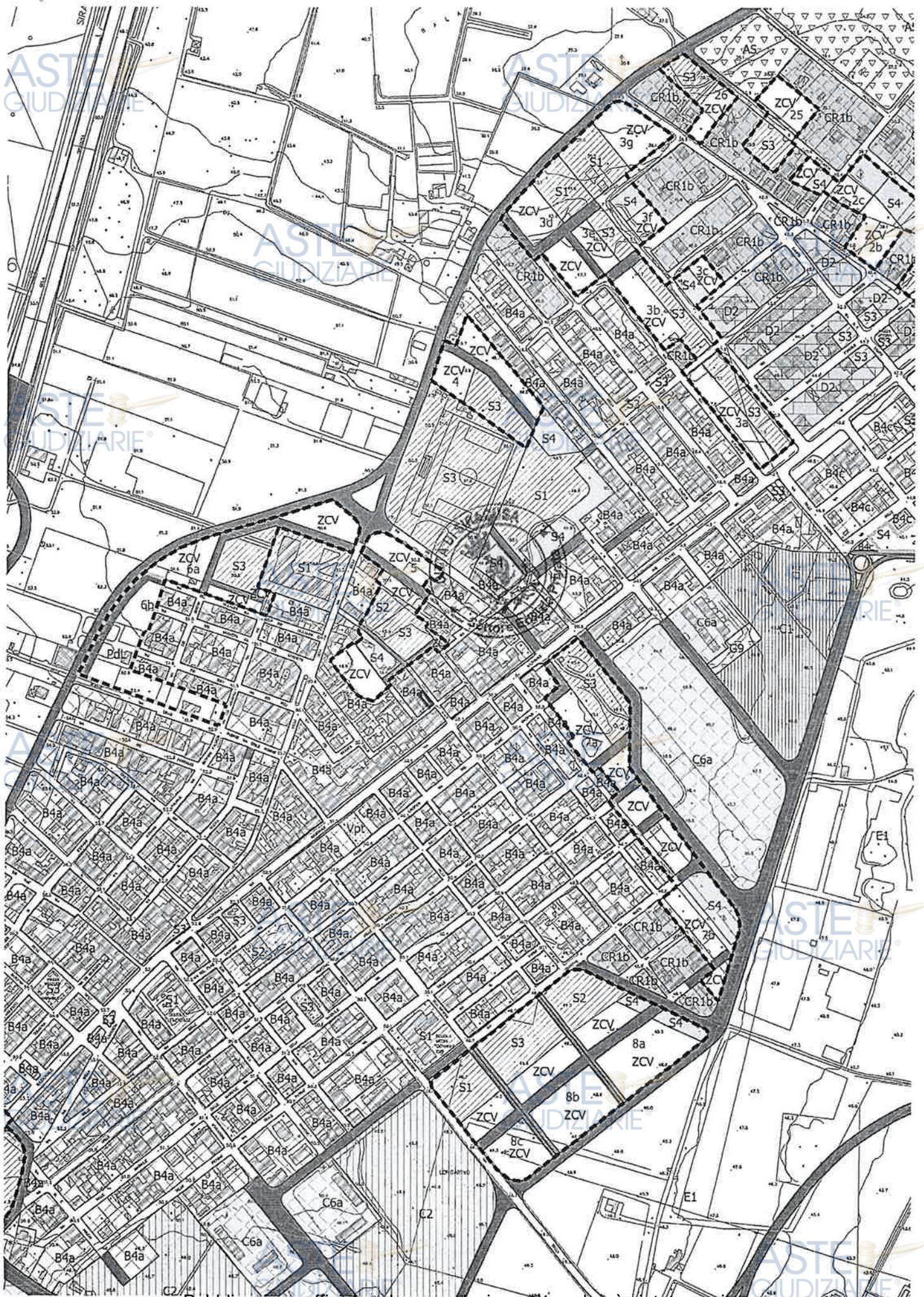
Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condidenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici, così come indicato al comma 3, art. 30 Dpr 380/01.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 Legge n. 183/2011).

**IL Responsabile del Servizio
Ing. Agostino Calandrino**

Firmato digitalmente da:
Agostino Calandrino
Data: 27/02/2025 16:51:25





Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARIA MANTEGNA

Vis. tel.

Comune: (SR) SIRACUSA
Foglio: 157 A11: A
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica 135433/2025
12-Gen-2025 16:18:32

1 Particella: 202



