

# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 136/2017 R.G.

promossa dalla [REDACTED] nei confronti del sig. [REDACTED]

Risposte alle questioni dell'Avv. Simona Matarazzo (professionista delegato alla vendita) alla relazione di Stima di CTU.

La sottoscritta Arch. [REDACTED], in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio per la causa riportata, ha preso visione delle questioni sollevate dal professionista delegato alla vendita sulla Relazione di Stima per la Proc. Es. Im. n. 136 del 2017 e pertanto si accinge a rispondere.

## **Questione 1. “... rendere i necessari chiarimenti relativi:**

**a) alle indicazioni di cui all'art. 586 c.p.c. e al prezzo di vendita (con indicazione univoca fra quelli indicati); ...”**

Come da Relazione di Stima, il più probabile valore venale di ogni immobile è comprensivo degli adeguamenti e correzioni dovuti a diversi fattori, come descritto nei criteri di stima adoperati, fattori che variano in base al singolo immobile e lo caratterizzano specificatamente, fattori che riguardano la zona urbana in cui è collocato, l'edificio in cui è inserito e l'unità immobiliare in sé secondo diversi parametri riportati, quindi il più probabile valore venale del bene risente di tali coefficienti e risente anche dei costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia.

Come da Relazione di Stima, per quanto riguarda il **lotto 1.** a pag. 27, è stato affermato che “... *Al valore di stima finale si devono detrarre le spese da sostenere per l'aggiornamento catastale, la regolarizzazione urbanistica ed edilizia e la quota di 1/2 spettante per la bonifica della copertura in eternit.*

## ***Il più probabile valore venale è così determinato:***

$\text{€ 37.000,00} - (\text{€ 1.000,00} + \text{€ 2.000,00} + \text{€ 20.000}/2) =$

$\text{€ 37.000,00} - \text{€ 13.000,00} = \text{€ 24.000,00. ... ”.}$

Come da Relazione di Stima, per quanto riguarda il **lotto 2.** a pag. 31 è stato affermato che al valore di stima finale si devono detrarre le spese da sostenere per l'aggiornamento catastale, la regolarizzazione urbanistica ed edilizia e la quota di 1/2 spettante per la bonifica della copertura in eternit. Si devono rettificare i costi di regolarizzazione edilizia ed urbanistica, aggiungendo a quanto già riportato in Relazione di stima, quelli specificati successivamente a pag. 5.

**Il più probabile valore venale è così determinato:**

€ 59.000,00 – (€ 1.000,00 + € 1.000,00 + € 1.000,00 + € 2.000,00 + € 10.000,00 + 5.164,00 + 1.000,00) =

€ 59.000,00 – € 21.164,00 = € 37.836,00. ....”.

approssimato per eccesso a € **38.000,00**.

Per quanto riguarda il **lotto 3.** a pag. 34 è stato affermato che “...Al valore di stima finale si devono detrarre le spese per l'aggiornamento catastale e per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica, si devono rettificare i costi di quest'ultimi, aggiungendo a quanto già riportato in Relazione di stima, quelli specificati successivamente a pag. 7.

**Il più probabile valore venale è così determinato:**

€ 48.000,00 – (€ 1.500,00 + € 2.000,00 + 6.000,00 + 500,00 + 5.500,00 + 2.000,00 + 4.000,00) = € 48.000,00 – € 21.500,00 = € 26.500,00

approssimato per difetto a € **26.000,00**.

Riepilogando i valori finali di stima dei beni immobili sono:

**lotto 1. € 24.000,00;**

**lotto 2. € 38.000,00;**

**lotto 3. € 26.000,00.**

Per rispondere ai quesiti posti dal Giudice, attraverso Decreto di nomina, la scrivente ha poi indicato il valore dei beni, al netto degli adeguamenti e correzioni, si riporta a seguire parte di tale Decreto con i punti indicati:

*“ IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:*

*- ...;*

*- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute*

*- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;*

*- ...; ”.*



La scrivente si è limitata a non considerare tutti gli adeguamenti e le correzioni adoperati nei rispettivi criteri di stima, e nel non considerare anche i costi di regolarizzazione, ottenendo così dei valori di stima al netto di essi, come richiesto dal mandato e quindi dei valori di stima diversi da quelli pocanzi riportati.

**Questione 2. “... rendere i necessari chiarimenti relativi:**

*b) alla verifica della regolarità edilizia - urbanistica di cui all'art. 173 bis n. 6 disp di att. del c.p.c.; e, in caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ex art. 36 DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono (indicando il soggetto istante, la normativa di riferimento, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo, l'ammontare delle obblazioni versate e da versare); o, in ogni altro caso, verificare che gli immobili si trovino nelle condizioni di cui all'art. 40 L. 47/85 o all'art. 46, V comma, del DPR 380/2001, specificando il costo; ...”*

Per quanto riguarda il **lotto n. 1**, come riportato in Relazione di stima, è stato possibile risalire al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 66 del 27-02-1968 ed alla Comunicazione Prot. n° 2645 del 11/06/2001, documenti che verificano la regolarità edilizia e urbanistica, escludendo la realizzazione di opere abusive.

Si tratta di immobile di vecchia costruzione realizzato in epoca anteriore al 1942 (come affermato nella pratica edilizia del 2001, allegata, riguardante gli interventi di ordinaria manutenzione), il Nulla Osta del 1968 (il documento più antico ritrovato), come già affermato in relazione di stima, riguarda l'autorizzazione alla modifica del prospetto sul corso Vittorio Emanuele, esso si limita a riportare in parte, solamente il primo vano di accesso che risulta comunicante con la restante parte riportata in minima parte ma questo non afferma che la restante parte risulta essere un abuso edilizio.

Per quanto riguarda la Comunicazione Lavori Prot. n° 2645 del 11/06/2001, “... concernente la realizzazione degli interventi di ordinaria manutenzione, da eseguirsi ai sensi Art. 9 L.R. n° 37/85 e Art. 20 lettera (a) L.R. n° 71/78 ...” con il relativo elaborato grafico, come già affermato in Relazione di stima, si ha totale corrispondenza della distribuzione interna del lotto n. 1 (negozi), sia per quanto riguarda il prospetto su corso Vittorio Emanuele, che per quanto riguarda la distribuzione interna in pianta dei rispettivi vani.

Si rettifica la “Relazione di Stima” in cui si evidenzia la mancanza del cambio di destinazione d’uso da residenza a negozio in quanto, da un’ulteriore verifica effettuata in data 12/12/2022 (la richiesta della scrivente era avvenuta in data 27/09/2022), presso gli uffici catastali (Schedario

partite catastali) e come riportato in allegato, si è risaliti al 1967 in cui il bene immobile risultava già destinato ad attività commerciale; oltretutto da visura storica catastale risultava essere stato registrato con categoria C1 dall'impianto meccanografico del 30-06-1987, ed infine dall'elaborato grafico presentato per la manutenzione ordinaria del 2001 risultava già esistere l'attività commerciale.

Come già affermato in Relazione di stima, si dovrà effettuare aggiornamento della planimetria catastale in quanto, tra le altre difformità già menzionate, non è stato riportato il vano più interno ma è stato indicato come parte confinante “stessa ditta”, ragion per cui in origine probabilmente si trattava di area cortiliva che poi successivamente è stata trasformata in vano e che attualmente risulta regolarizzata con la Pratica attinente ai lavori di manutenzione ordinaria (Comunicazione Lavori Prot. n° 2645 del 11/06/2001).

Come riportato in Relazione di stima, è stata verificata l'assenza del Certificato di abitabilità/agibilità e sono stati indicati i relativi costi da sostenere per tale regolarizzazione, la scrivente non ha più ricevuto risposta ufficiale da parte del Comune di Floridia sull'esito negativo delle ricerche effettuate al riguardo, rimangono pur sempre valide le risposte ottenute sia telefonicamente che tramite posta elettronica ordinaria, ragion per cui rimangono i costi stimati per tale regolarizzazione. Infine sono stati considerati i costi da sostenere per regolarizzare la copertura dell'intero fabbricato, essendo realizzato in amianto, spese da dividere con il lotto n. 2.

Per quanto riguarda il **lotto n. 2**, come riportato in Relazione di stima, è stato possibile risalire al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 66 del 27-02-1968 ed alla Comunicazione Prot. n° 2645 del 11/06/2001, documenti che verificano la regolarità edilizia e urbanistica, escludendo la realizzazione di opere abusive.

Si tratta di immobile di vecchia costruzione realizzato in epoca anteriore al 1942 (come affermato nella pratica edilizia del 2001, allegata, riguardante gli interventi di ordinaria manutenzione), il Nulla Osta del 1968 (il documento più antico ritrovato), come già affermato in relazione di stima, riguarda l'autorizzazione alla modifica del prospetto sul corso Vittorio Emanuele, in cui risultano un piano terra ed un primo piano, come dal “*Prospetto modificato*” e dalla “*Sezione A-B e A'-B'*”, non è riportata la pianta dell'intera unità immobiliare (si ha solo in parte la pianta del piano terra del lotto n. 1 con riportata la scala di accesso al piano superiore) e la sezione riporta in parte il vano con affaccio sul lato strada ma questo non vuol dire che la restante parte risulta essere un abuso edilizio.

Per quanto riguarda la Comunicazione Lavori Prot. n° 2645 del 11/06/2001, “... *concernente la realizzazione degli interventi di ordinaria manutenzione, da eseguirsi ai sensi Art. 9 L.R. n°*

37/85 e Art. 20 lettera (a) L.R. n° 71/78 ...” con il relativo elaborato grafico, come già affermato in Relazione di stima, si ha corrispondenza della distribuzione interna dell’ufficio, della dimensione dei vani compresa l’area cortiliva, l’unica discordanza consiste nell’assenza del vano adibito a ripostiglio presente invece nella realtà. Si dovranno considerare i costi da sostenere per regolarizzare tale difformità con presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – CILA.

Come affermato in Relazione di stima, è necessario effettuare aggiornamento catastale in quanto il vano ripostiglio e l’area cortiliva presentano una superficie utile minore rispetto alla realtà e, nel caso riguardante il solo cortile, alla planimetria presentata nella Pratica edilizia per i lavori di ordinaria manutenzione Prot. n°2645/2001, da successive verifiche effettuate presso gli uffici del Catasto dei Fabbricati di Siracusa, si è risaliti alla planimetria precedente a quella attuale in cui risultava corrispondere la superficie totale dell’area cortiliva con la realtà.

Come riportato in Relazione di stima, è stata verificata l’assenza del Certificato di abitabilità/agibilità e sono stati indicati i relativi costi da sostenere per tale regolarizzazione, la scrivente non ha più ricevuto risposta ufficiale da parte del Comune di Floridia sull’esito negativo delle ricerche effettuate al riguardo, rimangono pur sempre valide le risposte ottenute sia telefonicamente che tramite posta elettronica ordinaria, ragion per cui rimangono i costi stimati per tale regolarizzazione. Infine sono stati considerati i costi da sostenere per regolarizzare la copertura dell’intero fabbricato, essendo realizzato in amianto, spese da dividere con il lotto n. 1.

Si aggiunge a quanto già riportato in Relazione di stima, il costo da sostenere per la SCIA in Sanatoria attinente al solo cambio di destinazione da residenza ad ufficio, in quanto nella Relazione Tecnica Integrativa alla Comunicazione Prot. n 2645 del 2001 concernente degli interventi di ordinaria manutenzione, risulta chiaramente espressa la destinazione dell’unità immobiliare a civile abitazione, ragion per cui risulta necessario regolarizzare tale difformità. Da informazioni assunte presso gli opportuni uffici del Comune di Floridia, si deve far riferimento all’art. 37 comma 4 del DPR n. 380/2001 considerando la sanzione non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all’aumento di valore dell’immobile valutato dall’agenzia del territorio, si considera la condizione più svantaggiosa consistente nel pagamento della sanzione di 5.164 euro; per quanto riguarda il rilascio del Parere Sanitario è sufficiente un’Autodichiarazione secondo l’ art 96 della Legge Regionale n. 11/2010, si devono considerare anche le spese per il professionista incaricato per il disbrigo pratica per un costo approssimativo di € 1.000,00.

Per quanto riguarda il **lotto n. 3**, come già riportato nella Relazione di Stima, è stato possibile risalire alla Concessione per la Esecuzione di Opere n. 15/2009 per la realizzazione di un vano tecnico posto al piano interrato del bene immobile oggetto di pignoramento. E' stato possibile visionare l'Autorizzazione n. 70/2007 riguardante opere di Manutenzione Straordinaria, i cui elaborati grafici sono riportati nelle Tavole di progetto del vano tecnico che è stato allegato alla Relazione di stima.

La scrivente in data 19-12-2022 si è recata presso gli uffici della Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali di Siracusa per il ritiro del Parere rilasciato in data 01-08-2006 in merito al Progetto di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo dell'immobile in questione e per il ritiro del Parere rilasciato in data 16-06-2008 attinente il Progetto di costruzione di un vano tecnico da realizzare al piano interrato dell'immobile. In entrambi i Pareri rilasciati è riportata la condizione di non realizzare strutture in c.a. (cemento armato), dai sopralluoghi effettuati in data 21-06-2021 e 26-07-2021, come già affermato nella Relazione di stima, la scrivente ha verificato la presenza di opere in c.a.. La stessa ha assunto informazioni sia presso gli uffici comunali di Florida Settore Urbanistica e Sanatoria e sia presso gli uffici della Soprintendenza ai BB.CC. ed AA. di Siracusa, da tali informazioni si deduce che ad oggi le Concessioni edilizie risultano non più valide in quanto non si sono rispettati i tempi del fine lavori, e qualsiasi tentativo di proroga sarebbe ormai non accettabile per gli anni trascorsi, ragion per cui sarà necessario ripresentare tutta la documentazione richiesta secondo la vigente normativa in campo edilizio tra cui la Segnalazione Certificata Di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire (art. 23, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sost. da art.3, comma1, lett. g), del d.Lgs. 25 novembre 2016, n.222 - artt. 19, 19-bis, L. 7 agosto 1990, n.241 art.7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 - art.1, comma 1, L.R. 10 agosto 2016, n.16), sarà necessario rispettare tutte le condizioni già imposte dalla Soprintendenza tra le quali non si devono realizzare strutture in c.a. e procedere con la rimessa in pristino dello stato di fatto.

La scrivente ha ritenuto opportuno e necessario verificare, presso gli uffici del Genio Civile, se è stata presentata documentazione come da vigente normativa edilizia, in merito alle opere realizzate in c.a. e se tale intervento è stato in qualche modo motivato. Con urgente richiesta documentale inviata in data 21-12-2022, a mezzo PEC, al rispettivo ufficio e con risposte ricevute sia tramite posta elettronica ordinaria che certificata, quest'ultima in data 30-01-2023, a seguito di ricerche effettuate in archivio, si è avuta conferma che è stata depositata opportuna documentazione inerente l'immobile oggetto di causa con Pratica n. 9031/LR7, ma *“non può essere evasa in quanto il fascicolo è stato danneggiato a causa di allagamento dell'archivio.”*, come riportato in allegato, è



stato possibile ricevere solamente l'estratto della pratica pocanzi menzionata con indicati il Progetto, l'Oggetto (*Demolizione e Ricostruzione di una porzione del fabbricato e realizzazione di un vano tecnico interrato in Floridia – via Polisena 195 – Struttura: Cemento armato – Esecuzione lavori: in appalto*) e tutte le figure professionali necessarie, come in allegato; alla luce di quanto riscontrato, non si è in grado di visionare e valutare quanto era stato presentato e motivato.

La scrivente, in data 10-03-2023, ha appreso ulteriore informazioni dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale di Floridia, in cui risulta una notevole discordanza tra le Tavole tematiche del "Piano Centro Storico Floridia" – Elaborato B 3.05 in vigore, in cui ricade l'immobile, secondo le quali risulta possibile, nel caso specifico, effettuare interventi di manutenzione straordinaria, restauro, ripristino filologico e/o tipologico, e le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., anch'esse in vigore, in cui invece risultano possibili solo interventi di restauro, ripristino filologico e/o tipologico, escludendo assolutamente ogni intervento di manutenzione straordinaria, come anche riportato nel CDU.

Alla luce di quanto esposto sin ora, la scrivente si trova costretta a dover considerare i costi per la condizione più gravosa consistente nella demolizione di tutte le opere in c.a. che non compromettano la stabilità dell'immobile, i costi per la messa in sicurezza delle pareti durante la fase di demolizione, i costi per la presentazione di nuova "Concessione Edilizia", ossia S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire, come riportato a pag. precedente, ed i costi per il nuovo Parere del Genio Civile con conseguente collaudo statico.

La demolizione dei solai in c.a. richiede un costo notevole in quanto sono inseriti in una struttura antica in muratura e si deve procedere in primis con la messa in sicurezza delle pareti e poi con la demolizione per piccole porzioni e attraverso l'uso di opportuno utensile elettromeccanico, lasciando un piccolo cordolo perimetrale per non compromettere la staticità della muratura portante, non sottovalutando oltretutto il pessimo stato di conservazione della copertura a falde che richiederebbe la priorità d'intervento.

Alla luce di quanto affermato si ipotizzano dei costi approssimativi così ripartiti:

- demolizione dei solai in c.a. circa euro 6.000,00 (da Prezzario Unico Regionale);
- trasporto del materiale alle pubbliche discariche circa euro 500,00 (da Prezzario Unico Regionale);
- messa in sicurezza delle pareti, tramite opportune opere di puntellamento, circa di euro 5.500,00;
- disbrigo pratica per presentazione di S.C.I.A., di circa euro 2.000,00;



- disbrigo pratica per rilascio del Parere del Genio Civile e successivo collaudo statico, di circa euro 4.000,00.

Per quanto riguarda le eventuali sanzioni da pagare per mancato completamento delle opere entro i termini indicati sia nella Concessione per la Esecuzione di Opere n. 15/2009 che nell'Autorizzazione n. 70/2007 riguardante opere di Manutenzione Straordinaria, la scrivente non ha avuto riscontro presso gli opportuni uffici, in quanto non è stato possibile quantificarne l'entità.

**Questione 3. “... rendere i necessari chiarimenti relativi:**

*c) alle difformità toponomastiche rilevate; verificando ed indicando i confini dei beni; nonché disporre l'acquisizione del CDU aggiornato per le indicazioni da inserire nell'avviso di vendita. ...”*

Come già riportato in Relazione di stima, i beni immobili oggetto di stima risultano essere ubicati presso numeri civici diversi da quelli riportati nelle visure catastali, da risposta ufficiale ricevuta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Floridia, risultano esistere i reali numeri civici riscontrati durante i sopralluoghi e, da confronto con i relativi estratti di mappa catastale, risulta corrispondenza tra i beni immobili oggetto di stima ed i beni immobili verificati durante i sopralluoghi ed ubicati presso i numeri civici ivi riscontrati.

La scrivente in data 27-09-2022 si è recata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Siracusa - Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali per effettuare le Visure attuali per immobile inerenti gli immobili confinanti con i beni oggetto di pignoramento, non è stato possibile visionare ed estrarre copia delle relative planimetrie in quanto la stessa non risulta autorizzata poiché immobili esterni alla Procedura esecutiva immobiliare, l'Ufficio catastale ha negato tale possibilità.

Si procede all'elencazione dei beni confinanti con i relativi proprietari, così come riportato nelle visure catastali.

L' immobile definito catastalmente con Foglio 25 Particella 2136 Subalterno 1 Categoria C/1 sito in Corso Vittorio Emanuele n. 284 (numero civico reale) al piano terra, confina a nord con il Corso Vittorio Emanuele; a sud con l'immobile definito catastalmente con Foglio 25, Particella 2140 Subalterno 1 al piano terra (che prosegue anche al piano primo e secondo) e di proprietà del [REDACTED]; ad est con l'immobile definito catastalmente con Foglio 25, Particella 2135 Subalterno 1 al piano terra e di proprietà 1/1 della [REDACTED] [REDACTED] ad ovest confina con l'immobile definito catastalmente con Foglio 25, Particella 2137



Subalterno 1 e 2 al piano terra (che prosegue anche al piano primo e secondo) e di proprietà 1/1 del [REDACTED]

[REDACTED] non essendo in possesso delle planimetrie catastali, per il motivo pocanzi riportato, non è possibile verificare se il sub 1 confina con l'immobile oggetto di causa, esso presenta un numero civico più lontano rispetto al sub 2 quindi lascia presupporre che sia più probabile che confini il sub 2.

L' immobile definito catastalmente con Foglio 25 Particella 2136 Subalterno 3 e 4 graffate Categoria A/10 sito in Corso Vittorio Emanuele n. 282 (numero civico reale) al piano primo, confina a nord con il Corso Vittorio Emanuele; a sud con l'immobile definito catastalmente con Foglio 25, Particella 2140 Subalterno 1 al piano primo (che prosegue anche al piano secondo) e di proprietà del [REDACTED]

ad est confina con l'immobile definito catastalmente con Foglio 25, Particella 2135 Subalterno 2 al piano primo e di proprietà 1/1 [REDACTED]

[REDACTED] ad ovest confina con l'immobile definito catastalmente con Foglio 25, Particella 2137 Subalterno 2 al piano primo (che prosegue anche al piano secondo) e di proprietà 1/1 del [REDACTED]

L' immobile definito catastalmente con Foglio 25 Particella 4768 Categoria A/3 sito in via Polisena n. 195 (numero civico reale) al piano terra, confina ad est con la via Polisena, a nord e ad ovest con l'immobile definito catastalmente con Foglio 25, Particella 5798 Subalterno 2 e 5 al piano terra, di proprietà dei [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Non essendo in possesso delle planimetrie catastali, per il motivo già menzionato, non è possibile verificare se entrambi i subalterni confinano con l'immobile oggetto di causa o solo uno dei due, risultano entrambi al piano terra. Proseguendo con i confini catastali, l'immobile confina a sud con l'immobile definito catastalmente con Foglio 25, Particella 6218 Subalterno 1 al piano terra, [REDACTED]

[REDACTED]

Per quanto riguarda il CDU, Certificato di Destinazione Urbanistica, si ritiene opportuno precisare che il non aver proceduto alla richiesta e produzione di tale documentazione non è stata né una dimenticanza né un'omissione, la vigente normativa art. 30 comma 2 DPR 380/01 riporta che *“Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non”*



*possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati."* Nel caso specifico si tratta di beni immobili consistenti in costruzioni censiti al Catasto Fabbricati ricadenti all'interno del centro abitato di Floridia, con documentazione attinente la edificabilità, la scrivente ha riportato in Relazione di stima quanto estrapolato dallo studio del vigente P.R.G. con le prescrizioni della Normativa Tecnica di Attuazione.

In seguito alla richiesta specifica del Custode Giudiziario e secondo ulteriore mandato della S.V.I., la scrivente ha provveduto all'ottenimento del CDU che si allega, si riporta a seguire parte di quanto riportato:

“... CERTIFICA

- che il fabbricato censito nel NCEU del Comune di Floridia al foglio 25 particella 2136, ubicato in c.so Emanuele n. 284, ricade in Zona “A” – “Centro storico”, approvato con Decreto Dirigenziale n. 330 del 23/06/2010 ed è individuato nel P.P. all'isolato 057, unità edilizia n. 003, suddivisione Tipologia A2.b – Edificio qualificato da alcuni elementi architettonici . (Come tipologia A2.a: interventi ammessi).
- che il fabbricato censito nel NCEU del Comune di Floridia al foglio 25 particella 4768, ubicato in via Polisena n. 195 (ex n. 169), ricade in Zona “A” – “Centro storico”, approvato con Decreto Dirigenziale n. 330 del 23/06/2010 ed è individuato nel P.P. all'isolato 058, unità edilizia n. 021, suddivisione Tipologia A2.a – Edificio di notevole valore. (Gli interventi ammessi sono: restauro, ripristino filologico e/o tipologico).

Documentazione allegata:

1. Partita Catastale n. 4081 (Sub. 1);
2. Certifica di Destinazione Urbanistica;
3. Parere Soprintendenza Manut. e Risan. Conserv.;
4. Parere Soprintendenza Vano tecnico;
5. Planimetria catastale sub. 3 precedente;
6. Risposta Genio Civile;
7. Urgente richiesta documentale CTU Tribunale di SR;
8. Spese sostenute aggiuntive.

Siracusa, 14-03-2023

Il C.T.U.

Arch. [REDACTED]

