ROSARIO ALMA
VIA RIESI, 4
96100 - SIRACUSA (SR)
Codice fiscale: LMARSR70E04D458E
Telefono: 3383680731
e-mail: agr.tecno.topografia@gmail.com



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ES. IMMOBILIARI R.G. N.95-2024

PARTE ATTRICE: [redacted]

PARTE CONVENUTA: [redacted]

Siracusa, 2 agosto 2024



ROSARIO ALMA

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9

INDICE

1. PREMESSE 1
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente 1

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI 1
2.1 Ubicazione 1
2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate 1
2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia 1
2.4 Certificato di provenienza dei beni immobili 2

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA 2

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI 2
4.1 PARTICELLE 2331-2334 2

5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI 2

6. FORMALITA' 2

7. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA 2

8. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI 3

9. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI 3

10. ALLEGATI 4

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto, dott. agronomo Alma Rosario, a seguito di nomina di C.T.U. in data 16-04-2024 mediante la presentazione telematica dell'atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, è stato incaricato nel redigere la relazione di stima dell'immobile insistente nel comune di Carlentini (SR). Tale incarico si colloca nel rispetto degli articoli 568 e 569 del Codice di Procedura Civile, nonché degli articoli 161 e 173 bis delle disposizioni attuative del Codice di Procedura Civile, come indicati nel decreto legislativo del 29.06.2015, n. 83, successivamente convertito con modifiche dalla legge 27.06.2015, n. 132.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

Il cespite da stimare è situato nel territorio di Carlentini (SR), precisamente in contrada Piscitello-Balate di Zacco (Carlentini Nord), zona dove sono presenti villette di un certo rilievo che spesso riflettono uno status sociale elevato ed un certo grado di prestigio. Per raggiungere il sito, è possibile percorrere l'autostrada Siracusa-Catania o Catania-Siracusa, girare in direzione Lentini e imboccare la strada provinciale SP114. Successivamente, prendere la SP194, uscire allo svincolo per Lentini, raggiungere la via Etna per poi girare a sinistra in direzione Carlentini, fino ad arrivare in via delle Provincie 4ª traversa. Le coordinate GPS (37°17'32.52" N, 15°00'38.95" E) permettono di individuare facilmente la posizione dell'immobile sulle mappe digitali installate sui dispositivi appropriati.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il giorno 27 maggio alle ore 9:00 del c.a., il sottoscritto C.T.U., accompagnato dal custode giudiziario, l'avvocato [redacted], ha effettuato un sopralluogo sui luoghi oggetto della perizia. Le operazioni di stima hanno incluso l'accertamento dello stato dei beni immobili e il confronto dei confini e della geometria degli stessi con i documenti catastali. Sono state inoltre scattate fotografie digitali che hanno fornito elementi utili per la redazione della relazione tecnica.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

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

Dalle indagini presso gli uffici telematici si rileva il cespite riportato nel N.C.T. al F. 16 di Carlentini (Sr)
P.lla =2331 Qualità=Agrumento classe 4-Superficie 613 mq-Reddito dominicale 3,17 Euro-Reddito agrario 8,86 Euro-Superficie 613 mq.
P.lla =2334 Qualità=Area fabbricato demolito-Superficie 56 mq, (Vedasi allegato A.2).

SITUAZIONE CATASTALE

Il fondo rustico, attualmente registrato catastalmente come Agrumeto di 4 classe (p.lla 2331) ed Area di fabbricato demolito, (p.lla 2334) deve essere aggiornato per riflettere la sua reale condizione ovvero terreno incolto. Questa rettifica sarà effettuata utilizzando il software Docte, in modo da inserire correttamente le informazioni attuali. Al tecnico incaricato spetta un onorario a forfait di 250,00 €.

CONFINI CATASTALI

Immobile-Carlentini (Sr) Foglio 16 p.lla 2331
Confine nord: p.lla 2334-2362
Confine ovest: p.lla 1262
Confine est: strada comunale
Confine sud: p.lla 2268

CONFINI CATASTALI

Immobile-Carlentini (Sr) Foglio 16 p.lla 2334
Confine nord: p.lla 2338
Confine ovest: p.lla 2335
Confine est: 2331
Confine sud: p.lla 2331

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9

2.4 Certificato di provenienza dei beni immobili

Lo scrivente C.T.U., inoltre, si è recato all'archivio notarile per il rilascio dell'atto di vendita, documento richiesto per la redazione della relazione tecnica, (Vedasi allegato D.1).

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

I cespiti pignorati sono rappresentati da unico lotto e sono identificati al foglio 16 di Carlentini:
1) p.lla 2331
2) p.lla 2334.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI

4.1 PARTICELLE 2331-2334

I beni immobili pignorati sono rappresentati da un terreno rettangolare e pianeggiante. Riguardo alla materializzazione dei confini sul lato nord è presente un muro di confine che forma una spezzata, per poi riprendere la sua linearità. Sul lato ovest, al confine è presente un fabbricato in aderenza. Il lato est è delimitato da un muretto con inferriata, prospiciente una villetta. Il lato sud si affaccia su una strada comunale. Il terreno non presenta nessuna costruzione. Dalla visura storica della particella 2334 risulta che in passato era presente una vasca, identificata al catasto terreni come fabbricato rurale. La superficie complessiva del terreno è di 669 mq catastali, (Vedasi allegati da C.1 a C.13).

5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono in possesso del proprietario, il sig.r[redacted]Non risultano contratti di locazione.

6. FORMALITA'

E' presente una formalità che non è opponibile all'acquirente: pignoramento immobiliare a favore de[redacted]Il pignoramento è stato registrato il 12/03/2024 con le seguenti note di trascrizione: Registro generale n.5056-Registro particolare n.4017.

7. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Il fondo rustico non presenta nessuna costruzione. La superficie è contraddistinta dalle particelle n. 2331-2334 del foglio n. 16 di Carlentini (Sr), e ricade all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "C4" zone di completamento edilizio residenziale con le seguenti prescrizioni:
Densità fondiaria 0,75 mc/mq.
Altezza massima 8 metri, (due piani fuori terra).
Lotto minimo di intervento edilizio mq. 1.500.
Obbligo del rispetto degli arretramenti dai fili stradali secondo le prescrizioni del precedente P.R.G.
Obbligo di cessione gratuita al Comune di aree per servizi in misura minima di 18 mq. per ogni 100 mc. di volumetria consentita, (Vedasi allegato B.1).

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9

8. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

Il cespite (l'area edificabile) sarà valutato utilizzando il metodo della stima per valori di mercato, adottando il metodo della comparazione, noto anche come metodo diretto o sintetico. Sebbene sia possibile valutare il cespite anche attraverso il valore di trasformazione, si preferisce il procedimento diretto poiché offre una concreta attuazione tramite diversi approcci estimativi. Tra questi approcci, appare logico privilegiare il metodo del confronto, che si basa sull'analisi dei prezzi unitari di beni analoghi o assimilabili. Il valore di trasformazione, d'altro canto, presenta alcuni svantaggi: è complesso e a volte non riflette i valori di mercato della zona in cui si trova l'immobile.

Scelta del campione

Il procedimento sintetico-comparativo consiste sostanzialmente nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi o assimilabili all'immobile oggetto di stima e nell'inserire tale immobile nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con esso. A tal fine, sono state svolte opportune indagini di mercato per ricercare i valori medi di zona attraverso diverse tipologie di fonti:

- valori da listini immobiliari pubblicati da operatori specializzati, tra cui, in primo luogo, i valori di mercato di aree edificabili della stessa tipologia presso le agenzie immobiliari di Lentini e Carlentini (SR).
- offerte di vendita di immobili, rilevate attraverso siti internet dedicati e riviste specializzate.
- dati storici acquisiti direttamente da transazioni effettuate su immobili liberi e aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Concludendo il valore di mercato, ottenuto attraverso le diverse tipologie di fonti come riportate in epigrafe, si attesta mediamente intorno ai 150,00 €/mq di superficie catastale.

Di seguito vengono calcolati i valori venali:

Valore venale lordo:

150,00 € x 669 mq = **100.350,00 €**

Dicesi centomilatrecentocinquanta Euro.

Il fondo rappresentato dalle p.lle 2331-2334 non è di proprietà esclusiva del convenuto, che risulta comproprietario al 50%. Pertanto, equamente, il calcolo sarà:

100.350,00 € : 2 = **50.175,00 €**

Dicesi cinquantamilacentosettantacinque Euro.

Dal valore venale lordo dovrà essere sottratto il costo di 250 € (Docte) per ottenere il valore ordinario dei cespiti. Pertanto, equamente, il calcolo sarà:

Valore venale netto = 50.175,00 € - 250,00 € (Docte) = **49.925,00 €**

Dicesi quarantanovemilanovecentoventicinque Euro.

Infine, riguardo alla divisibilità delle due particelle, questa comporterebbe una notevole riduzione del valore venale del lotto, legato tra l'altro al suo potere edificatorio in relazione alla superficie catastale. Per questo motivo, il lotto non può essere considerato divisibile.

9. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

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

VALORE VENALE LORDO= 100.350,00 €:2= 50.175,00 €
Dicesi cinquantamilacentosettantacinque/00 Euro.

VALORE VENALE NETTO= 50.175,00 € -250,00 € (Docte**)=49.925,00 €**
Dicesi quarantanovemilanovecentoventicinque/00 Euro.

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

Con osservanza

Il C.T.U.
Dott. Agronomo Rosario Alma

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9

10. ALLEGATI

A.1 - Estratto di mappa: Carlentini (Sr) foglio 16 p.lle 2331-2334
A.2 - Visura catastale: Carlentini (Sr) foglio 16 p.lle 2331-2334
B.1 - Certificato di destinazione urbanistica
C.1 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-2334-Terreno-Confine sud ed est
C.2 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-2334-Terreno-Confine ovest e nord
C.3 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-2334-Terreno
C.4 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-Terreno-Confine est
C.5 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-2334-Terreno-Panoramica dall'alto
C.6 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-2334-Terreno-Panoramica dall'alto
C.7 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-2334-Terreno-Particolare confine nord
C.8 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-2334-Terreno-Confine est
C.9 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-Terreno-Confine est
C.10 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-Terreno-Confine ovest
C.11 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-2334-Terreno-Confine ovest-nord
C.12 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-2334-Terreno-Confine ovest-nord
C.13 - Ortofoto più estratto di mappa
D.1 - Certificato di provenienza degli immobili
D.2 - Consegna PEC Avv. Giunta Sebastiano
D.3 - Raccomandata A-R Parisi Cirino Renato

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9

ROSARIO ALMA
VIA RIESI, 4
96100 - SIRACUSA (SR)
Codice fiscale: LMARSR70E04D458E
Telefono: 3383680731
e-mail: agr.tecno.topografia@gmail.com

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ES. IMMOBILIARI R.G. N.95-2024

PARTE ATTRICE: [redacted]

PARTE CONVENUTA: [redacted]

A. SITUAZIONE IPO-CATASTALE

A.1 - Estratto di mappa: Carlentini (Sr) foglio 16 p.lle 2331-2334
A.2 - Visura catastale: Carlentini (Sr) foglio 16 p.lle 2331-2334

Siracusa, 2 agosto 2024

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9



1-Mag-2024 16:19:17
Protocollo pratica T65860/2024
Scala originale: 1:2000 dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

N-2600

E=87900

ALLEGATO
A.1 - Pag. 1

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9

Direzione Provinciale di Siracusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/05/2024

Dati della richiesta	**Comune di CARLENTINI (Codice:B787)**
	Provincia di SIRACUSA
Catasto Terreni	**Foglio: 16 Particella: 2331**

INTESTATI

1	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Unità immobiliare dal 18/02/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	16	2331		-	AGRUMETO 4	06 13	A1	Euro 3,17	Euro 8,86	FRAZIONAMENTO del 18/02/2003 Pratica n. 17760 in atti dal 18/02/2003 (n. 290.1/2003)
Notifica					Partita					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:16 Particella:105 ; Foglio:16 Particella:864 ; Foglio:16 Particella:1101 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:16 Particella:2332 ; Foglio:16 Particella:2333 ; Foglio:16 Particella:2334 ; Foglio:16 Particella:2335 ; Foglio:16 Particella:2336 ; Foglio:16 Particella:2337 ; Foglio:16 Particella:2338 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 06/05/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

ALLEGATO
A.2 - Pag. 1

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/05/2024

DATI DERIVANTI DA	Atto del 06/05/2003 Pubblico ufficiale [redacted] Sede [redacted]) Repertorio n. 14216 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 6454.1/2003 Reparto PI di SIRACUSA - Pratica n. 99195 in atti dal 09/07/2003

Situazione degli intestati dal 18/02/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 06/05/2003
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 06/05/2003
3	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 06/05/2003
4	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 06/05/2003
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 18/02/2003 Pratica n. 17760 in atti dal 18/02/2003 (n. 290.1/2003)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/02/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**16**	**105**		**-**	**AGRUMETO 4**	**06 65**	**A1**	**Euro 3,43**	**Euro 9,62**	Variazione del 18/02/2003 Pratica n. 17760 in atti dal 18/02/2003 (n. 290.1/2003)
Notifica				**Partita**						
Annotazioni	di stadio: COMPRENDE LE PARTICELLE:1126									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:16 Particella:1121 ; Foglio:16 Particella:1126 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:16 Particella:1101 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/03/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**16**	**105**		**-**	**AGRUMETO 4**	**02 10**	**A1**	**Euro 1,08 L. 2.100**	**Euro 3,04 L. 5.880**	FRAZIONAMENTO in atti dal 11/03/1988 (n. 2480)

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 11/05/2024

Notifica		**Partita**	7893		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:16 Particella:1102 ; Foglio:16 Particella:1103 ; Foglio:16 Particella:1104 ; Foglio:16 Particella:1105 ; Foglio:16 Particella:1106 ; Foglio:16 Particella:1107 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**16**	**105**		**-**	**AGRUMETO 4**	**24 25**	**A1**	**L. 24.250**	**L. 67.900**	Impianto meccanografico del 02/01/1976
Notifica				**Partita**	7893					

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/12/1973 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 18/02/2003
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 18/02/2003
3	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 18/02/2003
4	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 18/02/2003
DATI DERIVANTI DA	Atto del 15/12/1973 Pubblico ufficiale [redacted] Sede CARLENTINI (SR) Repertorio n. 99207 - UR Sede LENTINI (SR) Registrazione Volume 219 n. 29 registrato in data 03/01/1984 - Voltura n. 38384 in atti dal 11/03/1988		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		(4) Diritto del concedente fino al 15/12/1973
2	[redacted]		(20) Livellario fino al 15/12/1973
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 02/01/1976		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

ALLEGATO
A.2 - Pag. 3

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9

Direzione Provinciale di Siracusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/05/2024

Dati della richiesta	**Comune di CARLENTINI (Codice:B787)**
	Provincia di SIRACUSA
Catasto Terreni	**Foglio: 16 Particella: 2334**

INTESTATI

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Unità immobiliare dal 18/02/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**16**	**2334**		**-**	**AREA FAB DM**	**00 56**				FRAZIONAMENTO del 18/02/2003 Pratica n. 17760 in atti dal 18/02/2003 (n. 290.1/2003)
Notifica				**Partita**						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:16 Particella:105 ; Foglio:16 Particella:864 ; Foglio:16 Particella:1101 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:16 Particella:2331 ; Foglio:16 Particella:2332 ; Foglio:16 Particella:2333 ; Foglio:16 Particella:2335 ; Foglio:16 Particella:2336 ; Foglio:16 Particella:2337 ; Foglio:16 Particella:2338 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 06/05/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

ALLEGATO
A.2 - Pag. 1

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9

Direzione Provinciale di Siracusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 11/05/2024

DATI DERIVANTI DA	Atto del 06/05/2003 Pubblico ufficiale [redacted] Sede LENTINI (SR) Repertorio n. 14216 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 6454.1/2003 Reparto PI di SIRACUSA - Pratica n. 99195 in atti dal 09/07/2003

Situazione degli intestati dal 18/02/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 06/05/2003
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 06/05/2003
3	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 06/05/2003
4	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 06/05/2003
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 18/02/2003 Pratica n. 17760 in atti dal 18/02/2003 (n. 290.1/2003)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/02/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**16**	**864**		**-**	**AREA FAB DM**	**00 71**				TABELLA DI VARIAZIONE del 18/02/2003 Pratica n. 00022447 in atti dal 18/02/2003 DEMOLIZIONE-T.10-2003-TIPO FRAZ.17760-2003 (n. 174.1/2003)
Notifica				**Partita**						
Annotazioni	di immobile: DEMOLIZIONE									

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/01/1977

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**16**	**864**		**-**	**FABB RURALE**	**00 71**				FRAZIONAMENTO del 02/01/1977 in atti dal 16/12/1996 (n. 62.2/1977)
Notifica				**Partita**	15828					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:16 Particella:85 ; Foglio:16 Particella:862 ; Foglio:16 Particella:863 ;

ALLEGATO
A.2 - Pag. 2

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9

Direzione Provinciale di Siracusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 11/05/2024

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 02/01/1977

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 18/02/2003
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 18/02/2003
3	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 18/02/2003
4	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 18/02/2003
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 02/01/1977 in atti dal 16/12/1996 (n. 62.2/1977)		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/12/1973 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**16**	**85**		**-**	**FABB RURALE**	**01 34**				ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/1973 in atti dal 16/12/1996 (n. 383.3/1984)
Notifica			**Partita**	15828						

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**16**	**85**		**-**	**FABB RURALE**	**01 34**				Impianto meccanografico del 02/01/1976
Notifica			**Partita**	7893						
Annotazioni	di stadio: VASCA									

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9

Direzione Provinciale di Siracusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/05/2024

Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/12/1973 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 15/03/2016
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 15/03/2016
3	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 15/03/2016
4	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 15/03/2016
DATI DERIVANTI DA	Atto del 15/12/1973 Pubblico ufficiale [redacted] Sede CARLENTINI (SR) Repertorio n. 99207 Sede LENTINI (SR) Registrazione Volume 219 n. 29 registrato in data 03/01/1984 - n. 383.3/1984 in atti dal 16/12/1996		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		(20) Livellario fino al 15/12/1973
2	[redacted]		(4) Diritto del concedente fino al 15/12/1973
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 02/01/1976		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9

ROSARIO ALMA
VIA RIESI, 4
96100 - SIRACUSA (SR)
Codice fiscale: LMARSR70E04D458E
Telefono: 3383680731
e-mail: agr.tecno.topografia@gmail.com

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ES. IMMOBILIARI R.G. N.95-2024

PARTE ATTRICE: [redacted]

PARTE CONVENUTA: [redacted]

B. SITUAZIONE URBANISTICA

B.1 - Certificato di destinazione urbanistica

Siracusa, 2 agosto 2024

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9

CITTÀ DI CARLENTINI

Libero Consorzio Comunale di Siracusa

Area IV - Territorio e Attività Produttive P.Iva. 00192920890
SERVIZIO 1 Via F. Morelli n.6 - 96013 Carlentini (SR)
S.U.E. (SPORTELLO UNICO EDILIZIA) PEC: protocollo.generale@pec.comune.carlentini.sr.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL CAPO AREA

Vista l'istanza protocollo n. 12888 del 13/05/2024, presentata dal Dott. agronomo Alma Rosario, nominato C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare n. 95 del 2024 chiede quanto segue, diretta ad ottenere il certificato previsto dall'art.30 del D.P.R. 06.06.2001, n.380 (ex art.18 Legge 28.02.1985, n.47), relativamente all'area censita all'Agenzia del Territorio nel N.C.T. del Comune di Carlentini, **p.lle n. 2331-2334 del foglio n. 16;**

Visto il P.R.G. vigente approvato con D.Dir. n.440/D.R.U. del 12.04.2006, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n.27 del 01.06.2006, comprensivo del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione;

Viste le modifiche riguardanti il Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, adottate con le deliberazioni di C.C. n.59/2009, n.3/2011, n.13/2017 e n.6/2018;

Visto il P.D.L. Denominato [redacted] Approvato con Delibera di C.C. n. 20/1977;

Viste le varianti urbanistiche riguardanti le seguenti opere:

- **Completamento del tratto "Catania-Siracusa" con caratteristiche autostradali**, adottato con Deliberazione di C.C. n.37 del 18.09.2001;
- **Ampliamento ed miglioramento della S.P. n.32 Carlentini-Pedagaggi**, adottato con deliberazione di C.C. n.59 del 29.11.2005;
- **Insediamento Turistico-Alberghiero Golf San Leonardo**, adottato con deliberazione di C.C. n.37 del 06.07.2006;
- **Sistemazione e l'allargamento della S.P. n.88 denominata Lentini-Ciricò-Passo Viola**, adottata con deliberazione di C.C. n.53 del 22.11.2007;
- **Complesso Integrato denominato Tenuta Grande**, adottato con deliberazione di C.C. n.21 del 27.04.2009, ai sensi dell'art.5 del D.P.R. 20.10.1998, n.447, modificato dal D.P.R. n.440/2000;
- Costruzione ed all'esercizio dell'intervento denominato **"Elettrodotto a 380 kV in singola terna Paternò-Priolo"**;
- **Metanodotto Melilli-Bronte DN 1200/75 bar**, adottato con deliberazione di C.C. n.43 del 10.06.2010;
- **Ammodernamento a 4 corsie del collegamento viario con caratteristiche autostradali compresi tra lo svincolo della S.S. 514 "di Chiaramonet" con la S.S. 115 e lo svincolo della S.S. 194 "Ragusana" con la S.S.114**, adottato con deliberazione di G.M. n.97 del 05.10.2017;

Visti i seguenti **Vincoli di Tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio**:

- **Perimetrazione del Parco Archeologico Leontinoi**, adottata con deliberazione di C.C. n.2 del 05.02.2014, ai sensi dell'art.4 L.R. 03.11.2000, n.20";

ALLEGATO B.1 - Pag. 1

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9

- **Piano Paesaggistico Regionale – Ambiti 14 e 17 – Siracusa**, adottato con D.A. n.98 del 01.02.2012, e successivamente approvato con D.A. n.5040 del 20.10.2017

Visti i seguenti **Vincoli di Tutela Ambientale** (Natura 2000) e la loro fascia di influenza di ml.200:

- **zona SIC** (*Siti di Importanza Comunitaria*) **ITA090015**, denominata **"Torrente Sapilloni";**
- **zona ZPS** (*Zona di Protezione Speciale*) **ITA070029**, denominata **"Pantano Gelsari;**
- **zona ZSC** (*Zona Speciale di Conservazione*) **ITA090024**, denominata **"Cozzo Ogliastri";**

Visto il **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI),** riguardante il **Bacino Idrografico del Fiume San Leonardo (093)** ed il **Bacino Idrografico del Fiume Simeto (094)**

Visti i **Vincoli di Inedificabilità Assoluta**:

Viste le **Zone e le Fasce di Rispetto** relative alla rete stradale urbana ed extraurbana, alle coste marine, lacuali, fluviali, nonché quelli imposti a tutela della difesa militare e della sicurezza interna, della navigazione aerea, della rete ferroviaria, degli elettrodotti e metanodotti;

Vista la Delibera del Commissario Straordinario n.61 del 29.12.2007 avente per oggetto: "**Istituzione Catasto del censimento delle Aree Percorse dal Fuoco**";

Viste le disposizioni legislative statali o regionali a tutela d'interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, igienici, idrogeologici, boschivi, delle coste marine, lacuali, fluviali nonché quelli imposti a tutela della difesa militare e della sicurezza interna, della navigazione aerea, della rete ferroviaria, della rete stradale, degli elettrodotti e metanodotti;

CERTIFICA

1. che la superficie contraddistinta dalle **particelle n. 2331-2334 del foglio n. 16**, ricade all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo **"C4" zone di completamento edilizio residenziale,** assoggettata alle seguenti prescrizioni:

Definizione

Sono le parti del territorio comunale localizzate lungo la provinciale Lentini - Agnone e lungo il torrente Mulinello, già classificate zone di espansione a villini C4 nel precedente P.R.G. parzialmente edificate ovvero già munite di lottizzazione convenzionata per le aree residue.

Strumento di attuazione

Piani di lottizzazione convenzionata secondo le prescrizioni del precedente P.R.G. per i comparti privi di piano attuativo.

Permesso di Costruire per le opere residue edificabili, secondo l'assetto grafico del piano attuativo adottato.

Destinazioni di uso consentita

- Edilizia residenziale in uso abitativo, comprensiva dei seguenti usi;
- studi professionali e commerciali;

servizi di interesse collettivo anche privati (sanitario, assistenziale, etc.);

Prescrizioni

- Densità fondiaria massima 0,75 mc/mq.
- Altezza massima m.8,00 (2 piani fuori terra).
- Lotto minimo di intervento edilizio mq. 1.500.
- Obbligo del rispetto degli arretramenti dai fili stradali secondo le prescrizioni del precedente P.R.G.
- Obbligo di cessione gratuita al Comune di aree per servizi in misura minima di 18 mq. per ogni 100 mc. di volumetria consentita.

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9

- Le aree da cedere per servizi. salvo che per i parcheggi, dovranno risultare accorpate per ciascun piano di lottizzazione ed adiacenti alla viabilità pubblica oppure ad aree già destinate a servizi.
- L'edilizia esistente sarà compresa nella volumetria consentita per ciascun piano di lottizzazione.

2. che la superficie contraddistinta dalle **particelle n. 2331-2334 del foglio n. 16.**, interessa una zona gravata da vincolo di tutela, ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – assoggettata alle prescrizioni dettate dal "Piano Paesaggistico Regionale – Ambiti 14 e 17 – Siracusa", approvato con D.A. n.5040 del 20.10.2017;

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

P.S. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi di pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici esercizi (art. 40 comma 2 D.P.R. 445/2000, come modificato art. 15 Legge 183/2011).

Carlentini, 20/05/2024

[redacted]

[redacted]

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9

ROSARIO ALMA
VIA RIESI, 4
96100 - SIRACUSA (SR)
Codice fiscale: LMARSR70E04D458E
Telefono: 3383680731
e-mail: agr.tecno.topografia@gmail.com

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ES. IMMOBILIARI R.G. N.95-2024

PARTE ATTRICE: [redacted]

PARTE CONVENUTA: [redacted]

C. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

C.1 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-2334-Terreno-Confine sud ed est
C.2 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-2334-Terreno-Confine ovest e nord
C.3 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-2334-Terreno
C.4 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-Terreno-Confine est
C.5 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-2334-Terreno-Panoramica dall'alto
C.6 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-2334-Terreno-Panoramica dall'alto
C.7 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-2334-Terreno-Particolare confine nord
C.8 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-2334-Terreno-Confine est
C.9 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-Terreno-Confine est
C.10 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-Terreno-Confine ovest
C.11 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-2334-Terreno-Confine ovest-nord
C.12 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-2334-Terreno-Confine ovest-nord
C.13 - Ortofoto più estratto di mappa

Siracusa, 2 agosto 2024

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9



Fotografia C.1 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-2334-Terreno-Confine sud ed est



Fotografia C.2 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-2334-Terreno-Confine ovest e nord

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9



Fotografia C.3 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-2334-Terreno



Fotografia C.4 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-Terreno-Confine est

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9



Fotografia C.5 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-2334-Terreno-Panoramica dall'alto



Fotografia C.6 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-2334-Terreno-Panoramica dall'alto

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9



Fotografia C.7 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-2334-Terreno-Particolare confine nord



Fotografia C.8 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-2334-Terreno-Confine est

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9



Fotografia C.9 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-Terreno-Confine est



Fotografia C.10 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-Terreno-Confine ovest

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9

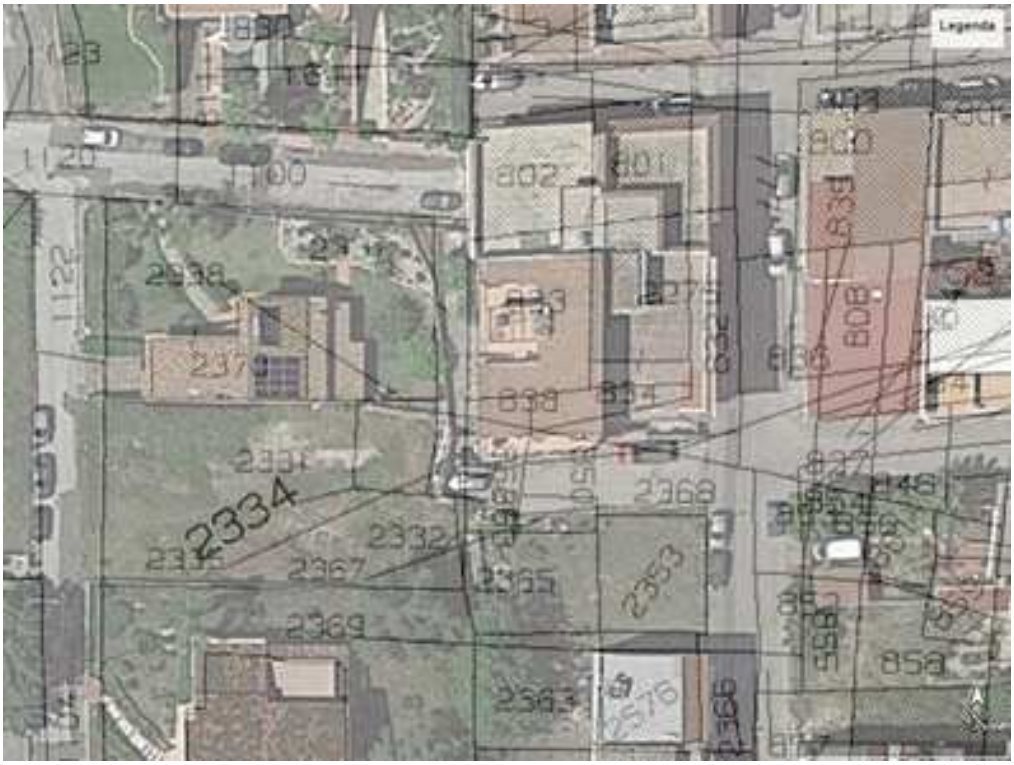


Fotografia C.11 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-2334-Terreno-Confine ovest-nord



Fotografia C.12 - Carlentini-Foglio 16 p.lla 2331-2334-Terreno-Confine ovest-nord

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9



Fotografia C.13 - Ortofoto più estratto di mappa

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9

ROSARIO ALMA
VIA RIESI, 4
96100 - SIRACUSA (SR)
Codice fiscale: LMARSR70E04D458E
Telefono: 3383680731
e-mail: agr.tecno.topografia@gmail.com

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ES. IMMOBILIARI R.G. N.95-2024

PARTE ATTRICE: [redacted]

PARTE CONVENUTA: [redacted]

D. ALTRA DOCUMENTAZIONE

D.1 - Certificato di provenienza degli immobili
D.2 - Consegna PEC [redacted]
D.3 - Raccomandata [redacted]

Siracusa, 2 agosto 2024

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9

47

MARCA DA BOLLO
10,33 Euro

Repertorio n. 14.216 — Raccolta n. 2.147

COMPRAVENDITE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatre, il giorno sei del mese di maggio

6/5/2003

In Lentini, nel mio studio sito in via [redacted]

Innanzi a me Dott. [redacted] Notaio residente in [redacted], iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Siracusa, sono presenti

- [redacted], nato a [redacted]

[redacted] avente codice fiscale [redacted]

[redacted], nato [redacted]

[redacted] residente in [redacted] avente codice fiscale [redacted]

- [redacted] nato a [redacted]

avente codice fiscale [redacted]

- [redacted]

[redacted] residente in [redacted]

avente codice fiscale [redacted]

- [redacted]

[redacted] residente in [redacted]

[redacted], avente codice fiscale [redacted]

- [redacted]

Trascritto a Siracusa
in data 15 maggio 2003
ai nn. 1) 8630/6453;
2) 8631/6454.

REGISTRATO A LENTINI IL 29 maggio 2003
al N. 474 Serie 1 V Atti
Esatte € 830,16
comprensive dei diritti catastali e dei tributi speciali

ALLEGATO
D.1 - Pag. 1

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9

[redacted], avente codice fiscale [redacted]

- [redacted], residente [redacted]

avente codice fiscale [redacted]

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, dichiarano di rinunciare, di comune accordo tra loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni.

1) COMPRAVENDITA

Col presente atto i signori [redacted], ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, vendono al signor [redacted], che acquista, la piena proprietà del tratto di terreno edificabile sito in Carlentini (SR), contrada "Piscitello - Balate di Zacco, lottizzazione "[redacted]", di superficie catastale complessiva pari ad are sei e centiare quarantadue, avente una volumetria complessiva di circa metri cubi 500 (cinquecento), confinante a nord e ad est con strada di lottizzazione, ad ovest con proprietà Campisi ed a sud con terreno oggetto della compravendita di cui meglio infra, salvo migliori e più attuali confini, censito al N.C.T. del Comune di Carlentini al foglio 16, particelle 2333, di mq. 41, 2338, di mq. 4 e 2336 di mq. 597.

I venditori, proprietari di un fabbricato a confine con il

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9

[redacted]

49

MARCA DA BOLLO 10,33 Euro

detto lotto venduto, si riservano espressamente, con il consenso dell'acquirente, nel lato nord-est della detta particella 2338 del foglio 16, una superficie triangolare avente come lato la misura di metri lineari 3 (tre), per una superficie complessiva di metri quadri 5 (cinque) circa. —

2) COMPRAVENDITA

Col presente atto i signori [redacted] ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, vendono ai signori [redacted] che, indivisamente ed in parti eguali, acquistano, la piena proprietà del tratto di terreno edificabile sito in Carlentini (SR), contrada "Piscitello - Balate di Zacco", lottizzazione "[redacted]", di superficie catastale complessiva pari ad are sei e centiare sessantanove, avente una volumetria complessiva di circa metri cubi 500 (cinquecento), confinante a nord con il lotto oggetto della compravendita di cui sopra, ad est con strada di lottizzazione, ad ovest con proprietà [redacted] ed a sud con proprietà [redacted] salvo migliori e più attuali confini,, censito al N.C.T. del Comune di Carlentini al foglio 16, particelle 2334, di mq. 56 e 2331, di mq. 613. _

DISPOSIZIONI COMUNI

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 18 della Legge n.47/1985, si allega sotto la lettera "A" il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni oggetto di

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9

quest'atto, rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Carlentini in data 24 aprile 2003, Protocollo n. 6923/2003; le parti dichiarano che dalla data di rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti tali terreni e che non risultaNO trascritte presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa alcuna ordinanza del Sindaco del Comune di Carlentini attestanti l'avvenuta effettuazione di lottizzazioni non autorizzate.

Quanto oggetto della presente vendita viene trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive, in quanto esistenti, accessioni e pertinenze e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza di cui infra che gli acquirenti dichiarano di ben conoscere e che devono qui intendersi per integralmente richiamati e trascritti.

A tale proposito, gli acquirenti si obbligano reciprocamente, per sè ed aventi causa, a costruire sulla linea di confine tra i due lotti in comunione ed in adiacenza tra i fabbricati.

I venditori garantiscono la piena ed esclusiva proprietà di quanto dagli stessi venduto agli stessi pervenuto, in parti eguali ed indivisamenre, in forza di atto di compravendita a rogito Dott. in data 15 dicembre 1983, Rep. n. 99207/11845, trascritto a Siracusa il 30 dicembre 1983 ai nn. 19389/16678.

I venditori dichiarano e garantiscono, altresì, che quanto

ALLEGATO
D.1 - Pag. 4

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9

oggetto del presente atto è libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Il prezzo delle vendite è stato convenuto dalle parti in complessivi Euro **15.500,00 (quindicimilacinquecento e zero centesimi)** per la compravendita sub 1) ed in complessivi **Euro** 15.500,00 **(quindicimilacinquecento e zero centesimi)** per la compravendita sub 2), prezzi che gli acquirenti dichiarano di aver versato in data anteriore al presente atto ai venditori che ne rilasciano, col presente atto, corrispondente quietanza a saldo; le parti rinunciano a qualsiasi iscrizione di ipoteca legale nascente da quest'atto.

Il possesso giuridico di quanto oggetto delle presenti vendite viene da oggi trasmesso agli acquirenti unitamente alla materiale detenzione.

Le spese del presente atto sono a carico degli acquirenti i quali, a tale proposito, richiedono espressamente le agevolazioni previste dall'art. 33, comma 3, della Legge 23 dicembre 2000 n. 388, come richiamato dall'art. 76 della Legge 28 dicembre 2001 n. 448.

A tal fine dichiarano che i suddetti trasferimenti hanno ad oggetto immobili siti in area compresa in piano urbanistico particolareggiato (lottizzazione [redacted] regolarmente approvato e che intendono utilizzare la detta area a fini edificatori entro cinque anni dalla data odierna.

Agli effetti della registrazione le parti dichiarano di non

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9

essere legate tra loro da rapporti di parentela in linea retta o che siano considerati tali ai sensi dell'articolo 26 del D.P.R. 26/4/1986, n. 131.

Ai sensi della legge 19/5/1975 n. 151 e della legge 27 febbraio 1985, n. 52:

- il signor [redacted] dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni ma che quanto oggetto del presente atto è bene personale;
- il signor [redacted] dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni ma che quanto oggetto del presente atto è bene personale;
- il signor [redacted] dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni ma che quanto oggetto del presente atto è bene personale;
- la signora [redacted] dichiara di essere di stato libero;
- i signori [redacted] dichiarano di essere coniugati in regime di separazione dei beni;
- il signor [redacted] dichiara di essere di stato libero.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto in parte da me Notaio ed in parte da persona di mia fiducia e da me letto, unitamente all'allegato, ai comparenti che lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono

ALLEGATO
D.1 - Pag. 6

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9

[redacted]

[redacted]

unitamente a me Notaio.

Consta di due fogli per sei pagine e quanto fin qui della settima.

[redacted]

[redacted]

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9

[redacted]

SPEC

Carta bollata	€ 10,33
Cancelleria	€ 4,00
Onorario	€ 195,00
C.N.P.A.	€ 48,75
I.V.A.	€ 19,50
Repertorio	€ 0,50
Copia registro	€ 39,66
Copia voltura	€ 19,00
TOTALE	€ 336,74

[redacted]

SPECIFICA

Carta bollata	€ 10,33
Cancelleria	€ 3,00
Onorario	€ 195,00
C.N.P.A.	€ 48,75
I.V.A.	€ 19,50
Repertorio	—
Copia registro	€ 29,33
Copia voltura	€ 19,00
TOTALE	€ 324,91

[redacted]

ALLEGATO
D.1 - Pag. 8

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9

[redacted]

55

COMUNE DI CARLENTINI

PROVINCIA DI SIRACUSA

UFFICIO TECNICO

(Sezione Urbanistica e Certificazione)

Allegato "A"
al n. 14.216 di REPERTORIO
di raccolta N. 2. 147

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

Vista l'istanza protocollo n. 6923 del 08/04/2003, presentata dal Sig. [redacted] nato a [redacted] ed ivi residente in [redacted] diretta ad ottenere il certificato previsto ai sensi dell'art. 18 della legge 28.02.1985, n.47, relativamente all'area rappresentata catastalmente al Catasto terreni **foglio n. 16, p.lle n. 2333, 2338, 2336, 2334 e 2331 ;**

Dato atto che:

l'area sopra citata ricade in zona che lo strumento urbanistico vigente destina a **"C4"** **lottizzazione** [redacted] **C/da Piscitello- Balate Zacco ;**

Richiamate le prescrizioni urbanistiche ed edilizie in vigore;

CERTIFICA

1. che l'area in premessa ricade in zona edificabile contrassegnata col simbolo **"C4"** assoggettata ai seguenti indici e vincoli urbanistici ed edilizi:

-- densità edilizia fondiaria	**mc/mq**	**0.75;**
-- altezza massima dei fabbricati	**ml**	**8.00;**
-- distacchi dai confini	**ml**	**5.00;**
-- distacchi tra fabbricati	**ml**	**10.00;**
-- distanza dal ciglio stradale	**ml**	**5.00, 7.50, 10.00;**

- che le volumetrie esistenti devono essere detratte da quelle ammissibili;

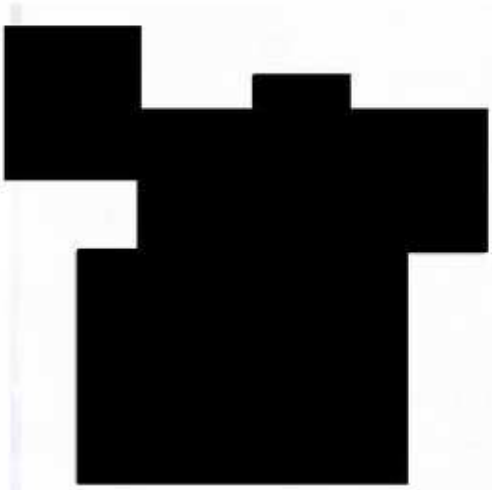
Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Carlentini, 24/04/2003

[redacted]

C/da Rosana s.n. 96013 Carlentini (SR) Tel. 095/7858259 Fax 095/991156 Partita Iva 00192920890

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9





ALLEGATO
D.1 - Pag. 1

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9

[redacted]

ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI SIRACUSA

La presente copia fotostatica, composta di N. 9 (Nove) facciate
è conforme all'originale esistente presso questo Archivio.
Si rilascia a richiesta di Rendo Alma
in carta libera per gli usi consentiti dalla legge.

Siracusa 27/05/2024

[redacted]

BOLLETTA N. 1036
DEL 20/05/2024
TOTALE €. 37,50
Euro Trenta sette/50

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9

CONSEGNA: Re: Relazione tecnica p.esec. immobiliare n.95/2024

[redacted]

Dettagli | Intestazioni | Testo semplice | Scarica tutti gli allegati

daticert.xml (~926 B) | postacert.eml (~11 MB) | RELAZIONE TECNICA.pdf (~8,4 MB) | smime.p7s (~8 KB)

Messaggio firmato. Verifica la firma

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 02/08/2024 alle ore 14:10:25 (+0200) il messaggio
"Re: Relazione tecnica p.esec. immobiliare n.95/2024" proveniente da "r.alma@epap.conafpec.it"
ed indirizzato a "[redacted]
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec21192.20240802141020.25050.01.1.213@sicurezzapostale.it

Oggetto	**Re: Relazione tecnica p.esec. immobiliare n.95/2024**
Da	r.alma@epap.conafpec.it
A	[redacted]
Data	Oggi 14:10

Egregio [redacted] in allegato troverà la relazione tecnica.
Distinti saluti
Dott. Agronomo Alma Rosario

ALLEGATO
D.2 - Pag. 1

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9

Posteitaliane

RICEVUTA DI ACCETTAZIONE

Per monitorare la tua spedizione utilizza il **Codice** su **poste.it**, **APP** o tramite **call center**.

AREA PER LA VIDIMAZIONE

Mod 22R - Mod.04000F - Ed.12/19 - EP1816B/EP1825A - St. [1]

NON RIMUOVERE L'ETICHETTA

NON RIMUOVERE L'ETICHETTA

MODULO INVIO RACCOMANDATA

Codice 20092791503-0

E' vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde
Si prega di compilare a cura del cliente in stampatello

DESTINATARIO

NOME [redacted]

INDIR [redacted] N. CIVICO

|__|__|__|__|__| CAP _____ LOCALITÀ _____ |__|__| PROV.

TEL.* _____ E-MAIL* _____

MITTENTE

NOME, COGNOME O RAGIONE SOCIALE _____

INDIRIZZO _____ N. CIVICO

|__|__|__|__|__| CAP _____ LOCALITÀ _____ |__|__| PROV.

TEL.* _____ E-MAIL* _____

SERVIZI ACCESSORI

☐ Avviso di Ricevimento

☐ Contrassegno/Importo da Incassare € _____ (in cifre) _____ (in lettere)

Modalità di rimessa (barrare in caso di contrassegno): ☐ C/C Postale ☐ Vaglia

** il dato è facoltativo*

ALLEGATO D.3 - Pag. 1

Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b16b9