



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ILL.MO SIG. GIUDICE

Dott.ssa MARIA CRISTINA DI STAZIO



Procedure esecutive N. **62/15** + N. **141/15** del Registro esecuzioni immobiliari

Tra



BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PACHINO s.c.a.r.l.

(Rappresentata e difesa dall'Avv. Roberto Lenares)



+

E.Co.M.A.P. – Ente Cooperativo Mutuo di Assistenza e Previdenza s.c.p.a.

(Rappresentato e difeso dall'Avv. Gianluca Cicconetti)



Contro



Elaborato integrativo in ordine alla situazione urbanistica e catastale della piscina insistente all'interno del terreno di pertinenza esclusiva del lotto n. 2), con individuazione dei costi dell'eventuale regolarizzazione, da computare dal valore di stima, come a seguire già contraddistinto:

- **LOTTO 2:** Bene sito nel Comune di Siracusa, in c.da Cifalino Papeo s.n.c, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 85, Particella 303.

Premessa

Con provvedimento del 16/03/2022 relativo alla procedura iscritta al n. 62/2015 del Reg. Esec. Imm. del Tribunale Civile di Siracusa, trasmesso alla sottoscritta CTU arch. Cavallo Giovanna dalla cancelleria del Tribunale di Siracusa Esecuzioni Immobiliari, tramite pec, in data 17/03/2022, la S.V.I., il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, disponeva che la sottoscritta CTU provvedesse alla redazione di elaborato integrativo in ordine alla situazione urbanistica e catastale della piscina insistente all'interno del terreno di pertinenza





esclusiva del lotto n. 2), individuando i costi dell'eventuale regolarizzazione, da scomputare dal valore di stima.

Alla sottoscritta CTU arch. Cavallo Giovanna, veniva assegnato il termine di 45 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per il deposito dell'elaborato integrativo suddetto.

Svolgimento delle operazioni di consulenza integrativa alla relazione di stima depositata

Presa visione delle disposizioni di cui al provvedimento relativo alla procedura iscritta al n. 62/2015 del Reg. Esec. Imm. del Tribunale Civile di Siracusa emesso in data 16/03/2022 dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio e trasmesso alla sottoscritta CTU in data 17/03/2022, per un corretto svolgimento dell'elaborato integrativo richiesto, la sottoscritta CTU dava inizio alle operazioni integrative procedendo con un attento esame di tutta la documentazione, già in suo possesso, relativa al lotto 2), contraddistinto come Bene sito nel Comune di Siracusa, in c.da Cifalino Papeo s.n.c, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 85, Particella 303, e con lo studio delle normative di settore (urbanistica-edilizia e antisismica) vigenti allo stato attuale. Conseguentemente all'esame della documentazione già in suo possesso e allo studio delle normative urbanistiche-edilizie vigenti allo stato attuale, la sottoscritta CTU, in data 23/03/2022, richiedeva, tramite e-mail (**All. N. 1**) indirizzata al Capo Servizio dell'Ufficio Sanatoria Edilizia del Comune di Siracusa, un appuntamento finalizzato sia ad ulteriore verifica urbanistica-edilizia della pratica edilizia in sanatoria relativa al fabbricato di cui la piscina in oggetto ne costituisce pertinenza, sia all'acquisizione di ulteriori informazioni di carattere urbanistico-edilizio necessarie per l'espletamento dell'elaborato integrativo richiesto. Considerata la mancata risposta alla mail del 23/03/2022 e l'impossibilità di mettersi in contatto telefonico con l'Ufficio Tecnico di Siracusa, nonostante le ripetute telefonate effettuate dalla sottoscritta CTU sia al centralino e sia al numero diretto dell'ufficio del Capo Servizio dell'Ufficio Sanatoria Edilizia, la stessa, in data 05/04/2022, si recava presso l'Ufficio Tecnico di Siracusa, sezione Sanatoria, in assenza di appuntamento, dove, ricevuta dal Capo Servizio, effettuava ulteriori verifiche degli atti amministrativi ed acquisiva tutte le informazioni necessarie per l'espletamento dell'elaborato integrativo. Conseguentemente allo studio delle normative antisismiche vigenti allo stato attuale, in data 22/04/2022, previo appuntamento telefonico, la sottoscritta CTU si recava presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa al fine sia di verificare l'esistenza agli atti di eventuale progetto strutturale relativo alla piscina in oggetto, sia di acquisire le informazioni di carattere strutturale-antisismico necessarie per l'espletamento dell'elaborato integrativo richiesto. Dovendo, inoltre rispondere in merito all'eventuale





regolarizzazione catastale della piscina in oggetto, la sottoscritta CTU, esaminata la documentazione catastale già in suo possesso, relativa al fabbricato di cui la piscina in oggetto ne è pertinenza, e considerata l'epoca di acquisizione della suddetta documentazione catastale (13/11/2015), in data 25/04/2022, al fine di verificare eventuali aggiornamenti della stessa avvenuti successivamente alla data del deposito della relazione di stima (03/05/2016), procedeva nuovamente all'acquisizione della Visura catastale (**All. N. 2**), della planimetria catastale (**All. N. 3**) relativa al bene (lotto 2)) di cui il fabbricato summenzionato ne è parte integrante e della planimetria catastale (**All. N. 4**) relativa al fabbricato summenzionato, delegando l'arch. Lombardo Francesco per la richiesta della suddetta documentazione catastale all'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Siracusa. Sulla base di quanto rilevato a seguito di attento esame della documentazione già in suo possesso, di quanto verificato presso gli uffici competenti (Ufficio tecnico - Sezione Sanatoria di Siracusa, Ufficio del Genio Civile di Siracusa), delle normative vigenti allo stato attuale in materia urbanistica-edilizia ed in materia antisismica e delle informazioni acquisite presso gli uffici competenti (Ufficio tecnico - Sezione Sanatoria di Siracusa, Ufficio del Genio Civile di Siracusa), in ottemperanza alla disposizione di cui al provvedimento del 16/03/2022 per la procedura iscritta al n. 62/2015 del Reg. Esec. Imm. del Tribunale Civile di Siracusa emesso dalla S.V.I., Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, la sottoscritta CTU arch. Cavallo Giovanna ha redatto il seguente elaborato integrativo in ordine alla situazione urbanistica e catastale della piscina insistente all'interno del terreno di pertinenza esclusiva del lotto n. 2), individuando i costi dell'eventuale regolarizzazione, da scomputare dal valore di stima, che, per maggior chiarezza espositiva, ha suddiviso in tre paragrafi, come a seguire contraddistinti:

- 1) Risposta in ordine alla situazione urbanistica-edilizia della piscina insistente all'interno del terreno di pertinenza esclusiva del lotto n. 2) ed individuazione dei costi di eventuale regolarizzazione urbanistico-edilizia;**
- 2) Risposta in ordine alla situazione catastale della piscina insistente all'interno del terreno di pertinenza esclusiva del lotto n. 2) ed individuazione dei costi di eventuale regolarizzazione catastale;**
- 3) Risposta in ordine alle correzioni ed adeguamento del valore finale di stima del lotto n. 2).**





Elaborato integrativo

1) Risposta in ordine alla situazione urbanistica-edilizia della piscina insistente all'interno del terreno di pertinenza esclusiva del lotto n. 2) ed individuazione dei costi relativi all'eventuale regolarizzazione urbanistico-edilizia.

1.1 Situazione urbanistica-edilizia della piscina insistente all'interno del terreno di pertinenza esclusiva del lotto n. 2).

Premesso che la piscina oggetto del presente elaborato integrativo costituisce pertinenza del fabbricato, a sua volta, parte integrante del bene individuato come lotto 2) nella relazione di stima già depositata relativa alla Proc. Es. Imm. N. 62/2015, per il quale in data 31/07/1986 è stata presentata Domanda di Sanatoria (Pratica Edilizia N. 73/Z), peraltro ancora in corso di definizione;

Considerato che a seguito di attento esame di tutta la documentazione già in suo possesso e di successiva ulteriore verifica, presso l'Ufficio Sanatoria del Comune di Siracusa, degli atti amministrativi, la sottoscritta CTU ha riscontrato che:

- la suddetta piscina non risulta dichiarata nella Domanda di Sanatoria summenzionata;
- agli atti non risulta alcuna richiesta né, tantomeno, il rilascio del necessario titolo abilitativo (Autorizzazione/DIA/SCIA) per la realizzazione della piscina in oggetto;

Vista, quindi, l'inesistenza agli atti della suddetta opera edilizia, **si chiarisce che:**

- **la piscina insistente all'interno del terreno di pertinenza esclusiva del lotto n. 2) costituisce, inequivocabilmente, un intervento abusivo**, presumibilmente realizzato successivamente alla data di presentazione della Domanda in Sanatoria (31/07/1986), non essendo stata riscontrata alcuna evidenza sulla data di realizzazione dello stesso.

L'abuso di cui trattasi, allo stato attuale, ricade nella fattispecie degli interventi realizzati in assenza di titolo abilitativo, nello specifico, interventi realizzati in assenza di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA). Per tali tipi di abusi edilizi l'art. 14 della L.R.S. n. 16/2016 al comma 1 prevede la loro sanabilità a condizione che *“l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”*, vale a dire a condizione che sussista la doppia conformità. Il suddetto principio di doppia conformità è valido anche per la sanatoria degli





aspetti strutturali di un'opera. Pertanto, nel caso in esame, trattandosi di piscina in cemento armato realizzata in zona sismica in assenza di regolare titolo abilitativo, ai fini della regolarizzazione urbanistica della stessa, il principio della doppia conformità dovrà essere rispettato sia sotto il profilo urbanistico-edilizio e sia sotto il profilo strutturale-antisismico.

Sotto il **profilo urbanistico-edilizio**, trattandosi di intervento realizzato in assenza di titolo abilitativo, **la piscina in oggetto**, allo stato attuale, **può essere regolarizzata mediante** la presentazione di una **SCIA** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui all'art. 10, comma 1, della L.R.S. n.16/2016), cosiddetta **SCIA in Sanatoria**, presso il SUE (sportello unico per l'edilizia) di Siracusa, a condizione che la suddetta piscina risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della sua realizzazione, sia al momento della presentazione della SCIA summenzionata (Accertamento di conformità di cui all'art. 14, comma 1, L.R.S. n.16/2016). **L'Accertamento di conformità**, più comunemente definito doppia conformità, sopra citato **dovrà essere asseverato dal tecnico abilitato incaricato** mediante una dichiarazione da allegare alla SCIA (si precisa che il modello della dichiarazione asseverata, generalmente, è presente nella modulistica del SUE relativa alla SCIA): **la dichiarazione asseverata di doppia conformità rappresenta, dunque, l'allegato ed il presupposto fondamentale per la presentazione della pratica in sanatoria.**

Qualora la piscina in oggetto risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della sua realizzazione, sia al momento della presentazione della SCIA in Sanatoria sopra citata, **ai fini della regolarizzazione della stessa sarà necessario effettuare il versamento della sanzione amministrativa pecuniaria, il cui importo, non superiore a euro 5.164 e non inferiore a euro 516, sarà stabilito dal responsabile del procedimento in fase di istruttoria della pratica (art. 37, comma 4, D.P.R. n. 380/2001):** si precisa, infatti, che all'atto della presentazione al SUE, la SCIA in Sanatoria dovrà essere corredata della ricevuta del versamento minimo della sanzione pecuniaria sopra citata pari a euro 516, e che tale importo sarà oggetto di conguaglio a seguito di istruttoria edilizia.

Sotto il **profilo strutturale-antisismico la piscina in oggetto**, allo stato attuale, è assimilabile agli interventi di "minor rilevanza" ai fini della pubblica incolumità **subordinati al Deposito del progetto strutturale agli Uffici del Genio Civile** di cui all'**Allegato A**, lettera **B**), punto **4.**, del **DDG n. 344/2020**. Trattandosi di opera esistente, l'iter procedurale ai fini della regolarizzazione strutturale, come, peraltro, confermato dall'Ufficio del Genio Civile di Siracusa a seguito di incontro esplicativo tra la sottoscritta CTU ed un funzionario direttivo del Genio Civile, prevede,





ancor prima del deposito del progetto strutturale (che dovrà essere in formato cartaceo semplice e non in formato digitale), che il tecnico abilitato incaricato provveda all'esecuzione dei necessari saggi sulla struttura, per valutare la consistenza e la qualità della posa in opera e dei materiali (anche avvalendosi di laboratori specializzati e certificati), e al doppio calcolo strutturale, precisando che quest'ultimo sarà l'indicatore dell'esito della regolarizzazione strutturale suddetta. **Si chiarisce, infatti, che il tecnico abilitato incaricato verificherà se l'opera posta in essere in passato, nel caso specifico la piscina in oggetto, rispetta sia la normativa antisismica vigente all'epoca della sua realizzazione, sia la normativa antisismica vigente allo stato attuale mediante il doppio calcolo strutturale (doppia conformità di cui all'art. 14, comma 1, L.R.S. n. 16/2016): il doppio calcolo strutturale (doppia conformità) rappresenta il presupposto fondamentale per la sanatoria degli aspetti strutturali e antisismici della piscina in oggetto.**

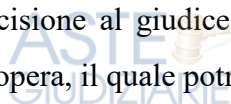
Pertanto:

- a) **se l'opera esistente**, nel caso specifico la piscina in oggetto, rispetta sia la normativa antisismica vigente all'epoca della sua realizzazione e sia la normativa antisismica vigente allo stato attuale (doppia conformità di cui all'art. 14, comma 1, L.R.S. n. 16/2016), vale a dire **è a norma, la stessa può essere regolarizzata sotto il profilo strutturale-antisismico**: il tecnico incaricato provvederà al deposito del progetto strutturale, corredato degli elaborati di cui al cap. 10 delle NTC 2018 (D.M. 17/01/2018) e della relazione geologica redatta da geologo abilitato, presso l'Ufficio del Genio Civile, a seguito del quale per il proprietario si aprirà un processo penale che, in genere, si conclude con una sanzione pecuniaria il cui importo sarà stabilito dal giudice del suddetto processo penale;
- b) **se l'opera esistente**, nel caso specifico la piscina in oggetto, non rispetta la normativa antisismica vigente all'epoca della sua realizzazione e/o la normativa antisismica vigente allo stato attuale, vale a dire **non è a norma, la stessa non può essere regolarizzata sotto il profilo strutturale-antisismico, e, conseguentemente, neanche sotto il profilo urbanistico-edilizio: senza la doppia conformità antisismica non sussiste alcuna sanatoria edilizia**. Chiarito che l'opera esistente non a norma non può essere sanata, si informa che nel caso, appunto, di opera non a norma, il tecnico incaricato potrà provvedere alla redazione di un progetto di adeguamento strutturale e conseguentemente al suo deposito presso l'Ufficio del Genio Civile, con la consapevolezza, comunque, che l'esito della procedura dipenderà esclusivamente dal giudice del processo penale che si





aprirà nei confronti del proprietario dell'opera: si precisa, infatti, che l'Ufficio del Genio Civile, nello specifico l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, in merito ai progetti di adeguamento strutturale di opere esistenti, esprime, solitamente, parere negativo, rimettendo la decisione al giudice del processo penale, che si aprirà nei confronti del proprietario dell'opera, il quale potrebbe anche intimare la demolizione dell'opera.



Si chiarisce, ulteriormente, che il deposito al Genio Civile del progetto di adeguamento strutturale di un'opera esistente non costituisce procedura atta alla sanabilità strutturale della stessa.



Sulla base, quindi, di quanto sopra esposto, **in ordine alla situazione urbanistica si chiarisce quanto segue:**

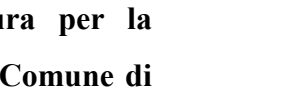


- la piscina in oggetto, allo stato attuale, costituisce un'opera abusiva, in quanto realizzata in assenza di opportuno titolo abilitativo;

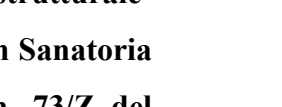
- la piscina in oggetto, allo stato attuale, può essere regolarizzata solo se sussiste la doppia conformità alle normative di settore (urbanistico-edilizio e strutturale-antisismico) vigenti sia all'epoca di realizzazione dell'opera e sia allo stato attuale (art. 14, comma 1, L.R.S. n. 16/2016);



- nel caso in cui siano soddisfatte le doppie conformità (urbanistico-edilizio e strutturale-antisismica) di cui all'art. 14, comma 1, L.R.S. n. 16/2016, la procedura per la regolarizzazione della piscina in oggetto prevede la presentazione, al SUE del Comune di Siracusa, della SCIA in Sanatoria corredata della Dichiarazione in cui il tecnico abilitato incaricato assevera la doppia conformità urbanistica-edilizia e, contestualmente, il Deposito, all'UFFICIO del GENIO CIVILE di Siracusa, del progetto strutturale, a firma del tecnico abilitato incaricato, corredata di tutti gli elaborati di cui al cap. 10 delle NTC 2018 (D.M. del 17/01/2018), tra cui la relazione strutturale relativa al doppio calcolo strutturale attestante la doppia conformità strutturale-antisismica, e della relazione geologica a firma di un geologo abilitato incaricato.



Si chiarisce, infine, che l'eventuale regolarizzazione urbanistica-edilizia e strutturale-antisismica della piscina in oggetto è subordinata al rilascio della Concessione in Sanatoria relativa al fabbricato di cui la suddetta né è pertinenza (Pratica Edilizia n. 73/Z del 31/07/1986): in altre parole, si potrà procedere all'eventuale regolarizzazione della piscina in oggetto soltanto dopo il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria relativa al fabbricato di cui la suddetta piscina ne costituisce pertinenza.



1.2 Individuazione dei costi relativi all'eventuale regolarizzazione urbanistico-edilizia.

I costi relativi all'eventuale regolarizzazione urbanistica-edilizia e strutturale-antisismica della piscina in oggetto risultano come a seguire specificati:

DESCRIZIONE	COSTO
Tassa istruttoria pratica (SCIA in Sanatoria)	€ 60,00
Diritti di segreteria (SCIA in Sanatoria)	€ 36,00
Valore bollato (SCIA in Sanatoria)	€ 16,00
Sanzione amministrativa pecuniaria (art. 37, comma 4, D.P.R. n. 380/2001)	€ 2.000,00
*Onorario per prestazione professionale (SCIA in Sanatoria)	€ 800,00
Diritti fissi (Deposito progetto Genio Civile)	€ 50,00
*Onorario per prestazione professionale (Deposito progetto Genio Civile)	€ 2.500,00
*Onorario per prestazione professionale (Relazione Geologica)	€ 800,00
TOTALE	€ 6.262,00

* oltre gli oneri di Legge

In merito ai costi relativi alla sanzione pecuniaria e all'onorario professionale per il Deposito del progetto strutturale al Genio Civile come sopra determinati, **si chiarisce che:**

- **la sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 37, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001 pari a € 2.000**, come determinata dal Capo Servizio dell'Ufficio Sanatoria del Comune di Siracusa, è **presuntiva: essa potrà essere determinata con esattezza dal responsabile del procedimento solo in sede di istruttoria della pratica edilizia relativa alla SCIA in Sanatoria** (la procedura, infatti, prevede, il versamento dell'importo minimo pari ad € 516 all'atto della presentazione della SCIA in Sanatoria presso il SUE e solo successivamente il versamento dell'importo a conguaglio, come determinato a seguito di istruttoria edilizia);
- **l'importo relativo all'onorario per prestazione professionale dovuto al tecnico incaricato per il deposito del progetto strutturale al Genio Civile, pari a € 2.500, comprende € 1.000 per il doppio calcolo strutturale ed € 1.500 per gli altri adempimenti di cui alle NTC 2018** (tale chiarimento risulta necessario ai fini della determinazione del valore finale attuale di stima di cui al successivo paragrafo 3) del presente elaborato integrativo).

Si chiarisce, infine, che all'importo totale dei costi relativi all'eventuale regolarizzazione della piscina in oggetto sotto il profilo urbanistico-edilizio e strutturale-antisismico, come





sopra determinati, si dovrà aggiungere l'eventuale sanzione pecuniaria stabilita dal giudice del processo penale che si aprirà nei confronti del proprietario a seguito del deposito del progetto strutturale presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa.



2) Risposta in ordine alla situazione catastale della piscina insistente all'interno del terreno di pertinenza esclusiva del lotto n. 2) ed individuazione dei costi relativi all'eventuale regolarizzazione catastale.



2.1 Situazione catastale della piscina insistente all'interno del terreno di pertinenza esclusiva del lotto n. 2).



Come si evince dalla documentazione catastale acquisita allo stato attuale dalla sottoscritta CTU, al fine di verificare eventuali aggiornamenti della stessa avvenuti successivamente alla data del deposito della relazione di stima (03/05/2016), la piscina in oggetto non risulta catastalmente censita. Considerato che la piscina in oggetto, pertinenziale al fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al Foglio 85, Particella 303, risulta realizzata abusivamente, come già chiarito alla Risposta 1) del presente elaborato integrativo, si precisa che la regolarizzazione urbanistica-edilizia e strutturale-antisismica della stessa diventa presupposto essenziale ai fini della regolarizzazione catastale del bene, individuato come lotto n. 2) nella relazione di stima già depositata, di cui la piscina suddetta ne è parte integrante.

Pertanto, *in ordine alla situazione catastale* si chiarisce quanto segue:

- la regolarizzazione catastale della piscina insistente all'interno del terreno di pertinenza esclusiva del lotto n.2) è subordinata alla regolarizzazione urbanistica-edilizia e strutturale-antisismica della stessa;
- la regolarizzazione catastale summenzionata consiste nella variazione catastale del bene già censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al Foglio 85, Particella 303, di cui la piscina in oggetto ne è parte integrante;
- la variazione catastale, nel caso specifico, consiste in un adempimento, atto ad aggiornare sia la mappa catastale, sia la planimetria catastale (All. N.3) relative al bene già censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al Foglio 85, Particella 303, di cui la piscina in oggetto ne è parte integrante;





- il suddetto aggiornamento catastale non influirà sulla categoria del fabbricato come già catastalmente censito.

2.2 Individuazione dei costi relativi all'eventuale regolarizzazione catastale.

I costi relativi all'eventuale regolarizzazione catastale della piscina in oggetto, vale a dire relativi alla variazione catastale del bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al Foglio 85, Particella 303, di cui la piscina in oggetto ne è parte integrante, **risultano come a seguire specificati:**

DESCRIZIONE	COSTO
Diritti di segreteria	€ 159,00
*Onorario per prestazione professionale (Variazione Catastale)	€ 1.200,00
TOTALE	€ 1.359,00

*oltre oneri di Legge

3) Risposta in ordine alle correzioni e adeguamento del valore finale di stima del lotto n. 2)

3.1 Correzioni e Adeguamento del valore finale di stima del lotto n. 2).

Il valore finale di stima del lotto n. 2), come determinato nella relazione di stima già depositata in data 03/05/2016, sarà soggetto a correzioni ed adeguamento sia nel caso in cui la piscina in oggetto possa essere regolarizzata sotto il profilo urbanistico-edilizio e strutturale-antisismico e, conseguentemente, sotto il profilo catastale, sia nel caso in cui le regolarizzazioni di cui sopra non siano attuabili.

Si chiarisce, infatti, che:

- supposto che la piscina in oggetto possa essere regolarizzata sotto il profilo urbanistico-edilizio e strutturale-antisismico e, conseguentemente, sotto il profilo catastale, il valore finale di stima del lotto n. 2), come determinato nella relazione di stima già depositata in data 03/05/2016, dovrà essere corretto ed adeguato sulla base degli importi totali relativi ai costi di cui ai punti 1.2 e 2.2 del presente elaborato integrativo;
- supposto che la piscina in oggetto non possa essere regolarizzata, il valore finale di stima del lotto n. 2), come determinato nella relazione di stima già depositata in data 03/05/2016, dovrà essere corretto ed adeguato sulla base dell'importo parziale, pari





a euro 1.000, relativo all'onorario professionale dovuto esclusivamente per il doppio calcolo strutturale (quest'ultimo, infatti, dovrà essere necessariamente eseguito preventivamente ai fini della verifica della doppia conformità strutturale-antisismica).

Pertanto, tenuto conto dei costi come determinati ai punti 1.2 e 2.2 del presente elaborato integrativo come a seguire specificati:

*Costi di regolarizzazione urbanistica-edilizia e strutturale-antisismica	€ 6.262,00
*Costi di regolarizzazione catastale	€ 1.359,00
**Onorario professionale per doppio calcolo strutturale	€ 1.000,00

e del valore finale di stima del lotto n. 2) come determinato nella relazione di stima depositata in data 03/05/2016 e come a seguire specificato:

Valore finale del bene (come determinato nella relazione di stima depositata)	€ 127.772,39
---	--------------

si ha quanto segue:

Valore finale del bene (come determinato nella relazione di stima depositata)	€ 127.772,39
*Costi di regolarizzazione urbanistica-edilizia e strutturale-antisismica	€ 6.262,00
*Costi di regolarizzazione catastale	€ 1.359,00
Valore finale attuale del bene (con regolarizzazione della piscina)	€ 120.151,39

Valore finale del bene (come determinato nella relazione di stima depositata)	€ 127.772,39
**Onorario professionale per doppio calcolo strutturale	€ 1.000,00
Valore finale attuale del bene (senza regolarizzazione della piscina)	€ 126.772,39

Sulla base di quanto sopra esposto, ***in ordine alle correzioni e adeguamento del valore finale di stima del lotto n. 2)***, come determinato nella relazione di stima già depositata in data 03/05/2016 si chiarisce, quindi, che:

- **supposto che la piscina in oggetto possa essere regolarizzata** sotto il profilo urbanistico-edilizio e strutturale-antisismico e, conseguentemente, sotto il profilo catastale, **il valore finale attuale di stima del lotto n. 2)**, al netto delle superiori correzioni, di cui al simbolo *, **risulta come a seguire determinato:**



Valore finale attuale del bene	€ 120.151,39
In lettere: (Euro in lettere/00)	Euro Centoventimilacentocinquantuno/39

- **supposto che la piscina in oggetto non possa essere regolarizzata** sotto il profilo urbanistico-edilizio e strutturale-antisismico e, conseguentemente, sotto il profilo catastale, **il valore finale attuale di stima del lotto n. 2)**, al netto delle superiori correzioni, di cui al simbolo**, **risulta come a seguire determinato:**

Valore finale attuale del bene	€ 126.772,39
In lettere: (Euro in lettere/00)	Euro Centoventiseimilasettecentosettantadue/39

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto si rassegna il presente elaborato integrativo *in ordine alla situazione urbanistica e catastale della piscina insistente all'interno del terreno di pertinenza esclusiva del lotto n. 2)*, individuando i costi dell'eventuale regolarizzazione, da scomputare dal valore di stima, corredato degli allegati come a seguire specificati:

- E-mail indirizzata al Capo Servizio Ufficio Sanatoria Comune di Siracusa (**All. N. 1**)
- Visura catastale aggiornata al 25/04/2022 (**All. N. 2**)
- Planimetria catastale del lotto n. 2) aggiornata al 25/04/2022 (**All. N. 3**)
- Planimetria catastale del fabbricato parte integrante del lotto n.2) aggiornata al 25/04/2022 (**All. N. 4**)

Augusta, lì 29/04/2022



Il C. T. U.

Arch. Cavallo Giovanna

Giovanna Cavallo

