

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 al deposito di nota riepilogativa finale della stima, con quantificazione e detrazione dei costi del certificato di agibilità (SCA); determinazione del valore con detrazione costi per titolo abilitativo in sanatoria in relazione alla piscina, CILA Tardiva; acquisizione dell'APE in relazione al lotto n. 2, come a seguire già contraddistinto:

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

Premessa

Con provvedimento di cui al Verbale di Udienza del 18/11/2022 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 21/11/2022, la S.V.I., Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, disponeva che la sottoscritta CTU provvedesse *“per rispondere ai rilievi critici svolti dal custode nominato, e dunque per il deposito di nota riepilogativa finale della stima, con*



quantificazione e detrazione dei costi del certificato di agibilità (ora segnalazione certificata di agibilità); determinazione del valore con detrazione costi per titolo abilitativo in sanatoria in relazione alla piscina, cila tardiva; acquisizione, ove possibile, dell'Ape in relazione al lotto n. 2”.

Alla sottoscritta CTU arch. Cavallo Giovanna, veniva assegnato il termine di 90 giorni dalla data di comunicazione del presente provvedimento per il deposito dell'elaborato integrativo suddetto, termine, quest'ultimo, successivamente prorogato di altri 90 giorni a decorrere dal 09/05/2023 (data di trasmissione alla sottoscritta CTU del provvedimento emesso dalla S.V.I. G.E. in data 08/05/2023).

Svolgimento delle operazioni di consulenza integrativa alla relazione di stima depositata

Preso visione delle disposizioni di cui al Verbale di Udienza relativo alla procedura iscritta al n. 62/2015 del Reg. Esec. Imm. del Tribunale Civile di Siracusa emesso in data 18/11/2022 dalla S.V.I. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio e trasmesso alla sottoscritta CTU in data 21/11/2022, per un corretto svolgimento dell'elaborato integrativo richiesto e per un ulteriore chiarimento sulla effettiva regolarizzabilità della piscina, come specificatamente richiesto dal custode e delegato avv. Paolo Munafò, la sottoscritta CTU procedeva alle operazioni integrative come a seguire specificato:

- riesaminati la relazione di stima depositata in data 03/05/2016 e i successivi due elaborati integrativi depositati rispettivamente in data 09/06/2020 e in data 30/04/2022, in data 01/12/2022 la sottoscritta CTU si recava presso l'Ufficio della S.V.I. G.E. del Tribunale di Siracusa, chiedendo di essere ricevuta dalla S.V.I. G.E. al fine di chiarire che nelle competenze della sottoscritta CTU rientrava esclusivamente la verifica della doppia conformità urbanistica-edilizia (art. 14, comma 1, L.R.S. n. 16/2016) della piscina in oggetto, mentre la figura professionale atta all'accertamento della doppia conformità strutturale-antisismica della suddetta piscina si configurava con un ingegnere civile specializzato in materia di calcolo strutturale di opere in cemento armato. A seguito del sopra citato chiarimento la S.V.I. G.E. indicava alla sottoscritta CTU di presentare opportuna ISTANZA di conferimento di incarico ad esperto specializzato in materia di calcolo strutturale di opere in cemento armato;
- in data 05/12/2022, a seguito dell'indicazione di cui all'incontro del 01/12/2022 summenzionato, la sottoscritta CTU depositava telematicamente ISTANZA di conferimento di incarico ad esperto calcolista abilitato (ingegnere edile o strutturalista nominato dalla S.V.I.) per procedere all'accertamento della doppia conformità strutturale-antisismica della piscina in



oggetto con conseguente attestazione (sia che fosse soddisfatta o meno la doppia verifica) da depositare agli atti, affinché la stessa potesse essere acquisita dalla sottoscritta CTU al fine di espletare in ogni sua parte il mandato ricevuto a seguito del Verbale di Udienza del 18/11/2022;

- in data 16/02/2023, avendo constatato che fino a quel momento, in riferimento all'ISTANZA per conferimento dell'incarico sopra indicato, non risultava agli atti alcun provvedimento emesso dalla S.V.I. G.E., ed in particolare, non risultava conferito incarico a tecnico abilitato esperto in materia di calcolo strutturale di opere in cemento armato per procedere all'accertamento della doppia conformità strutturale-antisismica della piscina pertinenza del fabbricato di cui al Lotto n. 2, necessario per espletare in ogni sua parte, in maniera puntuale e corretta, il mandato ricevuto, la sottoscritta CTU depositava telematicamente ISTANZA di proroga, opportunamente motivata, per il deposito dell'Elaborato Integrativo, a seguito della quale in data 08/05/2023 la S.V.I. G.E. emetteva opportuno provvedimento, trasmesso alla sottoscritta CTU in data 09/05/2023, mediante il quale autorizzava la sottoscritta CTU di *“avvalersi di un collaboratore dallo stesso individuato, esperto in calcolo strutturale di opere in cemento armato, per la risposta ai quesiti di cui al mandato integrativo”* e prorogava di ulteriori 90 giorni il deposito dell'elaborato integrativo.

Conseguentemente al provvedimento autorizzativo sopra citato la sottoscritta CTU provvedeva a:

- individuare l'ing. Fabio Amara, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Catania con il N. 6670, quale collaboratore esperto in calcolo strutturale di opere in cemento armato per procedere all'accertamento della doppia conformità strutturale-antisismica della piscina in oggetto, necessario ai fini della verifica della effettiva regolarizzabilità della stessa;
- richiedere, tramite pec del 15/05/2023, al custode e delegato, avv. Paolo Munafò, di fissare una data per accedere al Lotto n. 2, accesso, quest'ultimo, necessario per la sottoscritta CTU e il collaboratore esperto in calcolo strutturale di opere in cemento armato al fine di eseguire gli opportuni rilievi per lo svolgimento delle proprie competenze.

Vista la pec di risposta del 16/05/2023, trasmessa dall'avv. Paolo Munafò alla sottoscritta CTU, mediante la quale lo scrivente, non fissando alcuna data di sopralluogo, informava la sottoscritta CTU che lo stesso non sarebbe stato presente al sopralluogo presso il lotto n. 2, salvo particolare necessità, essendosi astenuto dall'immissione in possesso del lotto n. 2, vista l'assenza di *“... misure idonee a precludere l'accesso a terzi ...”*;

considerato, inoltre, che la presenza del suddetto custode e delegato, avv. Paolo Munafò, non risultava necessaria, la sottoscritta CTU e il collaboratore, ing. Fabio Amara, fissavano di



comune accordo come data di sopralluogo presso il lotto n. 2, di cui la piscina in oggetto ne è parte integrante, il 01/06/2023.

Durante il suddetto sopralluogo, mentre il collaboratore, ing. Fabio Amara, effettuava i rilievi di propria competenza, la sottoscritta CTU procedeva con gli opportuni rilievi metrici riguardanti la piscina in oggetto (rilievo metrico della piscina, rilievo metrico delle distanze della suddetta dai confini del lotto di terreno in cui insiste) necessari per la verifica della doppia conformità urbanistica-edilizia e, conseguentemente, per la verifica della effettiva regolarizzabilità della stessa. Eseguiti gli opportuni rilievi metrici sopra descritti, considerato che la piscina in oggetto non risulta rappresentata nel progetto allegato alla Domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della L. n. 47/85 presentata in data 31/07/1986 (Prat. Ed. in Sanatoria N. 73/Z), come già precedentemente verificato a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di Siracusa, la sottoscritta CTU ricercava ed esaminava accuratamente i rilievi ortofotografici, a partire dal 1986 (anno di presentazione della Domanda di Sanatoria Edilizia), avvalendosi del sito "pcn.miniambiente.it", al fine di rilevare la presenza della piscina in oggetto e, conseguentemente, appurarne l'epoca di realizzazione. Rilevata la presenza della suddetta piscina nei rilievi ortografici del 1997 (anno, quindi, presumibilmente di costruzione della stessa), la sottoscritta CTU procedeva con lo studio delle normative urbanistiche-edilizie vigenti sia all'epoca della costruzione della suddetta piscina e sia allo stato attuale, il tutto al fine di verificarne la doppia conformità urbanistica-edilizia. Riesaminata attentamente tutta la documentazione, già in suo possesso, relativa al lotto n. 2, contraddistinto come Bene sito nel Comune di Siracusa, in via San Pio da Pietralcina s.n.c., già c.da Cifalino Papeo, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 85, Particella 303, al fine di verificare la presenza o meno della documentazione da allegare alla presentazione della SCA (nello specifico il Certificato di Idoneità Statica e l'Attestato di Conformità degli impianti) e alla presentazione della SCIA in Sanatoria con relativo Deposito del progetto strutturale al Genio Civile (nello specifico la Relazione geologica), la sottoscritta CTU, avendo constatato l'assenza dei documenti sopra citati, in data 15/05/2023 trasmetteva Istanza di Accesso ai Documenti Amministrativi (Prot. n. 0113350 del 17/05/2023) presso Settore Territorio – Settore Edilizia Privata / Servizio Edilizia Privata Città di Siracusa, richiedendo copia dei suddetti documenti qualora gli stessi risultassero già depositati. A seguito della Istanza summenzionata, previa richiesta di appuntamento, effettuata dalla sottoscritta CTU tramite e-mail del 19/06/2023, per eseguire l'accesso agli atti di cui sopra, il Comune di Siracusa, nella persona della sig.ra [REDACTED] rispondeva, tramite



e-mail del 20/06/2023, quanto segue “... *dall’esame della pratica ho verificato che quanto da lei richiesto non è mai stato prodotto, quindi non si trovano nella documentazione presente agli atti*”.

Al fine della determinazione dei costi relativi ai Diritti e Bolli dovuti per la presentazione delle diverse pratiche oggetto del presente elaborato (SCA, CILA, SCIA in Sanatoria), la sottoscritta CTU acquisiva, inoltre:

- le vigenti Tabelle Diritti di Segreteria, Esame Progetto e Certificazioni – Attività Servizi Area III – Settore Territorio con incremento del 20% sugli importi in vigore – Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Siracusa, rilevandone i relativi costi e, conseguentemente, aggiornava quelli già precedentemente determinati laddove necessario;
- la vigente Legge Regionale 3 Dicembre 2003 n. 20 “Diritti Fissi con oneri a carico dei privati per l’attività di istituto degli uffici del Genio Civile criteri generali per il calcolo delle cubature e relativi versamenti da effettuarsi”, articolo 37, comma 1, lettera a) rilevandone i relativi costi; contestualmente svolgeva opportune indagini di mercato in merito agli onorari per le diverse prestazioni professionali di cui tener conto nella determinazione dei costi oggetto del presente elaborato e, conseguentemente, revisionava quelli già precedentemente determinati;

Sulla base di quanto determinato nella relazione di stima già depositata in data 03/05/2016 e nei successivi due elaborati integrativi depositati rispettivamente in data 09/06/2020 e in data 30/04/2022, e, conseguentemente, di quanto rilevato dagli stessi, a seguito di attento esame della documentazione già in suo possesso, di quanto rilevato durante il sopralluogo presso il Lotto n. 2, delle normative vigenti in materia urbanistica-edilizia sia all’epoca della realizzazione della piscina in oggetto e sia allo stato attuale e dei risultati acquisiti dalla certificazione di idoneità sismica per la verifica della doppia conformità strutturale-antisismica eseguita dal collaboratore ing. Fabio Amara, esperto in calcolo strutturale di opere in cemento armato, in ottemperanza alle disposizioni di cui al Verbale di Udienza del 18/11/2022 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 “*per rispondere ai rilievi critici svolti dal custode nominato, e dunque per il deposito di nota riepilogativa finale della stima, con quantificazione e detrazione dei costi del certificato di agibilità (ora segnalazione certificata di agibilità); determinazione del valore con detrazione costi per titolo abilitativo in sanatoria in relazione alla piscina, cila tardiva; acquisizione, ove possibile, dell’Ape in relazione al lotto n. 2*” che, per



maggior chiarezza espositiva, ha suddiviso in quattro paragrafi, come a seguire contraddistinti:

- 1) Risposta in ordine alla quantificazione dei costi relativi alla Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) in relazione al lotto n. 2;**
- 2) Risposta in ordine ad ulteriore chiarimento sulla effettiva regolarizzabilità della piscina e alla determinazione dei costi per il titolo abilitativo in sanatoria in relazione alla piscina (SCIA in Sanatoria);**
- 3) Risposta in ordine alla nota riepilogativa finale della stima, con detrazione dei costi del certificato di agibilità (SCA) in relazione al lotto n. 2, dei costi per il titolo abilitativo in sanatoria (SCIA in Sanatoria) in relazione alla piscina, dei costi per CILA Tardiva;**
- 4) Risposta in ordine all'acquisizione dell'APE in relazione al lotto n. 2.**



Elaborato integrativo

1) Risposta in ordine alla quantificazione dei costi relativi alla Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) in riferimento al lotto n. 2.

In risposta in ordine alla quantificazione dei costi relativi alla Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) in riferimento al Lotto n. 2, la sottoscritta CTU ha determinato gli stessi come segue:

COSTI SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ (SCA)	
DESCRIZIONE	IMPORTO
Diritti Esame Progetto	€ 120,00
Diritti di Segreteria	€ 36,00
Bollo	€ 16,00
Certificato di Idoneità Sismica	€ 700,00
Attestato di Conformità degli impianti	€ 200,00
*Onorario per prestazione professionale (elaborazione e presentazione SCA)	€ 500,00
TOTALE	€ 1.572,00

* oltre gli oneri di Legge

In merito ai costi relativi alla Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) riportati nella tabella di cui sopra **si chiarisce** quanto segue:

- i costi relativi ai Diritti per presentazione SCA, come sopra quantificati (Diritti Esame Progetto, Diritti di Segreteria, Bollo), sono stati rilevati dalle vigenti Tabelle Diritti di Segreteria, Esame Progetto e Certificazioni – Attività Servizi Area III – Settore Territorio con incremento del 20% sugli importi in vigore – Sportello Unico per l’Edilizia (S.U.E.) del Comune di Siracusa;
- il costo relativo al Certificato di Idoneità Sismica (documento da allegare obbligatoriamente alla presentazione della SCA, in sostituzione del Certificato di Collaudo Statico, trattandosi di immobile che sarà regolarizzato a seguito di Domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della L. n. 47/85), come sopra determinato, rappresenta l’onorario medio praticato allo stato attuale, seguendo le dinamiche del mercato della zona; si chiarisce, inoltre, che nella quantificazione in oggetto è stato aggiunto il suddetto costo in quanto, come accertato dalla sottoscritta CTU a seguito di accesso agli atti presso l’Ufficio Sanatoria di Siracusa, lo stesso non risulta depositato



agli atti;

- il costo relativo alla Dichiarazione di Conformità degli Impianti (documento da allegare obbligatoriamente quale parte integrante della SCA), come sopra determinato, rappresenta l'onorario medio praticato allo stato attuale, seguendo le dinamiche del mercato della zona;
- il costo relativo all'Onorario per prestazione professionale dovuto per l'elaborazione e la presentazione della SCA, come sopra determinato, rappresenta l'onorario medio praticato allo stato attuale, seguendo le dinamiche del mercato della zona.

Si ribadisce, infine, che la SCA potrà essere presentata presso il S.U.E. di Siracusa solo dopo il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, la presentazione della CILA Tardiva, la presentazione della SCIA in Sanatoria e dopo aver provveduto alla opportuna regolarizzazione catastale di seguito menzionata.

2) Risposta in ordine ad ulteriore chiarimento sulla effettiva regolarizzabilità della piscina e alla determinazione dei costi per il titolo abilitativo in sanatoria (SCIA in Sanatoria) in relazione alla piscina.

In risposta alla richiesta, da parte del custode e delegato avv. Paolo Munafò, di ulteriore chiarimento sulla effettiva regolarizzabilità della piscina:

premesse che, come già ampiamente relazionato nell'elaborato integrativo depositato in data 30/04/2022, le verifiche rispettivamente della doppia conformità urbanistica-edilizia e della doppia conformità strutturale-antisismica, costituenti *conditio sine qua non* per la presentazione della SCIA in Sanatoria della piscina in oggetto, rappresentano fasi propedeutiche indispensabili affinché la sottoscritta CTU possa esprimersi sulla regolarizzabilità o meno della piscina summenzionata;

tenuto conto che la piscina in oggetto è stata realizzata presumibilmente nel 1997, come la sottoscritta CTU ha evinto dai rilievi ortofotografici desunti dal sito "pcn.miniambiente.it", a seguito di accurate ricerche effettuate dalla stessa per accertare il periodo in cui la suddetta piscina è stata realizzata (si precisa, infatti, che l'accertamento dell'epoca di costruzione della suddetta piscina risulta elemento indispensabile al fine della verifica della conformità della stessa alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della sua realizzazione);

preso atto della documentazione redatta dall'ing. Fabio Amara, indicato dalla sottoscritta CTU quale collaboratore esperto in calcolo strutturale di opere in cemento armato a seguito di



provvedimento autorizzativo emesso dalla S.V.I. G.E. in data 08/05/2023, acquisita dalla sottoscritta CTU e di seguito allegata;

visto che:

- **sotto il profilo urbanistico-edilizio**, a seguito dei necessari rilievi metrici rispettivamente della piscina in oggetto e delle distanze della stessa dai confini del lotto di terreno in cui insiste, eseguiti dalla sottoscritta CTU (come da Planimetria di rilievo di cui all'ALL. N. 1) durante il summenzionato sopralluogo del 01/06/2023, e conseguentemente, di attenta analisi e studio delle normative in materia urbanistica-edilizia (L.R. n. 37/1985, L. n. 380/2001, L.R. n. 16/2016, Regolamenti Edilizi Comunale, Codice Civile), **la sottoscritta CTU accerta che la piscina in oggetto risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione della stessa, sia allo stato attuale** (vale a dire **alla data di deposito del presente elaborato integrativo**): si chiarisce, infatti, che il presente Accertamento di conformità effettuato dalla sottoscritta CTU non potrà essere utilizzato come Asseverazione di doppia conformità urbanistica-edilizia da presentare contestualmente alla SCIA in Sanatoria, in quanto la suddetta Asseverazione di doppia conformità urbanistica-edilizia dovrà essere effettuata esclusivamente dal tecnico abilitato incaricato per la redazione della SCIA in Sanatoria al momento della presentazione della stessa (Accertamento di conformità di cui all'art. 14, comma 1, L.R.S. n.16/2016);

- **sotto il profilo strutturale-antisismico**, l'ing. **Fabio Amara**, in qualità di esperto calcolista, come si evince dal Certificato di Idoneità Sismica redatto dallo stesso ed acquisito dalla sottoscritta CTU (ALL. N.), *“alla luce delle verifiche e delle calcolazioni per la struttura in esame, certifica che le opere in argomento sono sismicamente idonee in quanto realizzate in conformità con le norme tecniche vigenti sia all'epoca della costruzione e sia alla data dell'accertamento senza la necessità di intervento di miglioramento ed adeguamento”*: si chiarisce, anche in questo caso, che la suddetta certificazione non potrà essere utilizzata come Asseverazione di doppia conformità strutturale-antisismica da depositare al Genio Civile contestualmente alla presentazione della SCIA in Sanatoria al S.U.E., in quanto la suddetta Asseverazione di doppia conformità strutturale-antisismica dovrà essere effettuata esclusivamente dal tecnico abilitato incaricato per la redazione del progetto strutturale al momento del Deposito di quest'ultimo presso il Genio Civile (Accertamento di conformità di cui all'art. 14, comma 1, L.R.S. n.16/2016);

sulla base di quanto sopra relazionato, in risposta alla richiesta, da parte del custode e delegato



avv. Paolo Munafò, di ulteriore chiarimento sulla effettiva regolarizzabilità della piscina **la sottoscritta CTU chiarisce che, allo stato attuale, la piscina in oggetto è regolarizzabile, in quanto risultano soddisfatte sia la doppia conformità urbanistica-edilizia e sia la doppia conformità strutturale-antisismica della stessa.**

Precisato, inoltre, che la regolarizzazione della piscina in oggetto presuppone la presentazione della SCIA in Sanatoria, presso il S.U.E., corredata della Dichiarazione di doppia conformità urbanistica-edilizia (dichiarazione mediante la quale il tecnico abilitato, incaricato per la presentazione della SCIA in Sanatoria, assevera la conformità del progetto alla disciplina urbanistica-edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della SCIA in Sanatoria), **e contestualmente**, trattandosi di opera in cemento armato realizzata in zona sismica (art. 93, D.P.R. n. 380/2001), **il Deposito**, presso il Genio Civile, **del progetto strutturale**, quest'ultimo, corredata del relativo calcolo strutturale, della Dichiarazione di doppia conformità strutturale-antisismica (dichiarazione mediante la quale l'esperto calcolista, incaricato per il deposito del progetto strutturale, assevera la conformità del calcolo strutturale alla disciplina strutturale-antisismica vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento del Deposito del suddetto progetto strutturale presso il Genio Civile) e della relazione geologica, **in risposta in ordine alla determinazione dei costi per il titolo abilitativo in sanatoria (SCIA in Sanatoria) in relazione alla piscina in oggetto, la sottoscritta CTU ha determinato gli stessi come segue:**

COSTI SCIA IN SANATORIA	
DESCRIZIONE	IMPORTO
Diritti Esame Progetto (SCIA in Sanatoria)	€ 60,00
Diritti di Segreteria (SCIA in Sanatoria)	€ 36,00
Bollo (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 (presentazione SCIA in Sanatoria)	€ 800,00
Diritti fissi (Deposito progetto strutturale 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 SCIA in Sanatoria riportati nella tabella di cui sopra **si chiarisce**



quanto segue:

- i costi relativi ai Diritti per presentazione SCIA in Sanatoria, come sopra quantificati (Tassa istruttoria pratica, Diritti di Segreteria, Bollo), sono stati rilevati dalle vigenti Tabelle Diritti di Segreteria, Esame Progetto e Certificazioni – Attività Servizi Area III – Settore Territorio con incremento del 20% sugli importi in vigore – Sportello Unico per l’Edilizia (S.U.E.) del Comune di Siracusa;

- il costo relativo al Sanzione amministrativa pecuniaria (art. 37, comma 4, D.P.R. n. 380/2001), come sopra quantificato, determinato dal Capo Servizio dell’Ufficio Sanatoria del Comune di Siracusa, è presuntivo: esso, infatti, potrà essere determinato con esattezza dal responsabile del procedimento solo in sede di istruttoria della pratica edilizia relativa alla SCIA in Sanatoria (la procedura, di fatto, prevede il versamento dell’importo minimo pari ad € 516,00 all’atto della presentazione della SCIA in Sanatoria presso il S.U.E. e solo successivamente il versamento dell’importo a conguaglio, come determinato a seguito di istruttoria edilizia);

- il costo relativo ai Diritti fissi per il Deposito del progetto strutturale presso il Genio Civile, come sopra quantificato, è stato rilevato dalla vigente Legge Regionale 3 Dicembre 2003 n. 20 “Diritti Fissi con oneri a carico dei privati per l’attività di istituto degli uffici del Genio Civile criteri generali per il calcolo delle cubature e relativi versamenti da effettuarsi”, articolo 37, comma 1, lettera a);

- i costi relativi agli Onorari per prestazione professionale dovuti ai tecnici incaricati rispettivamente per la presentazione della SCIA in Sanatoria, per il Deposito del progetto strutturale presso il Genio Civile e per la redazione della Relazione Geologica, come sopra determinati, rappresentano i rispettivi onorari medi praticati allo stato attuale, seguendo le dinamiche del mercato della zona.

Si chiarisce, infine, che all’importo totale dei costi relativi alla SCIA in Sanatoria, come sopra determinati, si dovrà aggiungere il costo relativo all’eventuale sanzione pecuniaria stabilita dal giudice del processo penale che si aprirà nei confronti del proprietario, conseguentemente al deposito del progetto strutturale presso l’Ufficio del Genio Civile di Siracusa.

3) Risposta in ordine alla nota riepilogativa finale della stima, con detrazione dei costi del certificato di agibilità (SCA) in relazione al lotto n. 2, dei costi per il titolo abilitativo in sanatoria (SCIA in Sanatoria) in relazione alla piscina, dei costi per CILA Tardiva.



Premesso che alla presentazione della **SCIA in Sanatoria** in relazione alla piscina in oggetto dovrà seguire la regolarizzazione catastale, ovvero sia la 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, come già relazionato alla risposta 2), punto 2.1, dell'elaborato integrativo depositato in data 30/04/2022;

considerato che al fine di una più corretta e completa Nota Riepilogativa finale della stima **risulta necessario tener conto** anche:

- dei **costi** relativi alla sopra citata **regolarizzazione catastale** (seppur non specificatamente richiesti dalla S.V.I. G.E nel Verbale di Udienza del 18/11/2022), peraltro già determinati alla risposta 2), punto 2.2, dell'elaborato integrativo depositato il 30/04/2022;
- dell'**attualizzazione**, laddove necessaria, dei **costi** relativi ai **Diritti** di Segreteria, visto l'aggiornamento delle Tabelle Diritti di Segreteria, Esame Progetto e Certificazioni – Attività Servizi Area III – Settore Territorio - con incremento del 20% sugli importi in vigore – Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) del Comune di Siracusa;

Visti, quindi:

- il **Valore finale del bene** (LOTTO n. 2) come già determinato dalla sottoscritta CTU nella relazione di stima depositata in data 03/05/2016 e come a seguire specificato:

Valore finale del bene (come da relazione di stima depositata in data 03/05/2016)	€ 127.772,39
--	---------------------

- i **costi** relativi alla **Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)** in relazione al LOTTO n. 2, come determinati al punto 1) del presente elaborato e come a seguire specificati:

COSTI SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ (SCA)	
DESCRIZIONE	IMPORTO
Diritti Esame Progetto	€ 120,00
Diritti di Segreteria	€ 36,00
Bollo	€ 16,00
Certificato di Idoneità Sismica	€ 700,00
Attestato di Conformità degli impianti	€ 200,00
*Onorario per prestazione professionale (elaborazione e presentazione SCA)	€ 500,00
TOTALE	€ 1.572,00

* oltre gli oneri di Legge



- i **costi** relativi alla elaborazione e presentazione della **SCIA in Sanatoria** in relazione alla piscina in oggetto, come determinati al punto 2) del presente elaborato e come a seguire specificati:

COSTI SCIA IN SANATORIA	
DESCRIZIONE	IMPORTO
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 (presentazione SCIA in Sanatoria)	€ 800,00
Diritti fissi (Deposito progetto strutturale 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

- i **costi** relativi alla **CILA Tardiva** in relazione al lotto n. 2, già determinati al punto 2.1b) dell'elaborato integrativo depositato in data 09/06/2020 ed aggiornati alla data del presente elaborato, come a seguire specificati:

COSTI CILA TARDIVA	
DESCRIZIONE	IMPORTO
Tassa istruttoria progetto	€ 60,00
Diritti di Segreteria	€ 36,00
**Bollo (a detrarre)	€ 16,00
Sanzione amministrativa pecuniaria (art. 37, comma 5, L.R. n. 16/2016)	€ 1.000,00
*Onorario per prestazione professionale	€ 600,00
TOTALE	€ 1.696,00

* oltre gli oneri di Legge

** In merito al "Bollo" di cui sopra si chiarisce che lo stesso, allo stato attuale, deve essere detratto dai costi per la CILA Tardiva, in quanto non più previsto secondo l'aggiornamento delle



Tabelle Diritti di Segreteria, Esame Progetto e Certificazioni – Attività Servizi Area III – Settore Territorio - con incremento del 20% sugli importi in vigore – Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) del Comune di Siracusa;

- i costi per la **regolarizzazione catastale** a seguito della **SCIA in Sanatoria**, come già determinati al punto 2) 2.2 dell'elaborato integrativo depositato il 30/04/2022 e come a seguire specificati:

COSTI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	
a seguito di SCIA in Sanatoria	
DESCRIZIONE	IMPORTO
Diritti di segreteria	€ 159,00
*Onorario per prestazione professionale	€ 1.200,00
TOTALE	€ 1.359,00

*oltre oneri di Legge

in risposta in ordine alla nota riepilogativa finale della stima, con detrazione dei costi del certificato di agibilità (SCA) in relazione al lotto n. 2, dei costi per il titolo abilitativo in sanatoria in relazione alla piscina (SCIA in Sanatoria), dei costi per CILA Tardiva, la sottoscritta CTU ha determinato quanto segue:

NOTA RIEPILOGATIVA FINALE DELLA STIMA	
in relazione al lotto n. 2	
DESCRIZIONE	IMPORTO
Valore finale della stima (alla data 03/05/2016)	€ 127.772,39
Costi SCA in relazione al lotto n. 2 (a detrarre)	€ 1.572,00
Costi SCIA in Sanatoria in relazione alla piscina (a detrarre)	€ 6.262,00
Costi CILA Tardiva in relazione al lotto n.2 (a detrarre)	€ 1.696,00
Costi Regolarizzazione Catastale a seguito di SCIA in Sanatoria (a detrarre)	€ 1.359,00
VALORE FINALE DELLA STIMA	€ 116.883,39

Pertanto, il **Valore finale della stima del LOTTO n. 2** in oggetto **risulta come a seguire determinato:**



Valore finale del bene (Lotto n. 2)	€ 116.883,39
In lettere: (Euro in lettere/00)	Euro Centosedicimilaottocentoottantatre/39

4) Risposta in ordine all'acquisizione dell'APE (Attestazione di Prestazione Energetica) in relazione al lotto n. 2.

In risposta in ordine all'acquisizione dell'APE in relazione al lotto n. 2 si chiarisce che al presente elaborato integrativo si allega copia dell'Attestazione di Prestazione Energetica (ALL. N. 3), redatta dalla sottoscritta CTU, ancora in corso di validità e già allegata (come ALL. N. 10b) alla relazione di stima depositata in data 03/05/2016.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto si rassegna il presente elaborato integrativo in ordine alla “..... nota riepilogativa finale della stima, con quantificazione e detrazione dei costi del certificato di agibilità (ora segnalazione certificata di agibilità); determinazione del valore con detrazione costi per il titolo abilitativo in sanatoria in relazione alla piscina, cila tardiva; acquisizione, ove possibile, dell'Ape in relazione al lotto n. 2” corredato degli allegati come a seguire specificati:

- Planimetria di Rilievo Lotto n. 2 (ALL. N. 1)
- Verifica doppia conformità strutturale-antisismica in relazione alla piscina (ALL. N. 2)
- Copia Attestazione di Prestazione Energetica (APE) relativa al Lotto n. 2 (ALL. N. 3, già depositata in data 03/05/2016 come ALL. N. 10b)

Augusta, lì 04/08/2023

Il C. T. U.

Arch. Cavallo Giovanna

Giovanna Cavallo

