

---

**LOTTO N. 3**  
**FABBRICATO E TERRENO**  
**SITI IN NOTO (SR), C.da Marina-Costa Reitani**  
**NCEU, COMUNE DI NOTO, F. 411 P.LLA 831**  
**NCT, COMUNE DI NOTO, F. 411, P. LLE 1136**

---

Individuazione del bene

Il bene oggetto del presente lotto, **Lotto n. 3**, è un villino sito in Noto (Sr), C.da Marina-Costa Reitani, censito al Catasto dei Fabbricati al **Foglio 411 del Comune di Noto (Sr), Particella 831, p.t.** categoria *A/7 Abitazioni in villini*, rendita catastale euro 506,13, con terreno di pertinenza censito al Catasto dei Terreni al F 411 del Comune di Noto (Sr) Particella 1136, in testa alle ditte [REDACTED] con diritto di proprietà pari a ½ ciascuno.



Il terreno in oggetto, circostante il villino, confina, catastalmente, a Nord con immobile individuato all' NCEU del Comune di Noto al F 411 p.la 1386, a Sud con la Strada VI San Lorenzo, ad Est con terreno individuato all' NCT del Comune di Noto al F 97 p.la 1135 (circostante il fabbricato individuato con la p.la 832), e ad Ovest la strada denominata Contrada Reitani.

Al terreno si accede, attraverso un cancello d' ingresso, dalla VI Strada San Lorenzo. Al fabbricato, sito nell'area nord-est del terreno e ad una quota rialzata rispetto al lotto di terreno circostante, si accede attraversando, dopo il suddetto cancello d'ingresso, una parte del terreno circostante ed un spazio pavimentato con mattonelle in ceramica e, dopo aver percorso una piccola rampa, attraversando un portico che costeggia la villetta per due lati e su cui si trovano l' ingresso principale (porta d'ingresso lato Sud) ed un ingresso secondario (porta finestra lato Ovest).

Il bene si colloca in una zona distante da servizi di prima e seconda necessità ed individuata dalle seguenti coordinate GPS : Lat 36° 76 '97", Long 15° 09' 29 "

**DWG Studio**

Studio di Architettura ed Urbanistica Via di Villa Ortisi, 34 A - 96100 Siracusa

E-mail: [valeria.guzzardi@archiworldpec.it](mailto:valeria.guzzardi@archiworldpec.it)

**Arch. Valeria Guzzardi**

Tel/Fax 0931-703319 Cell. 347-0781379



**Risposta al quesito****Descrizione della composizione interna e dello spazio di pertinenza esterno**

L'immobile in oggetto è una villetta di n. 1 elevazione fuori terra con una struttura muratura ed, esternamente, in sufficiente stato di manutenzione. Internamente, l'immobile presenta fenomeni di umidità sul soffitto e su alcune pareti dei vani camera 2, bagno 2, ripostiglio, soggiorno e del disimpegno e, nella camera 3, il soffitto risulta gravemente danneggiato da infiltrazioni di acque meteoriche, con conseguente crollo del controsoffitto, ossidazione dei ferri d'armatura e distacco dell'intonaco e di parte delle pignatte in laterizio del solaio.

La villetta è circondata dall'ampio lotto di terreno, suddiviso in due zone e separato dalla villetta da un filare di siepi.

Il lotto di terreno, in cui sono presenti arbusti, alberature varie, tra cui alberi di ulivo e palme, risulta, allo stato, in scarse condizioni di manutenzione.

Nel lotto di terreno è presente un pozzo di cui non è stata rintracciata, presso gli Uffici del Genio Civile di Siracusa, alcuna autorizzazione.

E' presente, altresì, un'area attrezzata con barbecue nella zona più retrostante del terreno, lateralmente alla villetta stessa.

La recinzione del lotto è in muratura, e, all'interno dello stesso sono presenti aiuole delimitate da muretti di altezza pari a circa 0,40 m. In prossimità del cancello di ingresso all'immobile è presente una struttura in ferro, con ogni probabilità usata come pergolato/copertura di una piccola area parcheggio.

Il fabbricato è costituito da un vano ingresso/pranzo/cucina con la zona cottura delimitata da un muretto alto circa m 1, una camera da letto a cui si accede direttamente dal vano ingresso/pranzo/cucina, ed un disimpegno che distribuisce altre due camere da letto ed un bagno e dal quale si arriva ad un ampio vano salone, all'interno del quale sono presenti un secondo vano bagno, un vano utilizzato come ripostiglio e si accede ad un vano, con copertura in legno, utilizzato come cucina in cui è presente un forno a legna.

All'esterno del villino, sul prospetto Est è presente un piccolo vano in cui è stata collocata una doccia.

Il tutto per una **superficie interna utile complessiva pari a circa mq 125,39**.

L'altezza interna è pari a circa m 2,70 ad eccezione della camera 3 in cui l'altezza è pari a m 2,80 e del vano cucina in cui l'altezza media è pari a m 2,73. Si precisa che è presente un controsoffitto in pannelli ad eccezione del vano soggiorno/pranzo e del vano cucina, in cui il tetto è in legno ad una falda.

Gli infissi interni sono in legno, a battente, gli infissi esterni sono in alluminio con tapparelle in pvc, in sufficienti condizioni di manutenzione.

I pavimenti sono costituiti da mattonelle in ceramica, così come le piastrelle che rivestono i bagni e la zona cottura del vano ingresso/pranzo/cucina e di una parete del vano cucina.

Sono presenti l'impianto idrico e fognario.

Per un maggior dettaglio e per una migliore comprensione della composizione interna del villino si rimanda all'allegata documentazione fotografica e, altresì, all'allegato elaborato grafico appositamente predisposto dalla scrivente CTU e rappresentante planimetricamente lo stato attuale dell'immobile.



## LOTTO N. 3

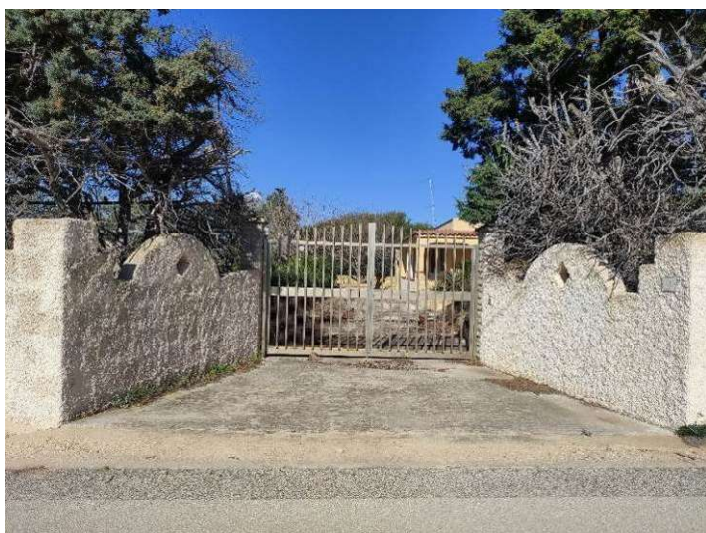
### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Villetta sita in Noto (Sr), C.da Marina-Costa Reitani, piano terra e terreno circostante

NCEU Noto, F. 411 p.Ila 831 NCT Noto, F. 411, p.Ila 1136



**Foto 1.** Inquadramento territoriale, villino sito in C.da Marina-Costa Reitani



**Foto 2,3.** Ingresso lotto di terreno



**Foto 4.** Villino





Foto 5,6. Ingresso/pranzo/cucina e Disimpegno



Foto 7,8,9. Camera1, Bagno 1 e Disimpegno



Foto 10,11. Camera 3





Foto 12,13,14. Camera 2 e Disimpegno

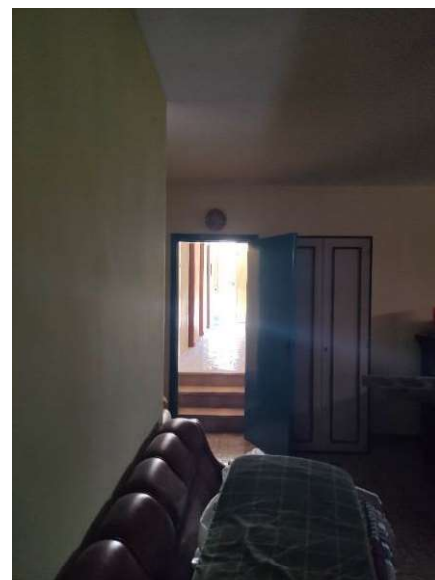


Foto 15,16,17. Soggiorno/pranzo



Foto 18,19,20. Bagno 2



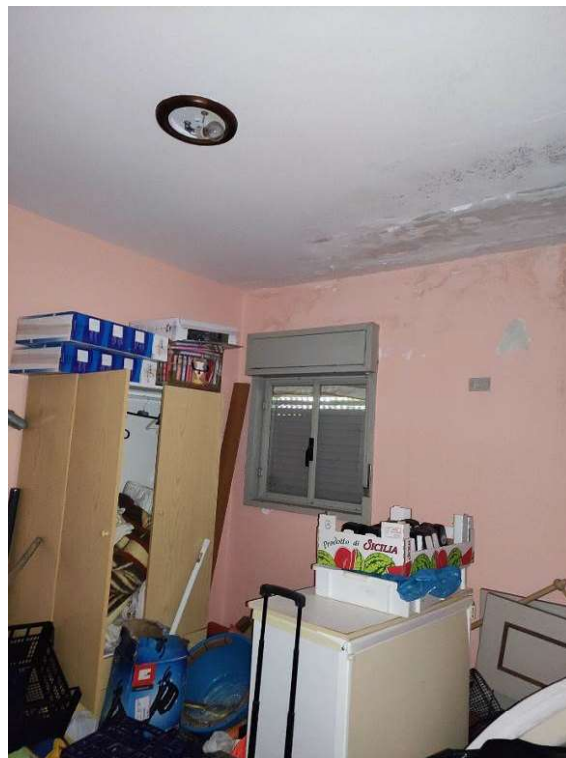
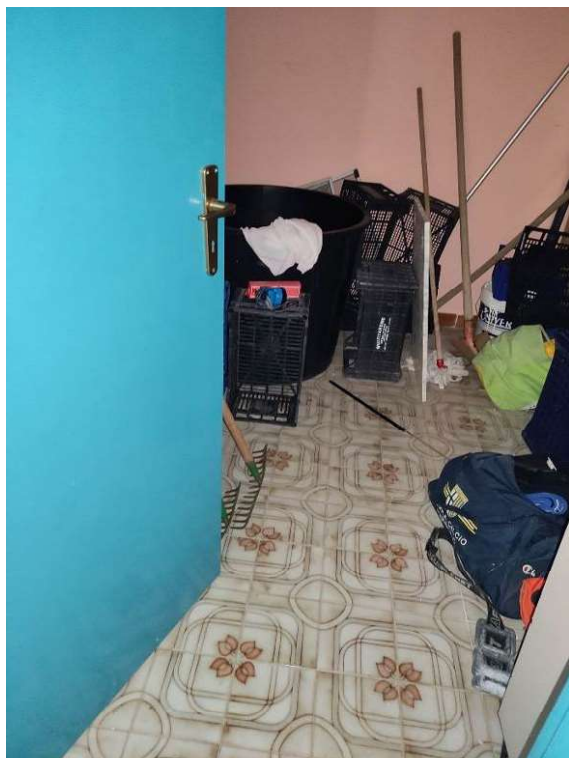


Foto 21,22. Ripostiglio



Foto 23,24. Cucina



Foto 25. Prospetto Sud



Foto 26,27. Prospetto Ovest

**DWG Studio**

Studio di Architettura ed Urbanistica Via di Villa Ortisi, 34 A - 96100 Siracusa

E-mail: valeria.guzzardi@archiworldpec.it

**Arch. Valeria Guzzardi**

Tel/Fax 0931-703319 Cell. 347-0781379





Foto 28,29. Prospetto Ovest



Foto 30. Prospetto Nord



Foto 31. Prospetto Est



Foto 32,33,34. Prospetto Est



Foto 35. Vano doccia esterno



Foto 36,37. Prospetto Est





Foto 38,39. Prospetto Est





Foto 40,41,42,43,44,45,46,47,48,49. Lotto di terreno circostante il villino



Foto 50,51. Area barbecue esterna



Foto 52,53. Pozzo e struttura metallica zona ingresso

