

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 69/2025 R.G.E.

Creditore procedente: [REDACTED].

Debitore esecutato: [REDACTED]
[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Concita Cultrera

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Edoardo Corvaia

iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Siracusa n. 1130

PEC: arch.edoardocorvaia@pec.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e della Circolare D.G.S.I.A. 26/06/2017)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Architetto Edoardo Corvaia

Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa n. 1130



1. PREMESSA

Con decreto della Dott.ssa Concita Cultrera, Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siracusa, emesso nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 69/2025 R.G.E., promossa dalla ██████████ nei confronti del ██████████, il sottoscritto Arch. Edoardo Corvaia veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) con il compito di procedere alla valutazione e alla stima del bene pignorato.

Il sottoscritto ha prestato giuramento in data 04 luglio 2025 assumendo l'obbligo di adempiere con obiettività, rigore e imparzialità ai compiti conferiti (artt. 61, 191 e 193 c.p.c.).

Oggetto dell'incarico

L'incarico affidato ha avuto come oggetto:

1. L'identificazione del bene pignorato, con verifica della corrispondenza catastale;
2. L'accertamento della regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile;
3. La verifica dei vincoli gravanti sul bene e dello stato di possesso;
4. La determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare, ai sensi dell'art. 568 del Codice di Procedura Civile;
5. La ricostruzione dell'iter amministrativo e delle eventuali pratiche edilizie o condoni pendenti.

La presente relazione è redatta nel rispetto delle Linee Guida ABI-CNG (2018), delle norme UNI 11558:2014 e UNI 11612:2015, e delle indicazioni ministeriali per le perizie di stima in ambito esecutivo (Circolare D.G.S.I.A. 26 giugno 2017).

Il CTU ha operato secondo principi di trasparenza, imparzialità e tracciabilità dell'attività peritale (art. 19, comma 14, D.L. 78/2010), applicando metodologie riconosciute e verificabili per la determinazione del valore immobiliare.

2. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Sono stati acquisiti e analizzati i seguenti documenti e atti ufficiali:

Data	Ente / Fonte	Documento / Protocollo	Contenuto essenziale
20/08/2025	Comune di Augusta	Risposta accesso atti prot. 49519	██████████



Data	Ente / Fonte	Documento / Protocollo	Contenuto essenziale
13/09/2025	Genio Civile di Siracusa	Risposta accesso agli atti ██████████	Nessuna autorizzazione agli atti; opera preesistente esonerata ex art. 94-bis D.P.R. 380/2001.
17/09/2025	Soprintendenza BB.CC.AA. SR	Risposta accesso atti prot. ██████	Area vincolata ex art. 142 D.Lgs. 42/2004; nessuna sanatoria in atti.
07/07/2025	Agenzia Entrate – Territorio	Visura catastale e planimetria	████████████████████ ████████████████████
26/01/2026	Urbanistica Augusta	Riscontro fattibilità condono edilizio	Parere preventivo relativo alla fattibilità del condono edilizio

Tutta la documentazione, unitamente al rilievo tecnico e alle fotografie, è allegata (Allegati A–F).

3. SOPRALLUOGO E RILIEVI

Il sopralluogo è stato effettuato il 07/07/2025, presso l'immobile di Contrada Agnone Marina – ██████████ (Augusta, SR). In presenza del ██████████; la visita ha interessato tutti i locali e le pertinenze esterne.

Sono stati eseguiti rilievi metrici (distanziometro), documentazione fotografica e annotazioni planimetriche; contestualmente è stato effettuato il confronto con la planimetria catastale depositata.

3.1 Metodologia e strumenti

- Distanziometro laser, livella digitale, metro rigido, rilievo fotografico in luce naturale;
- Redazione di schizzi quotati e schema dei telai perimetrali;
- Annotazione puntuale delle difformità e delle finiture.

3.2 Configurazione edilizia riscontrata

L'edificio è un villino prefabbricato a struttura metallica leggera, libero su quattro lati, ad un piano fuori terra, con volume compatto e corte pertinenziale. La struttura portante è in metallo, costituita da telai composti da montanti e traversi a sezione tubolare scatolata, collegati mediante giunzioni bullonate e saldate ancorati al basamento in calcestruzzo su cui poggia la struttura. Ai telai sono fissati i tamponamenti, realizzati con pannelli in legno su orditura metallica con coibentazione; all'esterno è presente finitura a rasatura per esterni.

La copertura è costituita da orditura metallica principale e secondaria, ricoperta con pannelli coibentati e lamiera grecata, dotata di converse e scossaline metalliche. Il deflusso delle acque meteoriche avviene tramite gronde e pluviali metallici fissati ai profili di bordo. Le partizioni interne sono realizzate con pannelli in legno su orditura metallica. Le pavimentazioni sono in ceramica, i serramenti in alluminio con vetro semplice; gli impianti elettrico e idrico sono di vecchia realizzazione. Sul prospetto sud è presente una veranda esterna coperta, di circa 3×4 metri (≈ 12 m²), con struttura metallica bullonata e copertura in pannelli coibentati, non rappresentata negli atti catastali.



3.3 Stato di conservazione (rilievo visivo)

Il manufatto si presenta in uno stato manutentivo complessivamente mediocre. Sono state rilevate leggere ossidazioni puntuali sui profili metallici e sulle scossaline, nonché la presenza di fessurazioni superficiali e micro-distacchi dell'intonaco applicato sui pannelli di tamponamento.

Gli impianti elettrico e idrico risultano funzionanti.

Non si evidenziano lesioni strutturali significative né deformazioni o fuori piombo apprezzabili dei telai metallici. La copertura presenta piccole infiltrazioni localizzate in corrispondenza del colmo e dei punti di fissaggio dell'aggetto sud-est, fenomeni che appaiono risolvibili con ordinaria manutenzione.

3.4 Difformità riscontrate rispetto agli atti

Nel corso del rilievo sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria e alla documentazione catastale depositata. Sul prospetto sud è presente una tettoia metallica di circa tre metri per quattro che determina nuova superficie coperta non rappresentata. Sono state rilevate inoltre piccole aperture nel sottotetto, costituite finestre, che modificano il prospetto esterno senza incremento di superficie o volume. La sagoma rappresentata nelle planimetrie catastali in possesso durante il sopralluogo risulta difforme rispetto a quella rilevata alla data dell'ispezione. Tali elementi sono considerati ai fini della valutazione della sanabilità edilizia.

3.6 Conclusioni tecniche del sopralluogo

In sintesi, l'edificio può considerarsi staticamente stabile e privo di elementi di rischio immediato, ma necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per il ripristino delle finiture e degli impianti. Le difformità riscontrate, pur comportando un aggiornamento della planimetria e la riattivazione della pratica di sanatoria, non incidono sulla stabilità della struttura né sulla sua funzionalità d'uso. La qualificazione giuridica delle difformità e la relativa sanabilità sono trattate al §8.3.

4. UBICAZIONE E CONTESTO TERRITORIALE

L'immobile si trova nel territorio del Comune di Augusta (SR), in Contrada Agnone Marina, all'interno del complesso residenziale privato denominato [REDACTED]. Il comparto urbanizzato si sviluppa lungo la fascia costiera orientale, tra la S.S. 114 Catania-Siracusa e il litorale Ionico, a circa 7 km dal centro urbano di Augusta.

4.1 Accessibilità e viabilità

L'accesso principale avviene dalla Strada Provinciale Agnone–Brucoli, che collega la borgata di Brucoli alla S.S. 114 – uscita Agnone.

La viabilità interna è costituita da strade private sterrate e asfaltate, sufficientemente larghe (≈ 4 m), che permettono il raggiungimento dei singoli lotti.

La percorribilità risulta agevole per autovetture; non sono presenti marciapiedi o illuminazione pubblica continua.



4.2 Servizi e infrastrutture

L'area in cui ricade l'immobile risulta servita da rete elettrica pubblica e da rete idrica comunale con contatore individuale. Durante il sopralluogo non sono stati riscontrati pozzetti o collegamenti alla rete comunale, pertanto si ritiene che lo smaltimento dei reflui avvenga mediante sistemi individuali, verosimilmente costituiti da vasca Imhoff o sub-irrigazione, come consuetudine negli insediamenti costieri di analoga tipologia.

La zona è inoltre dotata di rete telefonica e di adeguata copertura mobile. Il servizio di raccolta dei rifiuti urbani è assicurato dal Comune di Augusta mediante sistema porta a porta.

4.3 Caratteri ambientali

L'area si colloca a circa 250 m dal mare, in posizione pianeggiante (quota media +4,5 m s.l.m.) e gode di buona esposizione solare.

L'intorno presenta un paesaggio tipico della costa siracusana, con dune sabbiose, vegetazione mediterranea e tratti di scogliera. L'insieme è soggetto a vincolo paesaggistico **costiero** ex art. 142, comma 1, lett. a) D.Lgs. 42/2004 ("Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"), già D.M. 21 settembre 1984 – "Legge Galasso".

La microzona è classificata in zona sismica 2 (D.D.G. Regione Siciliana n. 544/2016) con $ag = 0,25$ g, e rientra nell'area a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923 e L.R. 16/1996. Tali vincoli non comportano inedificabilità assoluta ma richiedono le autorizzazioni specifiche per interventi edilizi o sanatorie.

5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

5.1 Distribuzione interna

L'unità immobiliare si sviluppa interamente al piano terra e presenta una distribuzione interna regolare, concepita per l'uso residenziale.

L'accesso principale immette in un ambiente unico destinato a soggiorno-pranzo, della superficie di circa ventidue metri quadrati e quaranta decimetri.

Da questo locale si accede direttamente alle tre camere da letto poste sullo stesso livello, aventi superfici rispettive di 9,93 metri quadrati, 10 metri quadrati e 6,42 metri quadrati. Completano la distribuzione interna un bagno della superficie di 3,83 metri quadrati e una cucina separata di 8,75 metri quadrati.

Tutti gli ambienti, ad eccezione della zona d'ingresso, presentano un'altezza interna pari a 2,40 metri, valore inferiore ai limiti minimi previsti dalla normativa vigente per i locali abitabili. L'ingresso, che costituisce l'ambiente con maggiore altezza interna, presenta un'altezza media di 3,01 metri e consente l'accesso, tramite una scala in ferro e legno, a un vano sottotetto non abitabile, attualmente utilizzato come ulteriore camera da letto.

La superficie utile complessiva agli atti è pari a circa sessantacinque metri quadrati, come dichiarato in catasto e negli elaborati allegati alla pratica di sanatoria, mentre la superficie effettivamente rilevata risulta di circa settanta metri quadrati.



5.2 Finiture e impianti

Le pavimentazioni sono in ceramica di colore chiaro, con battiscopa coordinato. I rivestimenti del bagno e della zona cottura sono realizzati in piastrelle ceramiche smaltate. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetro semplice e dotati di doppi infissi del tipo a persiana, anch'essi in alluminio.

Gli impianti elettrico e idrico, risalenti alla data di costruzione, non risultano accompagnati da dichiarazioni di conformità ai sensi del Decreto Ministeriale 37 del 2008.

Il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti avvengono tramite apparecchiature autonome a pompa di calore del tipo split, installate a parete.

6. PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

Il bene risulta pervenuto [REDACTED] con atto di compravendita rogato dal [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria R.R. II. di Siracusa.

Non risultano ulteriori ipoteche o gravami se non quelli derivanti dalla procedura esecutiva in corso. Durante il sopralluogo, l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari. Non sono stati rinvenuti contratti di locazione registrati.

Pertanto, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., il bene si considera occupato dal proprietario, circostanza che non ostacola la vendita giudiziaria.

7. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLISTICO

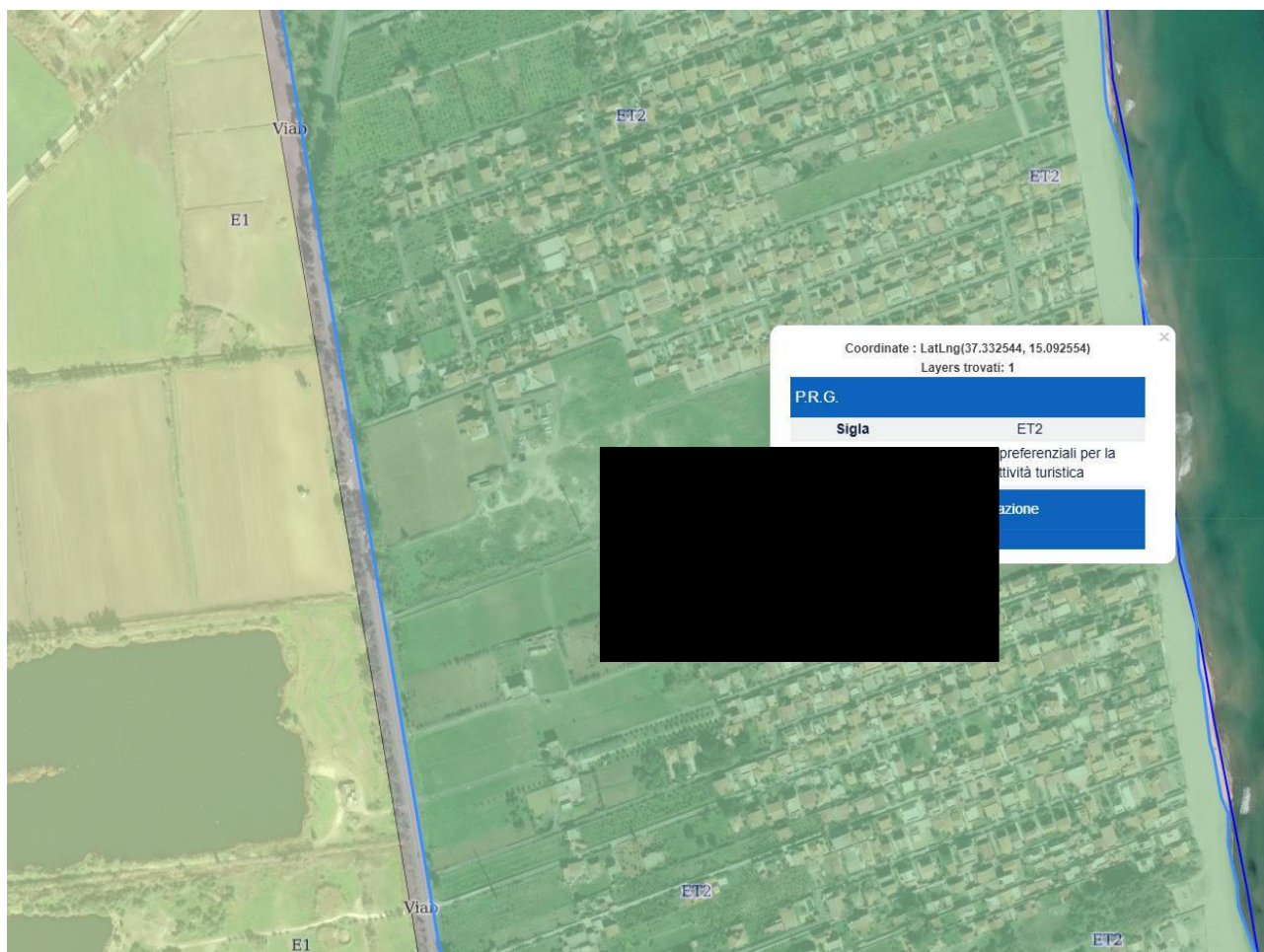
7.1 Strumento urbanistico vigente

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Augusta in data 18 settembre 2025 (prot. 59538/2025), l'immobile censito al [REDACTED] ricade, secondo il P.R.G. vigente approvato con D.A. n. 171 del 17/10/1975 (P.R.G. Calandra), in Zona E – sottozona ET/2, classificata come “aree agricole preferenziali per la ricettività turistica”.

La normativa di riferimento è contenuta agli articoli 23, 26 e 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., dai quali si ricavano i seguenti parametri urbanistici principali:

- indice di fabbricabilità territoriale 0,10 m³/m² per edilizia residenziale o turistica non alberghiera;
- indice fondiario massimo 0,20 m³/m²;
- altezza massima consentita m. 7,50 (due piani fuori terra);
- distanza minima dai confini m. 5,00;
- rapporto di copertura massimo 0,20.





La zona ET/2 di Agnone è destinata alla realizzazione di attrezzature turistiche e insediamenti residenziali di tipo stagionale, subordinatamente all'approvazione di piani di lottizzazione convenzionati.

Il fabbricato rispetta i parametri urbanistici; volume lordo stimabile $\approx 180-185 \text{ m}^3$ (v. §5.1 per altezze).

7.2 Compatibilità urbanistica

L'immobile oggetto di perizia, a destinazione residenziale privata, è stato realizzato in assenza di piano di lottizzazione. Tuttavia, la tipologia edilizia esistente (fabbricato prefabbricato leggero di piccola volumetria, destinato a uso stagionale) risulta coerente con l'indirizzo generale della zona ET/2, che ammette edilizia per la villeggiatura e residenze turistiche. Non si rilevano incompatibilità sostanziali con l'attuale destinazione d'uso, fermo restando che l'eventuale regolarizzazione dovrà essere subordinata alla verifica della doppia conformità urbanistica e alla compatibilità paesaggistica.

7.3 Vincolo paesaggistico

Il CDU certifica che la particella ricade all'interno della fascia di rispetto costiero dei 300 metri dalla battigia, ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera a) del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 15/1991, nonché all'interno di area soggetta a recupero del Piano Paesaggistico della



Provincia di Siracusa, approvato con D.A. n. 5040 del 20/10/2017.

Il vincolo non comporta inedificabilità assoluta ma richiede autorizzazione paesaggistica preventiva o postuma per ogni intervento edilizio o di sanatoria.



7.4 Vincolo idrogeologico e sismico

Dalle verifiche effettuate sulle cartografie regionali dei vincoli (Carta del Vincolo Idrogeologico della Regione Siciliana, Piano per l'Assetto Idrogeologico – PAI e portale S.I.T.R. regionale), non risultano evidenze di vincolo idrogeologico attivo gravante sulla particella in esame. L'area di Contrada Agnone Marina, ove sorge il fabbricato, si colloca in pianura costiera, a quota media di circa +4,50 metri sul livello del mare, e non ricade in corrispondenza di versanti, alvei torrentizi o aree soggette a rischio di frana o esondazione individuate dal PAI. Si può pertanto ritenere che l'immobile non sia soggetto a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e della L.R. 16/1996, fatta salva ogni ulteriore verifica puntuale in sede di definizione della pratica di sanatoria.



Sotto il profilo sismico, il Comune di Augusta ricade in zona sismica 2 secondo il D.D.G. n. 544 del 2016 della Regione Siciliana, corrispondente a un'accelerazione orizzontale $a_g = 0,25 g$. L'edificio, realizzato nel 1978, è anteriore all'entrata in vigore della normativa antisismica nazionale (Legge 64/1974) e non risulta oggetto di interventi strutturali successivi. Rientra pertanto tra i casi non soggetti a preventiva autorizzazione sismica, ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, ferma restando la possibilità di eventuali verifiche tecniche qualora in futuro si eseguano opere strutturali di manutenzione straordinaria o miglioramento antisismico.

7.5 Conclusione vincolistica

Dall'esame complessivo dei vincoli che insistono sull'area, integrato con le risultanze del Certificato di Destinazione Urbanistica del 18 settembre 2025, si può affermare che l'immobile non ricade in aree soggette a vincolo di inedificabilità assoluta.



La particella è inserita nella fascia di rispetto costiero dei 300 metri dalla battigia marina ed è pertanto sottoposta a vincolo paesaggistico diretto, ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera a), del Decreto Legislativo 42 del 2004.

Tale vincolo comporta l'obbligo di ottenere un'autorizzazione paesaggistica, ordinaria o postuma, per qualsiasi intervento edilizio o pratica di sanatoria, ma non vieta la permanenza o la regolarizzazione del manufatto esistente.

Per quanto riguarda il vincolo idrogeologico, non risultano evidenze di vincolo attivo dalle cartografie regionali ufficiali (Piano per l'Assetto Idrogeologico e Carta del Vincolo Idrogeologico della Regione Siciliana). L'area di Contrada Agnone Marina non presenta condizioni geomorfologiche o idrografiche tali da comportare rischio di dissesto, trattandosi di area pianeggiante a bassa pendenza e lontana da corsi d'acqua. Pertanto, non si ravvisano limitazioni di natura idrogeologica che possano incidere sulla sanabilità o sulla regolarizzazione dell'immobile.

Dal punto di vista sismico, il territorio comunale di Augusta è classificato in zona sismica 2, come da D.D.G. Regione Siciliana n. 544 del 2016. L'edificio, realizzato nel 1978 e privo di successivi interventi strutturali, rientra tra le opere non soggette a preventiva autorizzazione sismica, ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380 del 2001.

In conclusione, l'immobile risulta interessato esclusivamente da vincoli paesaggistici di tipo conservativo, mentre non sussistono vincoli idrogeologici attivi né condizioni di rischio geomorfologico.

La regolarizzazione dell'opera potrà essere perseguita mediante la riattivazione della pratica di sanatoria edilizia e l'acquisizione del necessario nulla-osta paesaggistico, ferma restando la conformità urbanistica e strutturale già verificata nei capitoli precedenti.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E SANABILITA'

8.1 Inquadramento generale

L'analisi della documentazione acquisita e del rilievo diretto ha consentito di ricostruire con precisione l'iter amministrativo e le caratteristiche costruttive del manufatto.

L'edificio è stato realizzato senza titolo edilizio intorno all'anno 1978, come dichiarato nella domanda di concessione in sanatoria presentata [REDACTED] dai precedenti proprietari, ai sensi dell'articolo 13 della Legge Regionale 29 febbraio 1980 n. 7.

La domanda è stata regolarmente protocollata presso il Comune di Augusta e accompagnata dal pagamento della prima rata dell'oblazione, come previsto dalla normativa allora vigente. Non risulta tuttavia completato l'iter di definizione della pratica.

Con l'entrata in vigore della Legge Regionale 10 agosto 1985 n. 37, che recepisce nella Regione Siciliana le disposizioni della Legge 47/1985 sul condono edilizio, la pratica è rientrata nel regime della sanatoria straordinaria, conservando validità giuridica ai sensi dell'articolo 35, comma 18, della Legge Regionale 37/1985, che stabilisce la sospensione degli effetti sanzionatori in presenza di istanza di condono e versamento dell'acconto dell'oblazione.



8.2 Stato dei titoli e documentazione agli atti

La verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta ha consentito di accertare quanto sopra affermato, ovvero la pendenza della pratica mai conclusa.

Dalle verifiche non emergono successivi atti di definizione o rilascio del titolo in sanatoria.

In merito, la Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Siracusa, con nota acquisita al protocollo n. 6808 del 18 settembre 2025, ha comunicato:

“In riferimento alla richiesta in oggetto, acquisita al prot. n. 6808 del 18/09/2025, si comunica quanto segue: al prot. n. [REDACTED] perveniva la richiesta di nulla osta al rilascio della concessione edilizia in sanatoria per l'immobile in oggetto; detta richiesta, mancante della documentazione tecnica di rito, veniva trasmessa dalla ditta proprietaria, [REDACTED] e non dal competente Ufficio Tecnico comunale. Pertanto la pratica è stata sospesa e successivamente archiviata. Si rimane a disposizione per eventuali e ulteriori chiarimenti.”

L'Ente ha confermato la presenza del vincolo paesaggistico costiero e la necessità di nulla-osta paesaggistico postumo; per l'inquadramento del vincolo si rinvia ai §§7.3–7.5
Pertanto, ai fini della regolarizzazione edilizia, sarà necessario procedere all'acquisizione del nulla-osta paesaggistico postumo da parte della Soprintendenza.

A completamento del quadro, il Genio Civile di Siracusa, con nota trasmessa in riscontro alla richiesta di accesso agli atti pervenuta via PEC il 13 settembre 2025 e assunta al protocollo n. 105669 del 15 settembre 2025, ha comunicato che:

“... non risulta depositata presso lo scrivente Ufficio alcuna pratica a nome di [REDACTED] relativa al progetto sito nel Comune di Augusta [REDACTED]”

Il Genio Civile ha quindi escluso la presenza di depositi o autorizzazioni strutturali riferibili all'immobile, specificando che non esiste alcuna pratica depositata in merito. Poiché la costruzione risale al 1978 e non sono stati eseguiti successivi interventi strutturali, il fabbricato rientra tra quelli non soggetti a preventiva autorizzazione sismica, ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380 del 2001.

In conclusione, dai riscontri amministrativi pervenuti si evidenzia che:

- il **Comune di Augusta** conferma la presentazione della domanda di condono edilizio del 1986, regolarmente protocollata e ancora suscettibile di definizione;
- la **Soprintendenza di Siracusa** attesta che la pratica di nulla-osta paesaggistico per la sanatoria fu sospesa e archiviata per mancanza di documentazione, ma potrà essere ripresentata;
- il **Genio Civile di Siracusa** non rileva alcun deposito di pratiche strutturali, circostanza compatibile con la data di costruzione e con la tipologia costruttiva metallica dell'immobile.



Tutti e tre i riscontri convergono verso la possibilità di regolarizzazione dell'opera mediante riattivazione della sanatoria edilizia e acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica postuma, non emergendo provvedimenti ostativi o cause di insanabilità.

8.3 Regime giuridico delle difformità e possibilità di regolarizzazione

Dall'esame comparativo tra la planimetria allegata alla domanda di condono edilizio del 19 aprile 1986 e lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo è emersa una variazione della sagoma planimetrica, con un incremento di superficie coperta pari a circa cinque metri quadrati e un conseguente aumento volumetrico stimabile in circa dodici metri cubi.

La sanatoria straordinaria di cui alla Legge Regionale 10 agosto 1985 n. 37, che recepisce nella Regione Siciliana la Legge 47/1985, consente la regolarizzazione delle opere ultimate entro il 1° ottobre 1983.

Poiché l'immobile ricade all'interno della fascia di rispetto costiero dei 300 metri dalla battigia marina, soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera a), del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, l'accertamento di conformità dovrà essere subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica postuma ai sensi dell'articolo 167 del medesimo decreto. La Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Siracusa potrà rilasciare tale autorizzazione, come già avviene in casi analoghi, per interventi di modesta entità che non pregiudicano il valore paesaggistico dei luoghi, eventualmente prescrivendo misure di mitigazione o adeguamento cromatico.

Dalla documentazione reperita e dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati alla domanda di sanatoria edilizia presentata in data 19 aprile 1986 non è stato possibile accertare con certezza se la difformità riscontrata sia riconducibile a un errore di rappresentazione planimetrica in sede di rilievo originario ovvero a un successivo intervento edilizio non documentato. In assenza di elementi oggettivi di riscontro, quali rilievi storici, aerofotogrammetrie o documentazione fotografica d'epoca, si è ritenuto opportuno rimettere la valutazione definitiva in ordine alla datazione dell'ampliamento alla competenza dell'Ufficio Tecnico comunale, cui la questione è stata formalmente sottoposta con nota del 28 ottobre 2025, prot. n. 72361/2025.

Dalla nota di riscontro del VI Settore – Servizi di Pianificazione e Sviluppo del Comune di Augusta (prot. del 26 gennaio 2026) emerge che, ai fini della procedibilità e definizione dell'istanza di condono edilizio, l'Amministrazione richiede l'integrazione della documentazione tecnica con relazione geologica e VIA, intesa quale valutazione ambientale dell'intervento in relazione al contesto vincolato di riferimento.

Tale adempimento non costituisce elemento ostativo alla sanatoria, ma rappresenta condizione istruttoria necessaria per la prosecuzione del procedimento, finalizzata alla verifica della compatibilità dell'opera con i vincoli ambientali e paesaggistici insistenti sull'area, in coerenza con la normativa vigente e con le competenze degli enti preposti alla tutela.

In conclusione, le difformità riscontrate, pur non integralmente riconducibili alla rappresentazione originaria, risultano sanabili nel rispetto della vigente normativa urbanistica e paesaggistica, e non costituiscono ostacolo alla futura regolarizzazione del bene né al suo inserimento nel mercato immobiliare.



Per quanto riguarda la tettoia metallica di circa 3×4 metri (superficie coperta pari a circa 12 m²) posta sul prospetto sud, essa costituisce un manufatto autonomo rispetto al corpo principale, privo di titolo edilizio e non rappresentato nella planimetria allegata alla domanda di condono del 1986. Tale elemento potrà essere oggetto di regolarizzazione urbanistica mediante accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, purché sia verificata la doppia conformità urbanistica e venga acquisita la relativa autorizzazione paesaggistica postuma ai sensi dell'articolo 167 del D.Lgs. 42/2004. In caso di esito negativo dell'istruttoria paesaggistica, e qualora la Soprintendenza ritenga la struttura non compatibile con il contesto tutelato, si dovrà disporre la rimozione o la demolizione della tettoia, senza pregiudizio per la restante parte del fabbricato che potrà comunque essere oggetto di regolarizzazione.

8.4 Percorso amministrativo di regolarizzazione

La regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile potrà essere perseguita mediante un percorso tecnico-amministrativo unitario, fondato sulla definizione della pratica di condono edilizio presentata in data 19 aprile 1986, tuttora pendente e ritenuta procedibile e sanabile alla luce dei riscontri forniti dall'Amministrazione comunale. In particolare, con nota del VI Settore – Servizi di Pianificazione e Sviluppo del Comune di Augusta del 26 gennaio 2026, è stato attestato che lo stato dei luoghi risulta sanabile nell'ambito della predetta istanza di condono, subordinatamente all'integrazione documentale e al completamento degli adempimenti economici e istruttori richiesti;

Fase 01– Riattivazione della pratica di condono edilizio 1986

- richiesta di estrazione del fascicolo originario presso l'Ufficio Condoni del Comune di Augusta;
- integrazione documentale della pratica mediante deposito di rilievo aggiornato dello stato dei luoghi e relazione tecnica asseverata, ai sensi dell'articolo 35, comma 18, della L.R. 10 agosto 1985 n. 37;
- integrazione della documentazione richiesta dall'Amministrazione comunale, comprensiva di relazione geologica e valutazione ambientale (VIA), nonché degli ulteriori elaborati tecnici e dei nulla-osta degli enti preposti alla tutela dei vincoli insistenti sull'area;
- completamento dei versamenti dovuti a titolo di oblazione e oneri concessori, secondo quanto di seguito specificato;
- protocollazione della documentazione integrativa e prosecuzione dell'istruttoria finalizzata all'emanazione del provvedimento conclusivo di sanatoria.

Quadro economico degli oneri per la definizione della sanatoria

Dalla nota comunale del 26 gennaio 2026 emerge che, con riferimento alla pratica di condono edilizio n. 3682/1986:

- risulta versato un importo a titolo di oblazione pari a euro 402,84, a fronte di un'oblazione autodichiarata pari a euro 1.207,08, con conseguente carenza contributiva;
- ai fini della procedibilità dell'istanza, dovrà essere corrisposto un versamento integrativo pari a euro 3.825,00, calcolato ai sensi dell'articolo 39, comma 6, della Legge 23 dicembre 1994 n. 724, comprensivo degli interessi legali maturati;
- a seguito dell'integrale pagamento dell'oblazione, l'Amministrazione procederà alla determinazione dei conguagli dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione, costo di costruzione



e oblazione definitiva, già quantificati in via istruttoria in euro 3.361,94, salvo eventuale rideterminazione in sede di conclusione del procedimento.

Gli importi sopra indicati costituiscono oneri necessari e direttamente connessi alla definizione della sanatoria edilizia e risultano pertanto rilevanti ai fini della valutazione economica dell'immobile.

Fase 02– Regolarizzazione della tettoia con accertamento di conformità (art. 36 D.P.R. 380/2001)

Per quanto concerne la tettoia metallica posta sul prospetto sud dell'immobile, avente dimensioni approssimative pari a m 3,00 × 4,00 e superficie coperta di circa 12 m², si rileva che tale manufatto non risulta rappresentato negli elaborati grafici allegati alla domanda di condono edilizio presentata in data 19 aprile 1986, né risulta assistito da autonomo titolo edilizio.

La suddetta struttura, per caratteristiche costruttive e collocazione, deve pertanto considerarsi elemento accessorio distinto rispetto al corpo principale del fabbricato e non ricompreso nell'istanza di sanatoria straordinaria del 1986, come confermato anche dall'assenza di riferimenti specifici nella documentazione comunale di riscontro.

La regolarizzazione urbanistico-edilizia della tettoia potrà essere valutata mediante presentazione di autonoma istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'articolo 13 della L.R. 10 agosto 2016 n. 16, subordinatamente alla verifica della doppia conformità urbanistica ed edilizia e all'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica postuma ai sensi dell'articolo 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

In alternativa, qualora l'istruttoria paesaggistica dovesse concludersi con esito non favorevole o qualora l'Amministrazione ritenga il manufatto non compatibile con il contesto tutelato, potrà rendersi necessaria la rimozione della tettoia, senza che ciò pregiudichi la definizione della sanatoria edilizia del corpo principale dell'immobile.

Gli eventuali oneri economici connessi alla regolarizzazione o alla rimozione della tettoia, non essendo allo stato quantificati dall'Amministrazione comunale, non sono ricompresi nel quadro economico della sanatoria edilizia principale e dovranno essere valutati separatamente ai fini estimativi.

Fase 3 – Aggiornamento catastale finale

Una volta intervenuta la definizione favorevole della pratica di condono edilizio e acquisiti i pareri e le autorizzazioni prescritte, dovrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio apposita pratica DOCFA di aggiornamento catastale, finalizzata alla rappresentazione unitaria del fabbricato e all'allineamento dei dati censuari allo stato legittimato



8.5 Conclusione

Alla luce delle verifiche eseguite e delle norme applicabili, l'immobile può essere considerato abusivo ma sanabile.

La difformità principale, rappresentata dalla non coincidenza della sagoma planimetrica, non costituisce causa di insanabilità e può essere regolarizzata nell'ambito della pratica di condono originaria.

L'intervento è compatibile con la destinazione urbanistica di zona e con i vincoli paesaggistici, a condizione che venga acquisito il nulla-osta dell'autorità competente.

Non emergono elementi ostativi alla sanatoria né ragioni per l'adozione di provvedimenti demolitori.

Il manufatto è pertanto suscettibile di regolarizzazione edilizia e catastale attraverso un procedimento tecnico-amministrativo ordinario, con un onere economico stimabile in circa quattromila euro, importo già considerato nella valutazione economica complessiva riportata nel capitolo 10.

9. INCIDENZA ECONOMICA DELLA SANATORIA

Ai fini estimativi, si ritiene necessario detrarre dal valore di mercato dell'immobile un importo pari ai costi presumibili per la definizione della pratica di condono edilizio e per la conseguente regolarizzazione urbanistica e catastale.

Sulla base della nota di riscontro del Comune di Augusta del 26 gennaio 2026, tali costi risultano così quantificabili:

- integrazione dell'oblazione ex art. 39, comma 6, L. 724/1994: € 3.825,00;
- oneri concessori (urbanizzazione e costo di costruzione), determinati in via istruttoria: € 3.361,94;
- spese tecniche necessarie per la regolarizzazione (rilievo, relazione asseverata, relazione geologica, valutazione ambientale/VIA, eventuale idoneità statica, aggiornamento catastale e diritti amministrativi): stimate prudenzialmente in € 3.800,00.

Totale costi di sanatoria e regolarizzazione stimati: € 10.986,94.

Tali importi costituiscono oneri certi e necessari ai fini della sanabilità dell'immobile e incidono direttamente sulla sua commerciabilità.

Per quanto concerne la tettoia metallica pertinenziale, non ricompresa nella domanda di condono edilizio del 1986, si evidenzia che la presente valutazione economica principale non include i costi relativi alla sua eventuale regolarizzazione o rimozione, trattandosi di manufatto autonomo non oggetto di specifica quantificazione da parte dell'Amministrazione comunale.

Ai soli fini informativi e in via prudenziale, si stima che:



- l'eventuale regolarizzazione urbanistico-edilizia della tettoia, subordinata alla verifica della doppia conformità e all'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica postuma, comporterebbe un onere economico complessivo stimabile in circa € 1.700,00;
- in alternativa, l'eventuale rimozione o demolizione della struttura comporterebbe un costo stimabile in circa € 1.200,00.

Tali importi hanno carattere meramente indicativo, non incidono sulla sanabilità del corpo principale dell'immobile e dovranno essere valutati separatamente in sede di eventuale definizione del relativo procedimento.

10. STIMA ECONOMICA DEL BENE

La località Agnone Marina, nel Comune di Augusta, costituisce una zona costiera a prevalente destinazione residenziale stagionale, caratterizzata da abitazioni unifamiliari e villini prefabbricati costruiti tra gli anni Settanta e Ottanta.

La presenza del vincolo paesaggistico e la distanza dal centro urbano determinano un mercato immobiliare di tipo secondario, con valori inferiori rispetto a quelli dei quartieri urbani consolidati di Augusta.

I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, aggiornati al secondo semestre 2024, indicano per la zona Agnone – San Leonardo valori compresi tra 780 e 1050 euro al metro quadrato per le abitazioni civili in buono stato. Le rilevazioni di mercato locale, integrate con i dati provenienti da agenzie e portali immobiliari, confermano valori medi effettivi inferiori per gli immobili prefabbricati non regolarizzati, con un range tra 700 e 900 euro al metro quadrato.

La media prudenziale adottata per la presente stima è di 780 euro al metro quadrato, corrispondente al valore minimo OMI aggiornato, in linea con il principio di cautela previsto dall'articolo 568 del Codice di Procedura Civile per le stime in ambito giudiziario.

La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo diretto, assumendo a base i valori OMI e i prezzi di mercato relativi a immobili simili per tipologia, ubicazione e stato di manutenzione. La superficie commerciale complessiva è stata determinata in 65 metri quadrati, corrispondenti alla superficie catastale dichiarata e confermata dal rilievo con differenza non significativa.

Valore di mercato lordo dell'immobile:

Superficie commerciale:	65 mq
Valore unitario adottato:	€ 780,00/mq
Valore lordo stimato:	€ 50.700,00



Il valore di stima dell'immobile, ai fini della vendita forzata, viene pertanto determinato come segue:

Valore lordo stimato – costi sanatoria e regolarizzazione =

€ 50.700 – 10986,94 = 39.713,06 €

Valore di stima finale arrotondato: **€ 39.700,00**

Tale valore tiene conto delle condizioni di fatto e di diritto del bene, dello stato urbanistico-edilizio, dei vincoli insistenti sull'area e delle spese necessarie per la regolarizzazione, ed è ritenuto congruo e prudentiale ai fini della procedura esecutiva.

11. CONSIDERAZIONI FINALI PER LA VENDITA

L'immobile, pur presentando irregolarità edilizie, risulta potenzialmente sanabile e pertanto commerciabile, seppur con una riduzione di valore rispetto ad un bene pienamente regolare.

La presente perizia è redatta in conformità ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione, alle disposizioni dell'art. 568 c.p.c. e alle prassi operative adottate dal Tribunale di Siracusa in materia di esecuzioni immobiliari.

Il sottoscritto CTU dichiara che quanto sopra esposto corrisponde alle risultanze documentali acquisite e alle verifiche svolte.

Si precisa espressamente che il valore di stima finale attribuito al bene risulta già decurtato dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, come analiticamente quantificati nella presente relazione, e che pertanto tale valore deve intendersi comprensivo delle condizioni di fatto e di diritto in cui il bene versa alla data della stima.

Si allega alla presente la seguente documentazione:

- Allegato 1: Visura catastale storica – N.C.E.U. del comune di Augusta, Foglio 1, part. 2753
- Allegato 2: Estratto di mappa catastale in scala 1:2000, particella 2753
- Allegato 3: Planimetria catastale – N.C.E.U. del comune di Augusta, Foglio 1, part. 2753
- Allegato 4: Certificato di Destinazione Urbanistica “CDU”
- Allegato 5: Ispezione Ipotecaria;
- Allegato 6: Risposta Soprintendenza BB.CC.AA di Siracusa Nota del 18/09/2025
- Allegato 7: Risposta Genio Civile di Siracusa , prot. 105669 del 15/09/2025
- Allegato 8: Domanda di Sanatoria presentata nel 1986
- Allegato 9: Tavola di progetto depositata in sanatoria 1986
- Allegato 10: Elaborato grafico di rilievo
- Allegato 11: Elaborato planimetrico di confronto
- Allegato 12: Rilievo fotografico
- Allegato 13: Nota Ricevuta il 26/01/2026



Siracusa, 27 Gennaio 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Architetto Edoardo Corvaia

Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa n. 1130

