

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

N.R.G.E.I. 94/25

Procedura promossa da:

Giudice: Dott. Giuseppe Solarino

Data udienza 26 febbraio 2026

Allegato 2: Rilievo fotografico



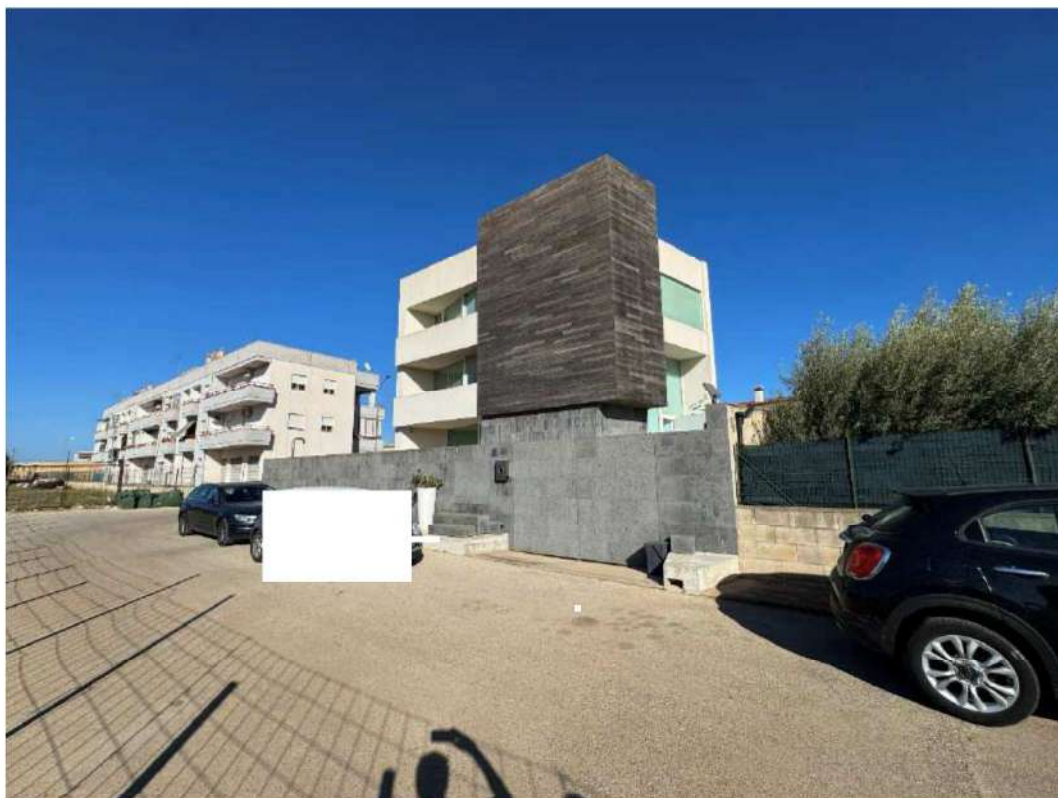
CGA
CARMELO GENOVESI ARCHITETTO

Piazza Regina Elena, 7
96012 Avola (SR)
Cell.: +39 320 53 20 865
carmelogenovesi@gmail.com
carmelo.genovesi@archiworldpec.it





Foto d'insieme dell'immobile oggetto del procedimento





Rampa di accesso al piano interrato



Prospetto sud – particolare infisso piani terra e primo





Spazio esterno della villa





Piano interrato - garage



Piano interrato - zona vasca e bagno





Piano Terra - cucina



Piano Terra - pranzo





Piano Primo – soggiorno visto da due angoli





Piano Secondo – camera matrimoniale



Piano Secondo – camera singola



TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

N.R.G.E.I. 94/25

Procedura promossa da:

Giudice: Dott. Giuseppe Solarino

Data udienza 26 febbraio 2026

Allegato 3: Raffronto stato dei luoghi con progetto approvato e planimetrie catastali



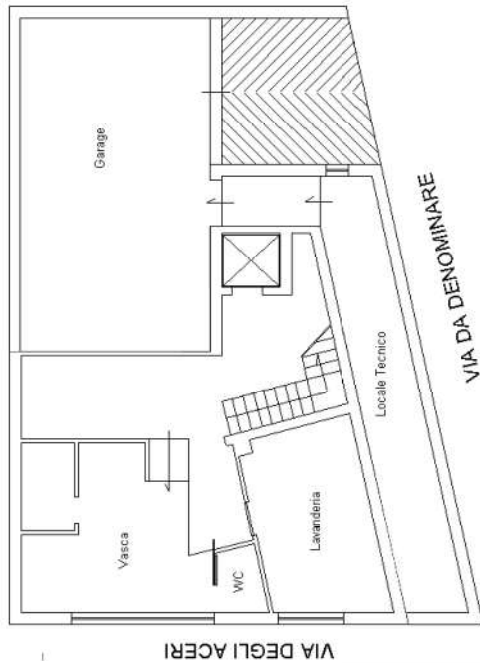
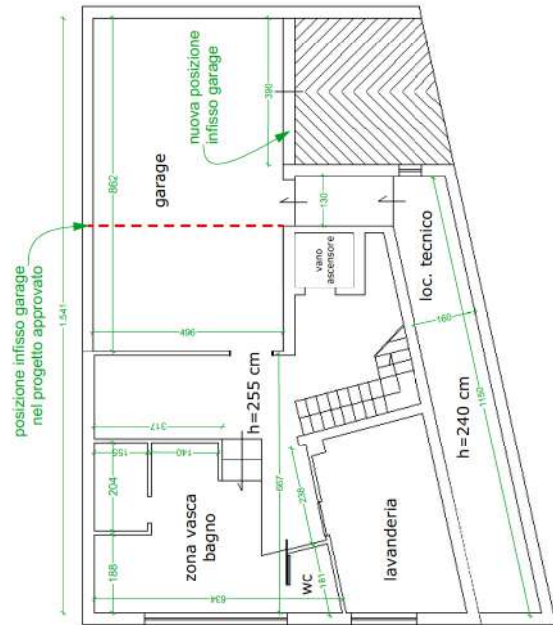
CGA
CARMELO GENOVESI ARCHITETTO

Piazza Regina Elena, 7
96012 Avola (SR)
Cell.: +39 320 53 20 865
carmelogenovesi@gmail.com
carmelo.genovesi@archiworldpec.it



RAFFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE/ PROGETTO APPROVATO/ RILIEVO CTU

PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Hm=mt. 2,50

planimetria catastale depositata al catasto il 04/06/2010

planimetria allegata alla Concessione Edilizia n°15/2005

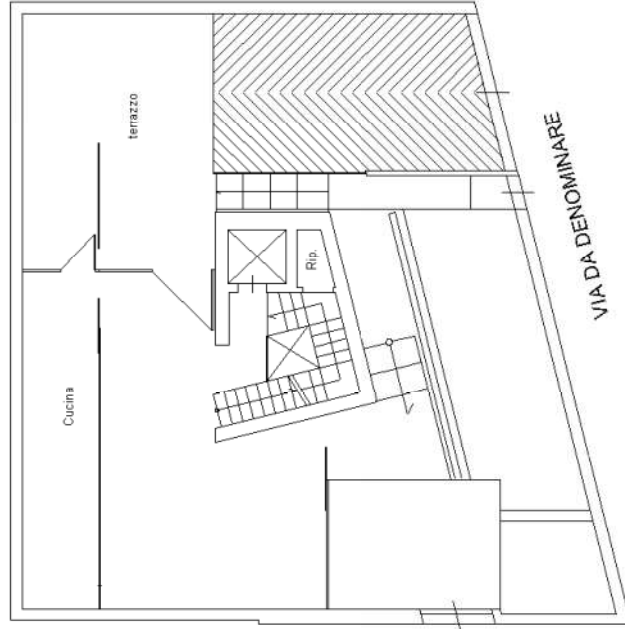
stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del CTU



1:100

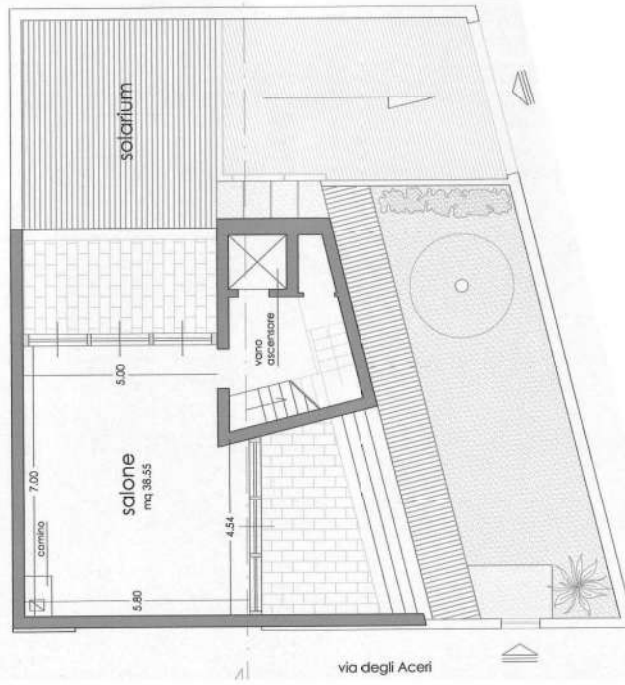


RAFFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE / PROGETTO APPROVATO / RILIEVO CTU
PIANO TERRA

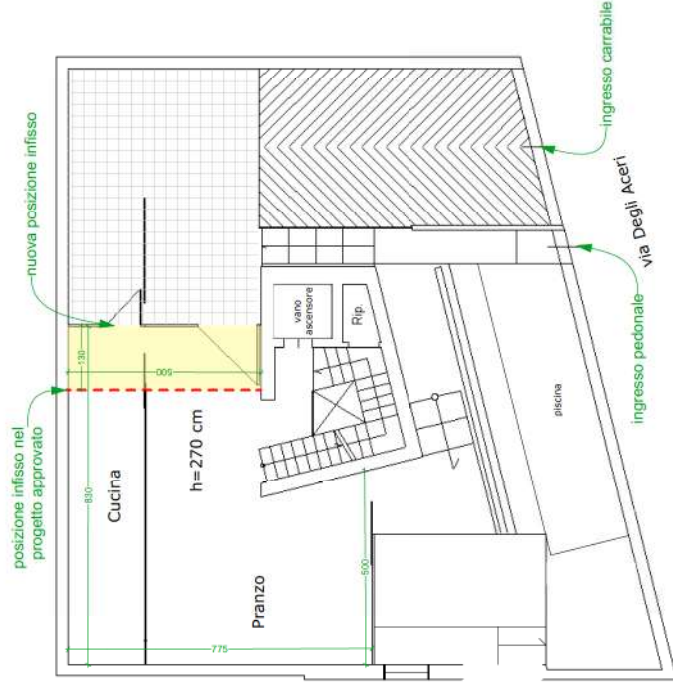


PIANTA TERRA
Hm=mt. 2,70

planimetria catastale depositata al
catasto il 04/06/2010

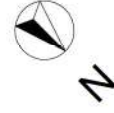


planimetria allegata alla
Concessione Edilizia n°15/2005



■ incremento superficie (e volume) rispetto al progetto approvato

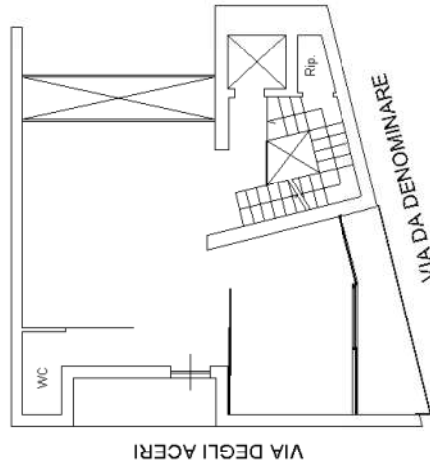
stato dei luoghi rilevato durante
il sopralluogo del CTU



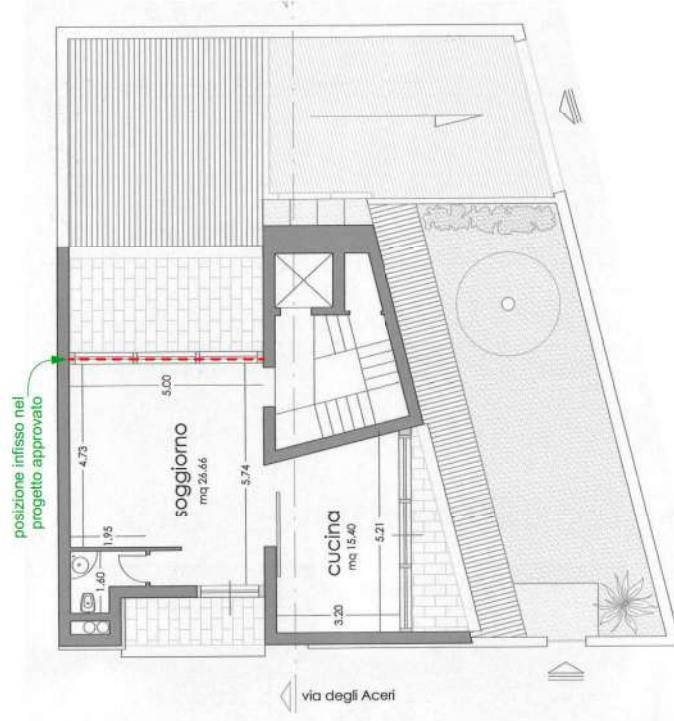
1:100



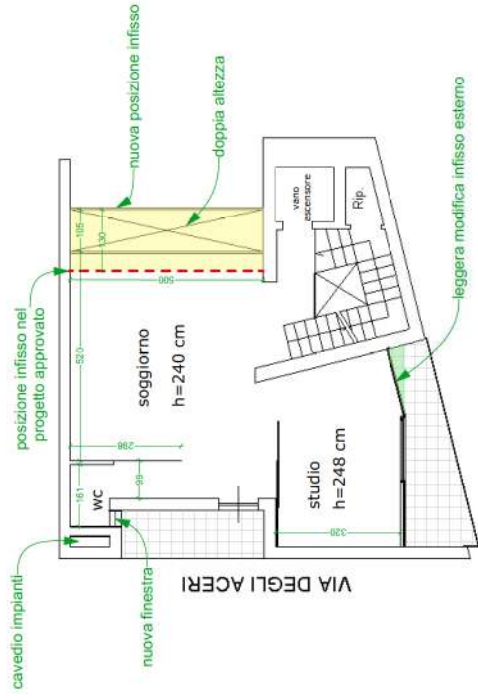
RAFFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE / PROGETTO APPROVATO / RILIEVO CTU
PIANO PRIMO



PIANTA PIANO PRIMO
Hm=mt. 2,70



planimetria allegata alla
Concessione Edilizia n°15/2005



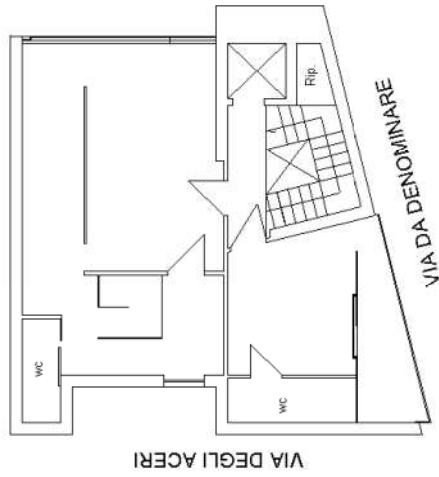
■ incremento superficie (e volume) rispetto al progetto approvato
■ decremento superficie (e volume) rispetto al progetto approvato

stato dei luoghi rilevato durante
il sopralluogo del CTU



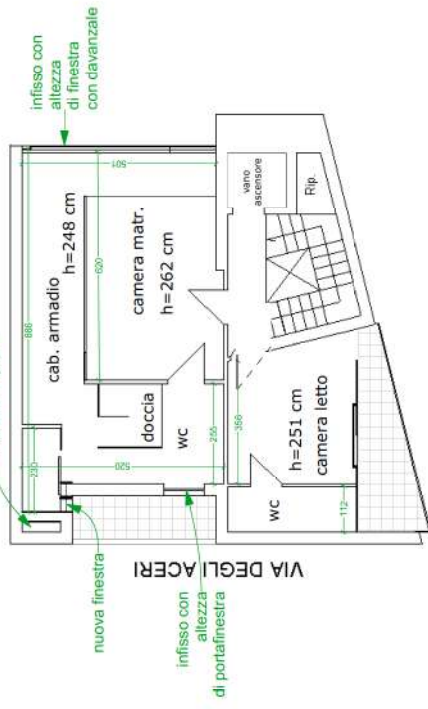
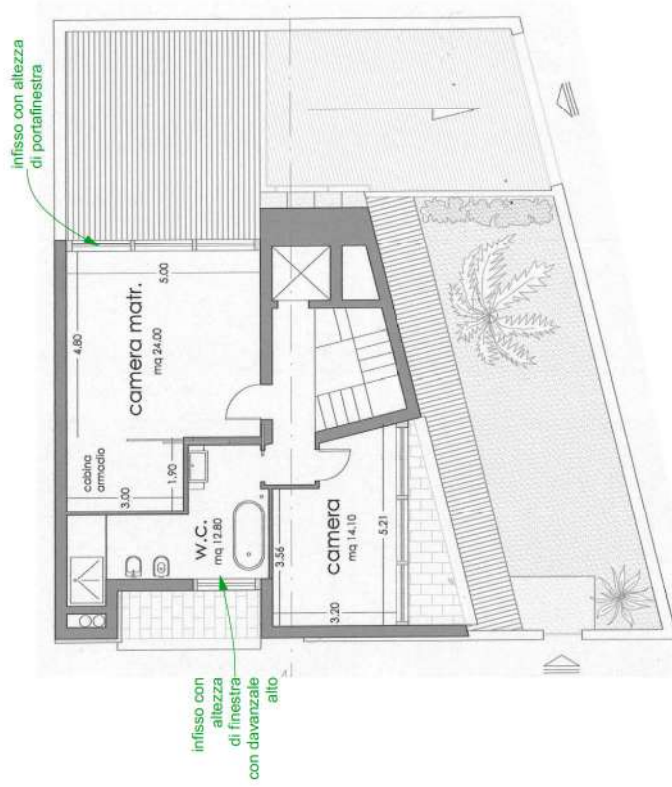
1:100

RAFFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE / PROGETTO APPROVATO / RILIEVO CTU
PIANO SECONDO



PIANTA PIANO SECONDO
H=mt. 2,70

planimetria catastale depositata al
 catasto il 04/06/2010



planimetria allegata alla
 Concessione Edilizia n°15/2005

stato dei luoghi rilevato durante
 il sopralluogo del CTU



TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

N.R.G.E.I. 94/25

Procedura promossa da:

Data udienza 26 febbraio 2026

Allegato 4: Planimetria catastale



CGA
CARMELO GENOVESI ARCHITETTO

Piazza Regina Elena, 7
96012 Avola (SR)
Cell.: +39 320 53 20 865
carmelogenovesi@gmail.com
carmelo.genovesi@archiworldpec.it



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siracusa**

Dichiarazione protocollo n. SR0103630 del 04/06/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Siracusa

Via Degli Aceri (cassibile)

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 157

Particella: 2398

Subalterno: 2

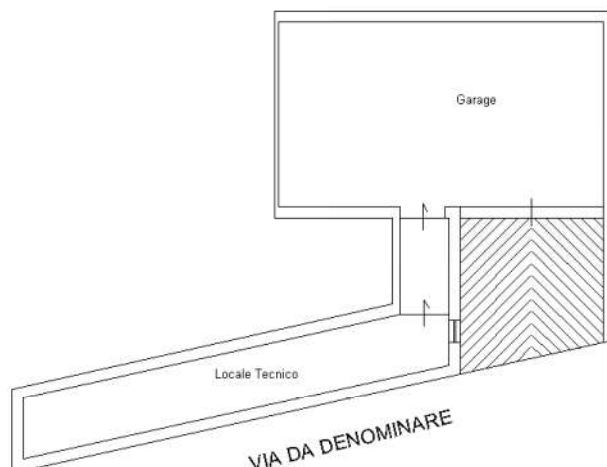
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Siracusa

N. 1522

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Hm=mt. 2,50



Nord

Ultima planimetria in atti



TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

N.R.G.E.I. 94/25

Procedura promossa da:

Giudice: Dott. Giuseppe Solarino

Data udienza 26 febbraio 2026

Allegato 6: Concessione edilizia n°15 del 01/02/2005



CGA
CARMELO GENOVESI ARCHITETTO

Piazza Regina Elena, 7
96012 Avola (SR)
Cell.: +39 320 53 20 865
carmelogenovesi@gmail.com
carmelo.genovesi@archiworldpec.it



Siracusa, li ~~01 FEB 2005~~

CITTÀ DI SIRACUSA
13° SETTORE
PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA
Servizio: Edilizia Privata

PRATICA EDIL. N. 600/ICONCESSIONE N. 015/05

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

VISTA l'istanza acquisita al protocollo di questo 13° Settore in data 22/09/04 al n. 12379, con la quale le

chiedono il rilascio di concessione edilizia per la approvazione di variante al progetto approvato con concessione edilizia n. 208/02 del 03/12/02 e successiva variante approvata con concessione edilizia n. 78/04 del 22/04/04, relative al progetto di costruzione di un villa destinata a civile abitazione in Cassibile fraz. di Siracusa via degli Aceri;

VISTE le suddette concessioni edilizie n. 208/02 del 03/12/02 e n. 78/04 del 22/04/04;

VISTA l'istanza acquisita al protocollo di questo Settore in data 17/09/04 al n. 12225, con la quale le ditte richiedenti la presente concessione chiedono la proroga del termine per l'inizio dei lavori al 22 aprile 2004 e la sua scadenza in data 22 aprile 2005;

VISTI il progetto e la relazione tecnica allegati all'istanza a firma

VISTO il parere favorevole al rilascio della concessione edilizia espresso dall'Ufficio Urbanistica in data 02/12/04;

VISTO il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 09/12/04, verbale n° 698/5;

VISTO il parere favorevole espresso dal Responsabile del Settore Igiene Pubblica con nota n° 11583 del 22/10/04;

VISTA la legge urbanistica n. 1150 del 17/8/1942 e successive modifiche ed integrazioni, nonché la legge n. 10 del 28/1/77, la L.R. n. 71 del 27/12/78, la L.R. n. 37 del 10/8/85;

VISTA la legge n. 127 del 15/5/97 art. 6 Comma 2°;

VISTI il Regolamento edilizio ed il Piano Regolatore Generale;

VISTA la legge n. 64 del 2/2/74 in materia antisismica;



VISTA la L.R. n. 27 del 15/5/86 in materia di scarichi di acque nere;

VISTA l'..... che assevera la conformità del progetto alle disposizioni della L. 13/89 in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;

DATO ATTO che le ditte hanno versato a conguaglio le somme di € 60,68 e € 15,24, rispettivamente per oneri di urbanizzazione e per monetizzazione di aree per servizi, e che la restante somma dovuta per oneri concessori è stata versata con le precedenti concessioni edilizie n. 208/02 del 03/12/02 e n. 78/04 del 22/04/04;

VISTO che il progetto approvato con la presente concessione, riguarda la modifica di quelli approvati con la concessione edilizia n. 208/02 del 03/12/02 e con la successiva concessione in variante n. 78/04 del 22/04/04 relative al progetto di costruzione di una villa per civile abitazione in Cassibile fraz. di Siracusa via degli Aceri;

VISTO che detta variante comporta la realizzazione di un vano ascensore per il collegamento di tutti i livelli dell'edificio, la modifica del prospetto su via degli Aceri, la realizzazione di un camino al piano terra al posto del w.c., la diversa disposizione del soggiorno al piano primo e della zona notte al secondo piano, la realizzazione di un solaio di collegamento tra il muro di cinta e la veranda al piano terra;

VISTO che, con la approvazione di tale progetto, l'immobile sarà composto da tre livelli fuori terra, da un piano cantinato occupato dai vani tecnici, mentre la copertura a terrazzo avrà un lucernario in corrispondenza del vano scala;

VISTO che il suddetto immobile insisterà su terreno censito nel N.C.T. del Comune di Siracusa al foglio 157, particelle 1191 e 1192,

CONCEDE

di eseguire i lavori in premessa specificati, in conformità al progetto allegato alla presente, e autorizza la proroga del termine per l'inizio dei lavori alla data del 22 aprile 2004 con l'obbligo che i lavori stessi vengano ultimati entro il 22 aprile 2008, con l'obbligo, altresì, dell'ottemperanza alle seguenti disposizioni regolamentari e di legge:

- non dare inizio ai lavori, se non dopo avere chiesto con apposita istanza a questo Comune, ed ottenuto verbale di allineamento e quote;
- avere chiesto ed ottenuto, ai sensi degli artt. 17 e 18 della L. n. 64/74 il nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile;
- per le opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a strutture metalliche, si ottemperi a quanto disposto con la legge n. 1086 del 5/11/71;
- eventuali sostituzioni del Direttore dei lavori e dell'Impresa costruttrice dovranno essere immediatamente comunicate al Comune;



- vengono fatti salvi i diritti dei terzi e vengano rispettate tutte le norme degli strumenti urbanistici vigenti, nonché tutte le disposizioni di igiene e polizia locale, pena l'applicazione delle sanzioni all'uopo previste dalla legge, non esclusa la demolizione delle opere eseguite in difformità dal progetto approvato, o la acquisizione della predette opere al patrimonio disponibile del Comune;
- vengano rispettate le norme di cui alla L. n. 46 del 5/3/90 in ordine alla sicurezza degli impianti;
- vengano rispettate le disposizioni della L. n. 13 del 9/1/89 in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;
- vengano rispettate le disposizioni di cui alla L.R. n. 27 del 15/5/86 con particolare riferimento al disposto dell'art. 39 in ordine alle autorizzazioni degli scarichi;
- venga ottemperato a quanto disposto dal titolo 2° della L. n. 10 del 9/1/91 in materia di consumi energetici;
- La Ditta è obbligata ad apporre in cantiere apposito cartello pubblicitario, recante gli estremi della presente concessione e di tutte le altre autorizzazioni prescritte dalle leggi vigenti ed a conferire i materiali inerti di risulta alle pubbliche discariche autorizzate, dimostrando l'effettivo conferimento al momento della ultimazione dei lavori e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità.
- La Ditta è, altresì, obbligata a comunicare in forma scritta a questo Comune, la data di inizio e fine lavori.

Si fanno salve le altre condizioni di cui alle concessioni edilizie n. 208/02 del 03/12/02 e n. 78/04 del 22/04/04:

La presente concessione verrà trascritta nei Registri Immobiliari della Provincia di Siracusa, ai sensi dell'art. 36 della L.R. n. 71/78.

Si allega alla presente un esemplare di progetto munito di regolare visto.

(Elaborati n. 2 + Relazione tecnica)

Siracusa, 01 FEB 2005



TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

N.R.G.E.I. 94/25

Procedura promossa da:

Data udienza 26 febbraio 2026

Allegato 9: Certificato di destinazione urbanistica



CGA
CARMELO GENOVESI ARCHITETTO

Piazza Regina Elena, 7
96012 Avola (SR)
Cell.: +39 320 53 20 865
carmelogenovesi@gmail.com
carmelo.genovesi@archiworldpec.it





CITTÀ DI SIRACUSA

Codice Fiscale 80001010893

Partita IVA 00192600898

SETTORE EDILIZIA PRIVATA

Servizio Edilizia Privata e S.U.E.

Via Brenta, n. 81 – 96100 Siracusa

Tel. 0931 – 451051/52



n. 372/2025

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista l'istanza del signor Genovesi Carmelo pervenuta al protocollo di questo Ufficio in data 01/08/2025 e registrata col n. 187702 tendente ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica, prevista dal PRG di Siracusa, per l'area richiesta dallo stesso ed individuata catastalmente al Foglio n. 157 particella n. 2398;

Vista la Determina Dirigenziale n. 988 del 11/03/2024, con la quale il Dirigente del Settore delega alla firma del certificato di destinazione urbanistica il Responsabile del Servizio;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto l'art. 30, D.P.R. 380/01;

Visto il Decreto Dirigenziale dell'Assessorato Territorio e Ambiente Regione Siciliana n. 669/DRU del 03/08/2007 di approvazione del Piano Regolatore Generale, pubblicato nel Supplemento Ordinario della GURS n. 46 del 28 settembre 2007;

Visto il D. Dir. dell'Assessorato Territorio e Ambiente Regione Siciliana n. 898/DRU del 03/08/2007;

Vista la Determina Dirigenziale, emessa da questo Settore il 17/12/2007 e rubricata al n. 172, pubblicata presso l'Albo Pretorio del Comune dal 23/12/2007 al 01/01/2008, concernente la ratifica, sotto il profilo tecnico-urbanistico, degli elaborati di progetto del Piano Regolatore Generale contenenti le modifiche e le correzioni discendenti dal Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007;

Vista la normativa di Piano Regolatore Generale;

Visto l'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale;

Visto l'art. 36 della l.r. 2 agosto 2002, n. 7, come integrato dall'art. 24 della l.r. 19 maggio 2003, n. 7;

Visto l'art. 9, D.P.R. 327/2001;

Visto l'art. 9, D.P.R. 380/2001;

Visti gli Atti depositati presso questo Ufficio;

ATTESTA

che, per effetto del Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, l'area sotto elencata, censita in Catasto di questo Comune ed individuabile nella planimetria allegata, costituente stralcio della tavola normativa n. 3 di Piano Regolatore Generale, viene classificata nel seguente modo:

- Foglio n. 157 particella n. 2398;

- Zona B4a – "Tessuto edificato a media densità di tipo a"

1. Descrizione ed obiettivi

- Si tratta dei tessuti di Cassibile e Belvedere costituiti dai nuclei di prima urbanizzazione e dalle espansioni immediatamente successive. Tali parti urbane, anche se con diffusa sostituzione delle tipologie edilizie, mantengono i caratteri morfologici del nucleo originario, prevalentemente riconoscibili nel principio dell'isolato chiuso con allineamenti fissi che si intende tutelare.

2. Modalità di attuazione

- Autorizzazione e concessione edilizia diretta.
- La concessione edilizia per gli interventi di Nuova costruzione (Nc) nei lotti liberi non compresi nei Comparti di intervento e per gli interventi di Demolizione con ricostruzione (Dr) di Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e comunque per tutti gli interventi che comportino nuova SLA complessiva, è assoggettata agli obblighi di cui al punto 6.2 del presente articolo.

3. Destinazioni ammesse (art. 10)

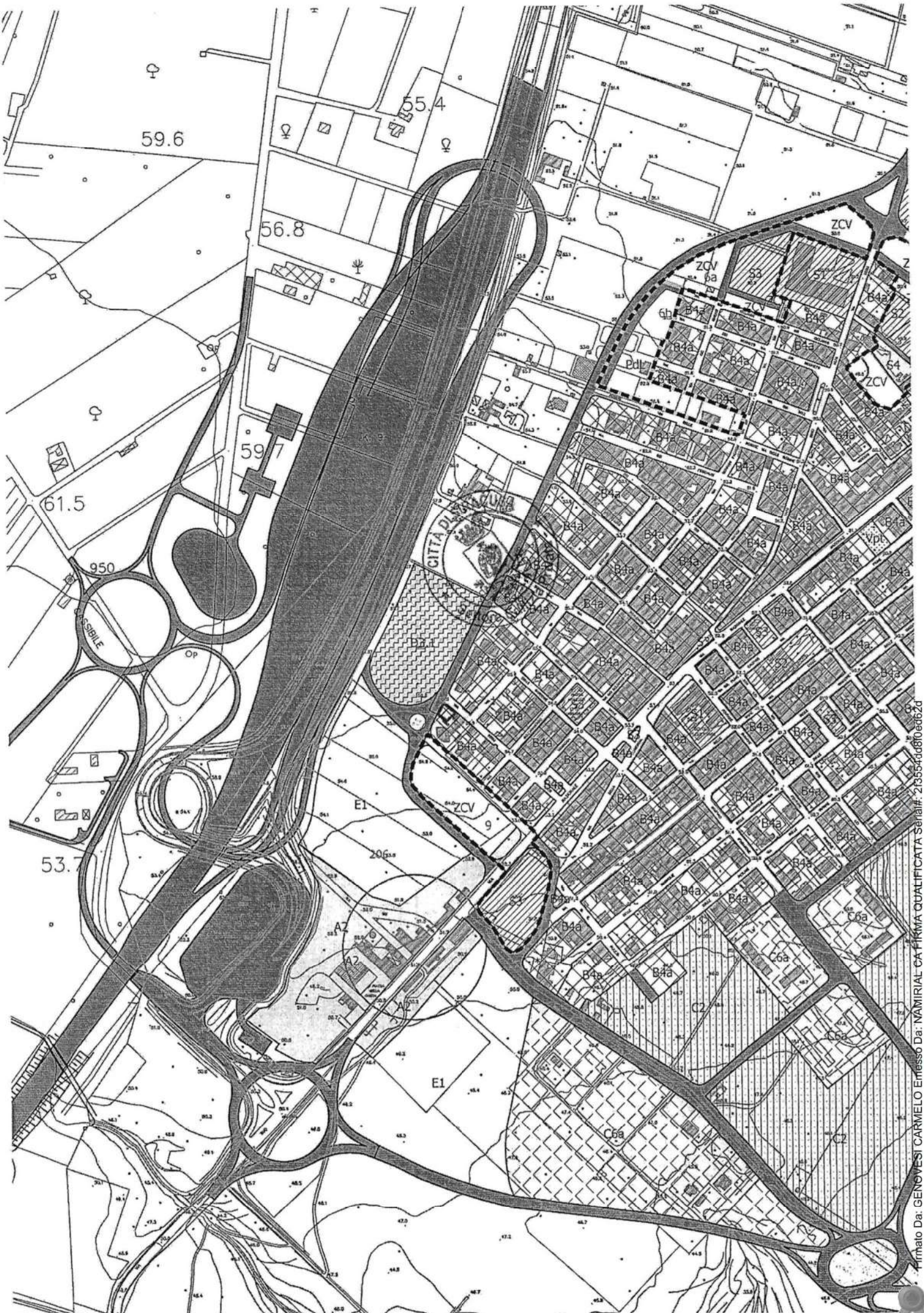
- La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (RE).
- Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo Turistica e Ricettiva (TR) quali alberghi (6.1), residence (6.2) ed ostelli (6.3); Commerciale e Direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre destinazioni di cui al punto (5.8); attività Produttive di tipo B (PB) di cui ai punti (4.1) e (4.2); Attrezzature Territoriali, anche private, di cui ai punti (8.2) e (8.3); Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti (9.1), (9.2).



- Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale di cui al precedente comma, quando superiori al 20% della SLA complessiva, sono ammesse solo a condizione che siano rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi stabilite all'art. 96 delle presenti Norme.
4. *Categorie d'intervento*
- Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc).
5. *Parametri urbanistici ed edilizi*
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,76 mq/mq
 - Altezza minima (H min): 6,70 m
 - Altezza massima (H max): 10,60 m
 - Per i lotti di terreno ricadenti nelle zone B ed inferiori ai 200 mq, sono ammesse le disposizioni di cui all'art. 28 della L.R. 26/5/1973 n. 21, e specificamente:
 - per i lotti di superficie non superiore a 120 mq l'utilizzazione fondiaria massima è di 2,50 mq/mq e l'altezza massima di 10,60 m;
 - per i lotti di superficie superiore a 120 mq e non superiore a 200 mq, la superficie massima complessiva ammissibile SLA è di 300 mq, distribuita sui diversi piani, e l'altezza massima è di 10,60 m.
6. *Disposizioni particolari*
- 6.1 L'edilizia esistente, se eccedente l'indice di zona, dovrà mantenere la superficie lorda ed il perimetro attuale e per essa saranno consentiti soltanto interventi di Mo e Ms e Rie di tipo B. In caso di demolizione, la ricostruzione è consentita sino alla SLA massima consentita dagli indici di zona ovvero sino al 70% della superficie lorda esistente nei casi in cui questa risulti eccedente rispetto agli indici di zona; detta riduzione non si applica se l'intervento di demolizione e ricostruzione viene attuato dalle cooperative edilizie e/o dalle imprese titolari di finanziamenti pubblici che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà.
 - Le cooperative edilizie e le imprese, titolari di finanziamenti pubblici, che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà site all'interno della zona omogenea, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici previsti, possono beneficiare di un incremento del 20 % dell'indice di utilizzazione fondiaria.
 - 6.2 Gli interventi di cui al secondo comma del punto 2 sono obbligati alla monetizzazione per l'acquisizione di aree a servizi nella misura di 9 mq per ogni 30 mq di SLA realizzata.
 - 6.3 Gli interventi di Nuova costruzione, di Demolizione con ricostruzione e di Ristrutturazione edilizia devono rispettare le regole del tessuto preesistente quali: l'allineamento del fronte su strada, l'edificazione in aderenza su lotti limitrofi, la presenza dei giardini e delle corti sul retro del lotto. E' vietato l'impiego di tipologie edilizie isolate su lotto.
 - 6.4. I prospetti su strada caratterizzati dalla presenza di cornici lapidee devono essere mantenuti integri nel loro apparato compositivo e decorativo.
- Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici, così come indicato al comma 3, art. 30 Dpr 380/01.
- Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 Legge n. 183/2011).**

IL Responsabile del Servizio





Firmato Da: GENOVESI CARMELO Emesso Da: NAMBIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 213554dd670e62d

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

N.R.G.E.I. 94/25

Procedura promossa da:

Data udienza 26 febbraio 2026

Allegato 10: Elaborati grafici C. E. n°15/2005



CGA
CARMELO GENOVESI ARCHITETTO

Piazza Regina Elena, 7
96012 Avola (SR)
Cell.: +39 320 53 20 865
carmelogenovesi@gmail.com
carmelo.genovesi@archiworldpec.it



