

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stima per confronto diretto, capitalizzazione del reddito

Comune di POZZALLO

Oggetto

Stima e valutazione cespiti concordato preventivo R.C. P. n. 9/2018-

Committente

**Avvocato Barone Angela (Commissario
Giudiziale)**

Consulente Tecnico

Architetto Fabrizio Arestia

Data incarico

22/01/2019

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dei seguenti beni immobiliari con il metodo Stima per confronto diretto, capitalizzazione del reddito:

- Fabbricato sito nel comune di POZZALLO (RG) via Rosario Livatino , 1734/S - (cespite 1)
- Fabbricati siti nel comune di POZZALLO (RG) Contrada Daniele (via Rosario Livatino),snc - (cespite 2)
- Fabbricati siti nel comune di POZZALLO (RG) Contrada Daniele (via Rosario Livatino),snc - (cespite 3)

COMMITTENTE

Avvocato Barone Angela (Commissario Giudiziale), sede legale in RAGUSA (RG), via Archimede n. 17/L 97100 , Partita IVA codice fiscale .

PROPRIETARI

fiscale .

Amministratore Unico:

CONSULENTE TECNICO

Architetto Fabrizio Arestia, nato a SANTA CROCE CAMERINA il 15/01/1965 e residente nel Comune di SANTA CROCE CAMERINA (RG), via Capitano Raffaele Scala n. 10, codice fiscale RSTFRZ65A151178R, con studio in SANTA CROCE CAMERINA, via Capitano Raffaele Scala n. 10, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di Ragusa al numero 278 il .

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- Confronto diretto per il cespite 2 e 3
- Capitalizzazione del reddito per il cespite 1

PREMESSA

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Architetto Fabrizio Arestia, avendo ricevuto incarico da Avvocato Barone Angela (Commissario Giudiziale), in data 22/01/2019, di redigere perizia di Stima per confronto diretto, capitalizzazione del reddito, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi. La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Stima per confronto diretto, capitalizzazione del reddito, ossia Stima e valutazione cespiti concordato preventivo R.C. P. n. 9/2018- ; Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali della norma UNI 11612/2015.

Diagramma di scelta



OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI**Ubicazione**

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in

Comune: **POZZALLO (RG)**
Indirizzo: via Rosario Livatino , 1734/S 97016
Comune: **POZZALLO (RG)**
Indirizzo: Contrada Daniele (via Rosario Livatino), snc 97016
Comune: **POZZALLO (RG)**
Indirizzo: Contrada Daniele (via Rosario Livatino), snc 97016

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

Elenco sopralluoghi effettuati:

- **(1) Fabbricato sito nel comune di POZZALLO (RG) via Rosario Livatino , 1734/S:28/01/2019** Si è presa visione del bene da stimare con il contestuale rilievo di alcuni dati utili alle operazioni peritali tra cui il rilievo fotografico dello stato dei luoghi.
- **(2) Fabbricati siti nel comune di POZZALLO (RG) Contrada Daniele (via Rosario Livatino) snc: 28/01/2019** Si è presa visione del bene da stimare con il contestuale rilievo di alcuni dati utili alle operazioni peritali tra cui il rilievo fotografico dello stato dei luoghi. Durante le fasi di sopralluogo è stata presa visione delle aree esterne (strade di disimpegno delle villette) e delle villette oggetto di stima solo nella parte esterna, visionando quindi il verde pertinenziale e i prospetti esterni.
- **(3) Fabbricati siti nel comune di POZZALLO (RG) Contrada Daniele (via Rosario Livatino),snc: 28/01/2019** Si è presa visione del bene da stimare con il contestuale rilievo di alcuni dati utili alle operazioni peritali tra cui il rilievo fotografico dello stato dei luoghi.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali

Elenco immobili oggetto della perizia

- (1) Fabbricato sito nel comune di POZZALLO (RG) via Rosario Livatino , 1734/S, censito al foglio (vedi Scheda immobile n° 1 e Scheda di valutazione n° 1) - hotel Daniel;**
- (2) Fabbricato sito nel comune di POZZALLO (RG) Contrada Daniele (via Rosario Livatino),snc, censito al foglio (vedi Scheda immobile n° 2 e Scheda di valutazione n° 2)- villette complete;**
- (3) Fabbricato sito nel comune di POZZALLO (RG) Contrada Daniele (via Rosario Livatino),snc, censito al foglio (vedi Scheda immobile n° 3 e Scheda di valutazione n° 3)- villette rustiche;**

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI**Ubicazione**

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in

Comune: **POZZALLO (RG)**
Indirizzo: via Rosario Livatino , 1734/S 97016
Comune: **POZZALLO (RG)**
Indirizzo: Contrada Daniele (via Rosario Livatino), snc 97016
Comune: **POZZALLO (RG)**
Indirizzo: Contrada Daniele (via Rosario Livatino), snc 97016

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

Elenco sopralluoghi effettuati:

- (1) **Fabbricato sito nel comune di POZZALLO (RG) via Rosario Livatino , 1734/S:28/01/2019** Si è presa visione del bene da stimare con il contestuale rilievo di alcuni dati utili alle operazioni peritali tra cui il rilievo fotografico dello stato dei luoghi.
- (2) **Fabbricati siti nel comune di POZZALLO (RG) Contrada Daniele (via Rosario Livatino) snc: 28/01/2019** Si è presa visione del bene da stimare con il contestuale rilievo di alcuni dati utili alle operazioni peritali tra cui il rilievo fotografico dello stato dei luoghi. Durante le fasi di sopralluogo è stata presa visione delle aree esterne (strade di disimpegno delle villette) e delle villette oggetto di stima solo nella parte esterna, visionando quindi il verde pertinenziale e i prospetti esterni.
- (3) **Fabbricati siti nel comune di POZZALLO (RG) Contrada Daniele (via Rosario Livatino),snc: 28/01/2019** Si è presa visione del bene da stimare con il contestuale rilievo di alcuni dati utili alle operazioni peritali tra cui il rilievo fotografico dello stato dei luoghi.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali

Elenco immobili oggetto della perizia

- (1) **Fabbricato sito nel comune di POZZALLO (RG) via Rosario Livatino , 1734/S, censito al foglio (vedi Scheda immobile n° 1 e Scheda di valutazione n° 1) - hotel Daniel;**
- (2) **Fabbricato sito nel comune di POZZALLO (RG) Contrada Daniele (via Rosario Livatino),snc, censito al foglio (vedi Scheda immobile n° 2 e Scheda di valutazione n° 2)- villette complete;**
- (3) **Fabbricato sito nel comune di POZZALLO (RG) Contrada Daniele (via Rosario Livatino),snc, censito al foglio (vedi Scheda immobile n° 3 e Scheda di valutazione n° 3)- villette rustiche;**

**SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<1>>
HOTEL DANIELE****Ubicazione**

Comune: **POZZALLO (RG)**
Indirizzo: via Rosario Livatino , 1734/S 97016
Piano: terra -primo-secondo

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<1>>
HOTEL DANIELE

Ubicazione

Comune: POZZALLO (RG)
Indirizzo: via Rosario Livatino , 1734/S 97016
Piano: terra -primo-secondo

Descrizione e confini

La struttura ricettiva " Hotel Danieli" è situata in linea d'aria a circa 1,5 km dal centro abitato della conosciuta località turistica di Pozzallo facente parte di un complesso turistico residenziale costituito nell'insieme da 72 ville bifamiliari. L'accesso avviene dalla strada che conduce da Pozzallo in direzione Modica in contrada Danieli e l'intera area è composta da due corpi di fabbrica che sviluppano su due livelli collegati da un terzo corpo di passaggio, il tutto all'interno di un' area a verde pertinenziale dove trovano allocazione la piscina con annesso spazio solarium, gli impianti tecnologici al servizio della struttura ricettiva e ampio spazio a camminamenti e verde attrezzato. l'intera area confina a nord e ad est confina con le villette bifamiliari sopraindicate, a sud con strada di accesso che si diparte dalla sede viaria pubblica Pozzallo-Modica e ad ovest con terreni agricoli allo stato attuale occupati da impianti fotovoltaici. L'albergo è composto da numero due elevazioni fuori terra e precisamente da un piano terra e un piano primo; l'intera struttura è costituita da due corpi di fabbrica (A e C) collegati da un corridoio di passaggio (B) ed è interamente realizzata in Calcestruzzo armato con tamponamenti in blocchi biotermici. All'interno del Corpo A al piano terra si trovano la Hall e il ricevimento, il bar, la cucina e i servizi annessi oltre al 5 camere; il piano primo è occupato interamente da n. 9 camere da letto; il corpo C è interamente destinato a camere da letto per una consistenza di numero 6 camere per ogni piano. Tutte le camere da letto sono dotate di bagno interno, sono arredate e si presentano in ottimo stato manutentivo.



vista su hotel lato nord



vista ingresso da strada

Proprietà

Proprietà	Soggetto	Diritto	Quota
	Cabremar s.r.l.	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
 Zona censuaria: 1
 Foglio: 4
 Mappale: 166
 Subalterno: 2
 Categoria: D/2
 Rendita catastale: € 19.092,00
 Valore catastale: € 1.202.796,00

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie

Nella zona Omi di appartenenza non esistono dati relativi alla tipologia commerciale trattata.

Dati Urbanistici e stato giuridico

L'immobile, facente parte di un Piano di lottizzazione convenzionato è stato edificato nella sua consistenza attuale giusto il rilascio delle Concessioni Edilizie n. 188/06 del 27/09/2006 e n. 43/2011 del 02/03/2011 e succ..

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

L'intera struttura si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione, trattandosi di opere di recente realizzazione, così come in ottimo stato si presentano il verde pertinenziale e la piscina.

Impianti tecnologici

La struttura è dotata dei necessari impianti, tutti sottotraccia quali: l'impianto elettrico, l'impianto di climatizzazione centralizzato, l'impianto idrico, l'impianto fognario, l'impianto antincendio con il blocco pompe posizionato nell'area di pertinenza esterna completo della cisterna di riserva idrica, ascensore.

**SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<2>>
VILLETTE COMPLETE**

Ubicazione

Comune:

POZZALLO (RG)

Indirizzo:

Contrada Daniele (via Rosario Livatino), snc 97016

Piano:

terra e primo

Descrizione e confini

L'area all'interno della quale ricadono le villette oggetto di stima è situata in linea d'aria a circa 1,5 km dal centro abitato della conosciuta località turistica di Pozzallo facente parte di un complesso turistico residenziale costituito nell'insieme da 72 villette bifamiliari (numero 36 lotti). Il complesso immobiliare è raggiungibile dalla strada che conduce da Pozzallo in direzione Modica in contrada Daniele, è delimitato da un muro perimetrale per tutta la sua estensione e vi si accede attraverso cancello automatizzato; all'interno si sviluppano percorsi carrabili e spazi a verde che disimpegnano i 36 lotti edificati. Ogni singola villetta presenta tre lati liberi sistemati a verde pertinenziale e il quarto lato in aderenza e si compone di due piani fuori terra con tipologia duplex (zona giorno a piano terra, zona notte a piano primo), collegati da scala interna;



ingresso al complesso immobiliare - villette



viali interni e verde



villetta completa

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 4
Mappale: 212
Subalterno: 1
Categoria: A/7
Classe: 2
Consistenza: 7.5
Rendita catastale: € 697,22
Valore catastale: € 87.849,72

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Ville e Villini	NORMALE	900,00	1.350,00	Lorda	0,00	0,00	

Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 4
Mappale: 213
Subalterno: 1
Categoria: A/7
Classe: 2
Consistenza: 7.5
Rendita catastale: € 697,22
Valore catastale: € 87.849,72

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Ville e Villini	NORMALE	900,00	1.350,00	Lorda	0,00	0,00	

Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 4
Mappale: 217
Subalterno: 1
Categoria: A/7
Classe: 2
Consistenza: 7.5

Quota: 1/2
Rendita catastale: € 697,22
Valore catastale: € 87.849,72

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Ville e Villini	NORMALE	900,00	1.350,00	Lorda	0,00	0,00	

Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 4
Mappale: 219
Subalterno: 1
Categoria: A/7
Classe: 2
Consistenza: 7.5
Rendita catastale: € 697,22
Valore catastale: € 87.849,72

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Ville e Villini	NORMALE	900,00	1.350,00	Lorda	0,00	0,00	

Dati Urbanistici e stato giuridico

L'immobile, facente parte di un Piano di lottizzazione convenzionato è stato edificato nella sua consistenza attuale giusto il rilascio della Concessione Edilizia n. 188/06 del 27/09/2006 e successiva Concessione Edilizia n. 43/2011 del 02/03/2011.

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

durante le operazioni di sopralluogo è stata presa visione della sistemazione e delle finiture esterne delle villette che si presentano in discreto stato manutentivo.

**SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<3>>
VILLETTE ALLO STATO RUSTICO**

Ubicazione

Comune:

POZZALLO (RG)

Indirizzo:

Contrada Daniele (via Rosario Livatino), snc 97016

Piano:

terra e primo

Descrizione e confini

L'area all'interno della quale ricadono le villette oggetto di stima è situata in linea d'aria a circa 1,5 km dal centro abitato della conosciuta località turistica di Pozzallo facente parte di un complesso turistico residenziale costituito nell'insieme da 72 villette bifamiliari (numero 36 lotti). Il complesso immobiliare è raggiungibile dalla strada che conduce da Pozzallo in direzione Modica in contrada Daniele, è delimitato da un muro perimetrale per tutta la sua estensione e vi si accede attraverso cancello automatizzato; all'interno si sviluppano percorsi carrabili e spazi a verde che disimpegnano i 36 lotti edificati. Ogni singola villetta presenta tre lati liberi sistemati a verde pertinenziale e il quarto lato in aderenza e si compone di due piani fuori terra con tipologia duplex (zona giorno a piano terra, zona notte a piano primo), collegati da scala interna; dette villette risultano erroneamente censite al N.C.E.U. come complete e rifinite ma, trattasi di unità immobiliari incomplete allo stato rustico.



villetta rustica



villetta rustica

villetta rustica

Proprietà

Soggetto

Diritto

Quota

Avvocato Barone Angela (Commissario Giudiziale)

Piena proprietà

1/2

Piena proprietà

1/2

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 4
Mappale: 206
Subalterno: 1
Categoria: A/7
Classe: 2
Consistenza: 7.5
Rendita catastale: € 697,22
Valore catastale: € 87.849,72

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Ville e Villini	NORMALE	900,00	1.350,00	Lorda	0,00	0,00	

Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 4
Mappale: 207
Subalterno: 1
Categoria: A/7
Classe: 2
Consistenza: 7.5
Rendita catastale: € 697,22
Valore catastale: € 87.849,72

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Ville e Villini	NORMALE	900,00	1.350,00	Lorda	0,00	0,00	

Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 4
Mappale: 220
Subalterno: 1
Categoria: A/7
Classe: 2
Consistenza: 12
Rendita catastale: € 1.115,55

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Ville e Villini	NORMALE	900,00	1.350,00	Lorda	0,00	0,00	

Dati Urbanistici e stato giuridico

L'immobile, facente parte di un Piano di lottizzazione convenzionato è stato edificato nella sua consistenza attuale giusto il rilascio della Concessione Edilizia n. 188/06 del 27/09/2006 e successiva Concessione Edilizia n. 43/2011 del 02/03/2011.

Finiture

Gli immobili si presentano allo stato rustico prive degli infissi esterni ed in generale prive degli impianti tecnologici.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Corpo A -Piano Terra e Piano Primo	2,00	27,20	12,80	696,32
Corpo A -Piano Terra e Piano Primo	4,00	9,00	6,40	230,40
Corpo C -Piano Terra e Piano Primo	2,00	19,00	12,00	456,00
Superfici coperte calpestabili (100%)				Superficie lorda 1.382,72
				Superficie commerciale 1.382,72

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Corpo A Piano Terra		9,10	4,20	38,22
Corpo A Piano Terra		8,60	2,90	24,94
Corpo A Piano Terra		25,00	3,00	75,00
Corpo A Piano Terra		7,20	2,90	20,88
Corpo A Piano Primo	12,00	2,50	1,00	30,00
Corpo C Piano Terra	2,00	19,00	2,50	95,00
Corpo C Piano Terra	7,00	2,50	1,00	17,50
Corpo B Piano Terra + Primo	2,00	10,00	3,00	60,00
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)				Superficie lorda 361,54
				Superficie commerciale 41,15

Superficie utile netta	1.382,72
Superficie utile lorda	1.382,72
Superficie commerciale	1.423,87

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale. La stima per capitalizzazione del reddito mira a simulare il mercato immobiliare non in senso astratto ma con riferimenti concreti sia nella stima del reddito da capitalizzare, rilevando i canoni di affitto di immobili simili all'immobile da stimare, sia nella ricerca del saggio di capitalizzazione estraendolo generalmente in segmenti di mercato diversi da quello dell'immobile da stimare. Occorre ricordare che il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse in un'operazione di prestito, bensì è una grandezza derivata in prima istanza dal rapporto tra il reddito e il prezzo di mercato di un immobile: il primo deriva dal canone di affitto rilevato nel segmento di mercato degli affitti, il secondo si realizza nel segmento di mercato delle compravendite. Generalmente il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito si applica in assenza di dati di compravendita dello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare come nel caso specifico. Di conseguenza la rilevazione degli affitti e delle compravendite si svolge in uno o più segmenti di mercato prossimi, confrontabili con il segmento dell'immobile da valutare in base ai rispettivi parametri. Questo processo di rilevazione in segmenti di mercato prossimi può essere indicato come "processo di ricerca remota del saggio di capitalizzazione" e considera le differenze dei parametri ai fini della ricerca del saggio di capitalizzazione dell'immobile da valutare. Alla base della valutazione è stato considerato il reddito lordo al netto delle deduzioni per i costi a carico del proprietario; detti costi a titolo esemplificativo sono: amministrazione, manutenzione, ammortamento imposte ecc.; La determinazione del saggio di capitalizzazione è stata effettuata in funzione dei dati riscontrati, in altro segmento di mercato immobiliare, nell'ambito dello stesso comune.

saggio di capitalizzazione

Ne deriva un tasso r pari a 3,40

Il reddito netto annuale accertato è risultato pari ad € 80.000,00

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

$$\text{Valore per capitalizzazione} = (\text{€ } 80.000,00 / 3,40) \times 100 = \text{€ } 2.353.000,00$$

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore per capitalizzazione	$= (\text{€ } 80.000,00 / 3,40) \times 100$	€ 2.352.941,18
Valore stimato	= € 2.352.941,18	€ 2.352.941,18

Valore stimato (Arrotondato All'euro): € 2.352.941,00 che si arrotondano ad **€ 2.350.000,00**

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<2>> VILLETTE COMPLETE**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Terra + Primo - p.lla 212 sub 1 -	143,50			143,50
Piano Terra + Primo - p.lla 213 sub 1 -	143,50			143,50
Piano Terra + Primo - p.lla 217 sub 1 -	143,50			143,50
Piano Terra + Primo - p.lla 219 sub 1 -	143,50			143,50
Superfici coperte calpestabili (100%)				Superficie lorda 574,00
				Superficie commerciale 574,00

	Superficie utile netta	574,00
	Superficie utile lorda	574,00
	Superficie commerciale	574,00

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2018)	€ 900,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2018)	€ 1.350,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 1.125,00
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	€ 1.200,00

NOTE

Il valore di stima unitario determinato scaturisce dalle indagini effettuate per beni simili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelli oggetti di stima compravenduti recentemente. Per cui si può dichiarare che il valore adottato è perfettamente congruo e attendibile in funzione alle indagini eseguite e trova riscontro nell'ambito del mercato immobiliare del comune di Pozzallo.

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

Essendo $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

K1 = 0,30

K2 = 0,20

K = 0,23

C = 1,000

Valore normale unitario OMI = € 1.003,50

Coefficiente riduttivo OMI = 1,000

Valor corretto OMI = € 1.003,50

Valore OMI = € 144.002,25

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

Essendo $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2

Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

$$K1 = 0,30$$

$$K2 = 0,20$$

$$K = 0,23$$

$$C = 1,000$$

$$\text{Valore normale unitario OMI} = € 1.003,50$$

$$\text{Coefficiente riduttivo OMI} = 1,000$$

$$\text{Valor corretto OMI} = € 1.003,50$$

$$\text{Valore OMI} = € 144.002,25$$

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

$$\text{Essendo } K = (K1 + 3 * K2) / 4$$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

$$K1 = 0,30$$

$$K2 = 0,20$$

$$K = 0,23$$

$$C = 1,000$$

$$\text{Valore normale unitario OMI} = € 1.003,50$$

$$\text{Coefficiente riduttivo OMI} = 1,000$$

$$\text{Valor corretto OMI} = € 1.003,50$$

$$\text{Valore OMI} = € 144.002,25$$

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa

riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

Essendo $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

K1 = 0,30

K2 = 0,20

K = 0,23

C = 1,000

Valore normale unitario OMI = € 1.003,50

Coefficiente riduttivo OMI = 1,000

Valor corretto OMI = € 1.003,50

Valore OMI = € 144.002,25

I valori omi non influenzano la stima ma sono puramente indicativi dell'andamento del mercato.

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 576.009,00
Valore medio di mercato	= € 1.125,00 x 1,00 x 574,00 m ²	€ 645.750,00
Valore per confronto diretto	= € 1.200,00 x 1,00 x 574,00 m ²	€ 688.800,00
Valore stimato	= € 688.800,00	€ 688.800,00

Valore stimato (Arrotondato All'euro): € 688.800,00 che si arrotondano ad € 690.000,00

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<3>> VILLETTE RUSTICHE

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Terra e Primo - p.lla 206 sub 1 -	143,50			143,50
Piano Terra e Primo - p.lla 207 sub 1 -	143,50			143,50
Piano Terra e Primo - p.lla 220 sub 1 -	287,00			287,00
Superfici coperte calpestabili (100%)				Superficie lorda 574,00
				Superficie commerciale 574,00
				Superficie utile netta 574,00
				Superficie utile lorda 574,00
				Superficie commerciale 574,00

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2018)	€ 900,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2018)	€ 1.350,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 1.125,00
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	€ 700,00

NOTE

Le unità immobiliari risultano erroneamente censite in catasto come complete e rifinite ma, in realtà si è potuto accertare che trattasi di unità immobiliari allo stato rustico di cui una (p.lla 220) è composta da un'intero lotto con due villette accoppiate. Pertanto, alla luce della superiore considerazione il valore di stima unitario determinato scaturisce dalle indagini effettuate per beni simili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelli oggetti di stima. Per cui si può dichiarare che il valore adottato è perfettamente congruo e attendibile in funzione alle indagini eseguite e trova riscontro nell'ambito del mercato immobiliare del comune di Pozzallo.

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

Essendo $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0

Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

$$K1 = 0,30$$

$$K2 = 0,20$$

$$K = 0,23$$

$$C = 1,000$$

Valore normale unitario OMI = € 1.003,50

Coefficiente riduttivo OMI = 1,000

Valor corretto OMI = € 1.003,50

Valore OMI = € 144.002,25

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

Essendo $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

$$K1 = 0,30$$

$$K2 = 0,20$$

$$K = 0,23$$

$$C = 1,000$$

Valore normale unitario OMI = € 1.003,50

Coefficiente riduttivo OMI = 1,000

Valor corretto OMI = € 1.003,50

Valore OMI = € 144.002,25

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

Essendo $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

K1 = 0,00

K2 = 0,20

K = 0,15

C = 1,000

Valore normale unitario OMI = € 967,50

Coefficiente riduttivo OMI = 1,000

Valor corretto OMI = € 967,50

Valore OMI = € 277.672,50

I valori omi sono puramente indicativi e riguardano immobili rifiniti; nel caso specifico non trovano riferimento alcuno, trattandosi di immobili allo stato rustico.

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 565.677,00
Valore medio di mercato	= € 1.125,00 x 1,00 x 574,00 m ²	€ 645.750,00
Valore per confronto diretto	= € 700,00 x 1,00 x 574,00 m ²	€ 401.800,00
Valore stimato	= € 401.800,00	€ 401.800,00

Valore stimato (Arrotondato All'euro): € 401.800,00 che si arrotondano ad € 402.000,00

Conclusioni

Il sottoscritto Architetto Fabrizio Arestia, con studio in SANTA CROCE CAMERINA (RG), via Capitano Raffaele Scala n. 10, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di Ragusa al numero 278, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è attualmente pari a € 3.445.000,00 (diconsi euro tremilioniquattrocentoquarantacinquemila/00) ed è dato da:

- € 2.353.000,00 per il cespite 1 - hotel daniele
- € 690.000,00 per il cespite 2 - villette complete -
- € 402.000,00 per il cespite 3 - villette allo stato rustico

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

SANTA CROCE CAMERINA, 17/06/2019

IL TECNICO

Architetto Fabrizio Arestia

Allegati

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare
Visure catastali - (effettuate all'Agenzia delle Entrate dallo scrivente)
Mappa catastale - (effettuate all'Agenzia delle Entrate dallo scrivente)
Copia Titolo Edilizio (fornito da Avv. Angela Barone)

**Visura per immobile**
Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2019Data: 17/06/2019 - Ora: 08:41:05 Fine
Visura n.: T10795 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di POZZALLO (Codice G983)
Catasto Fabbricati	Provincia di RAGUSA Foglio: 4 Particella: 166 Sub.: 2

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Stato	Foglio	Particella	Sub.	Zona Com.	Milieu Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	4	166	2			D/2				Euro 19.892,88	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2017 protocollo n. 8030/08339 in atti del 01/12/2017 VARIAZIONE DE CLASSAMENTO (n. 11333.1/2017)
Redattore		VIA ROSSARO LIVATINO n. 17348 piano: T-1-2;										
Assessorato		Classamento e rendita validi (D.M. 761/94) ed immutabili verificata a seguito del sopralluogo del 04/10/2013										

INTERESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	COGNOME E NOME	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per L/1

Mappali: Terreni Curiali
Codice Comune G983 - Regione - Puglia 4 - Particella 166

Unità immobiliare n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2019

Data: 17/06/2019 - Ora: 08.44.18

Segno

Visura n.: T11763 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione
Soggetti individuando	Fabbricati siti nel comune di POZZALLO (Codice: G953) Provincia di RAGUSA

1. Unità Immobiliari site nel Comune di POZZALLO (Codice G953) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Com.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Circostanza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		4	289	1			A/7	2	7,5 vani	Totale: 118 m² Totale surface area scoperta**): 100 m²	Euro 497,32	CONTRADA DANIELE SNC piano: T-1; Variazione del 09/11/2013 - Inasprimento in vista dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione classamento e rendita validi (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA: COEFFICIENTE del 19/02/2009 gestionale n. 20300360-00 in atti del 19/02/2009 approvato: L'OFFICINA (n. 303.1/2009)			

capitolo 2
visita completa



Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2019

Data: 17/06/2019 - Ora: 08.44.18

Segno

Visura n.: T11763 Pag: 2

2. Unità Immobiliari sito nel Comune di POZZALLO (Codice G953) - Catasto del Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miscro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	4	287	1	Com.	Zona	A/7	2	7,5 vani	Totale: 119 m² Totale superficie area scoperta**): 189 m²	Euro 497,32	CONTRADA DANIELE SNC piano: T-1; Violazione del 09/11/2013 - Insediamento in viabilità dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 24/02/2009 protocollo n. R300390477 in atti del 24/02/2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 331.1/2009)			

3. Unità Immobiliari sito nel Comune di POZZALLO (Codice G953) - Catasto del Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miscro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	4	285	1	Com.	Zona	A/7	2	7,5 vani	Totale: 119 m² Totale superficie area scoperta**): 189 m²	Euro 497,32	CONTRADA DANIELE SNC piano: T-1; Violazione del 09/11/2013 - Insediamento in viabilità dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

esempio 2
visuale completa

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2019

Data: 17/06/2019 - Ora: 08.44.18

Segno

Visura n.: T11763 Pag: 3

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 24/02/2009 protocollo n. 1030099477 in atti del 24/02/2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 332.1/2009)		

4. Unità Immobiliari situate nel Comune di POZZALLO (Codice G963) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati derivanti da
1		4	282	1			A/7	2	7,5 vani	Totale: 118 m² Valevole sezione area scoperta**): 180 m²	Euro 697,32	CONTRADA DANIELE SNC piano: T-1; Vicinanza del 09/11/2015 - Insediamento in vista dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 24/02/2009 protocollo n. 1030099477 in atti del 24/02/2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 333.1/2009)		



Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2019

Data: 17/06/2019 - Ora: 08.44.18

Segno

Visura n.: T11763 Pag: 4

5. Unità Immobiliari sito nel Comune di POZZALLO (Codice G953) - Catasto del Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miscro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	4	287	1	Com.	Zona	A/7	2	7,5 vani	Totale: 139 m² Totale superficie area scoperta**): 109 m²	Euro 497,32	CONTRADA DANIELE SNC piano: T-1; Violazione del 09/11/2013 - Insediamento in viabilità dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validi (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 24/02/2009 protocollo n. R30039892 in atti del 24/02/2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 333.1/2009)			
(1) Proprietà per 1000/1000			

6. Unità Immobiliari sito nel Comune di POZZALLO (Codice G953) - Catasto del Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miscro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	4	286	1	Com.	Zona	A/7	2	7,5 vani	Totale: 139 m² Totale superficie area scoperta**): 110 m²	Euro 497,32	CONTRADA DANIELE SNC piano: T-1; Violazione del 09/11/2013 - Insediamento in viabilità dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validi (d.m. 701/94)

cepito 3
villetta rustiche

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2019

Data: 17/06/2019 - Ora: 08.44.18

Segno

Visura n.: T11763 Pag: 5

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 24/02/2009 protocollo n. R30699895 in atti del 24/02/2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 396.1/2009)		

7. Unità Immobiliari situate nel Comune di POZZALLO (Codice 0963) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		4	230	1			A/7	2	15 vani	Totale: 230 m² Totale superficie area scoperta**): 224 m²	Euro 1.185,87	CONTRADA DANIELE SNC piano: T-1; Vicinanza del 09/11/2015 - Insediamento in visione dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validi (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 7

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 12/03/2009 protocollo n. R306932817 in atti del 12/03/2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 713.1/2009)		

Totale Generale: vani 57

Rendita: Euro 5.298,87

Unità immobiliari n. 7

Tributi locali: Euro 0,90

cespita 3
villetta rustiche



Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2019

Data: 17/06/2019 - Ora: 08.44.18

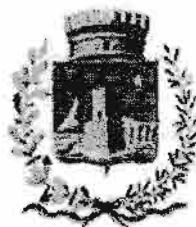
Fine

Visura n.: T11763 Pag: 6

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

*** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



COMUNE DI POZZALLO

Piazza Municipio n. 1
97016 (RG)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

URBANISTICA

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

CONCESSIONE EDILIZIA n. 43/11

IL DIRIGENTE

In adempimento alla Legge 15.05.1997 n. 127 art. 6 comma 2° e L.R. n. 23/98 art. 2

Vista la richiesta di Concessione Edilizia presentata in data 23.11.2010 prot. gen. n.33268 da:

Nella qualità di Amministratore Unico della Società

Con sede :

Nella qualità di Amministratore Unico della società

Con sede sociale

ESAMINATI gli elaborati di progetto a firma del tecnico progettista arch. Marina Batolo, c.f. BLMMSN58E50F158I per l'esecuzione dei lavori di:
completamento del residence denominato "Villa Daniele" riguardante la costruzione dell'hotel, della piscina e del centro commerciale da realizzarsi all'interno del P.D.L. convenzionato in ambito chiuso realizzato su terreno sito in C.da Daniele, distinto nel N.C.T. del Comune di Pozzallo al foglio n. 4 particella n. 166,255;

VISTI:

- Lo strumento urbanistico vigente ed il regolamento edilizio comunale nonché la vigente legislazione statale e regionale in materia di edilizia e urbanistica;
- Il parere favorevole reso dal Tecnico Istruttore dell' U.T.C. in data 19.01.2011;
- Il parere favorevole del Dirigente Sanitario espresso in data 07.12.2010 prot. n. 2093;
- Il parere favorevole reso dalla C.E.C. nella seduta del 19.01.2011, verb. n. 43/11;
- La Concessione Edilizia n. 188/06 del 27/09/2006 e successiva proroga dell'08/01/2010;
- la legge n. 10 del 28/01/1977;

DETERMINATA l'entità dei contributi dovuti nella misura complessiva di €. 2040,28 versati in data 22.02.2011 su ccp n. 11394970 Comune di Pozzallo – Servizio Tesoreria, bolletta n. 561;

CONCEDE alla:

La Concessione Edilizia, per l'esecuzione delle opere indicate nel progetto di cui è in premessa.

PRESCRIZIONI E ADEMPIMENTI

1) comunicare al Comune la data di inizio lavori entro un anno dalla data di rilascio della Concessione Edilizia; la comunicazione di inizio dei lavori deve contenere l'indicazione del Direttore dei lavori (questo anche qualora il direttore dei lavori sia lo stesso progettista) e dell'impresa esecutrice unitamente ai codici di iscrizione identificativi di appartenenza alle rispettive posizioni INPS, INAIL e CASSA EDILE e, ad essa, deve essere obbligatoriamente allegato il D.U.R.C. (documento unico regolarità contributiva), D.L. 30 dicembre 2005, n. 273, convertito con Legge 23/02/2006, n. 51 e successivamente art. 90 del Decreto Legislativo 9/4/2008 n. 81; la mancata produzione del DURC o in presenza di regolarità contributiva non in corso di validità al momento dell'inizio dei lavori, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, sospende l'efficacia del titolo abilitativo e quindi la realizzazione delle opere costituirà abuso edilizio, sanzionabile a norma di legge (sanzioni amministrative e penali);

2) comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori, che dovrà avvenire entro il termine massimo di tre anni dalla data di inizio delle opere a firma del Committente, del Direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice; qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice dei lavori o del direttore dei lavori o del collaudatore in corso d'opera il titolare della concessione edilizia dovrà darne immediata comunicazione, segnalando tempestivamente i nuovi nominativi per accettazione. In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza;

3) l'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della Concessione Edilizia.

4) nell'attuazione dei lavori dovranno essere osservate le seguenti modalità di esecuzione:

- i lavori dovranno essere eseguiti in conformità al progetto approvato, tenendo conto delle osservazioni e delle condizioni espresse dagli Organi Tecnici indicati in premessa;

- devono essere rispettate le destinazioni d'uso e le unità immobiliari individuate nel progetto;

- presentare prima della loro esecuzione, la domanda di Concessione Edilizia per ogni variazione dei lavori rispetto a quanto autorizzato, fatte salve le sole ipotesi di cui all'articolo 15 della Legge 47/85 (varianti in corso d'opera che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nella Concessione Edilizia) le quali ultime possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori;

5) il presente atto di concessione deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione delle opere a disposizione degli Organi di controllo.

6) collocare, all'esterno del cantiere, (art. 36 del Regolamento Edilizio Comunale) ben visibile al pubblico, un cartello con gli estremi (data e numero) della Concessione Edilizia, le generalità del Committente, del Progettista, del Direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e, se presenti, degli installatori degli impianti;

7) in presenza di opere che prevedono trasformazioni che necessitano della procedura di cui all'art. 11 del D. Lgs. N. 494/96 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto attiene la sicurezza nei cantieri, alla comunicazione di inizio lavori deve essere allegata la comunicazione dell'avvenuta trasmissione all'Azienda U.S.L. n. 6 della notifica preliminare di cui all'art. 11 del D. Lgs. N. 494/96, attestante, ove necessita, anche l'avvenuta redazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento ai sensi degli artt. 12 e 13 del suddetto Decreto.

8) **depositare** presso il Comune prima dell'inizio dei lavori la relazione tecnica ed il progetto sul contenimento dei consumi energetici ai sensi della legge n. 10 del 1991 e successivo D.Lgs. n. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. n. 311/2006 (solo per interventi soggetti a disposizioni di legge).

9) **provvedere** e ottenere l'autorizzazione per occupazioni, anche temporanee, di suolo pubblico necessario all'impianto del cantiere e, se necessario, alla manomissione del suolo pubblico per il transito, il taglio per posa tubazioni e cavi;

10) **provvedere** immediatamente al ripristino e alla pulizia degli spazi pubblici eventualmente e accidentalmente danneggiati o imbrattati, ferme restando le responsabilità per la mancata autorizzazione e gli eventuali maggiori danni per il ripristino d'ufficio o l'interruzione delle utilità dei predetti spazi;

11) **tutelare** e conservare qualunque manufatto, impianto, attrezzatura, di proprietà pubblica o di soggetti gestori di pubblici servizi (numeri civici, tabelle toponomastiche, idranti, centraline, cavi aerei, tubazioni e reti interrate, paline stradali, segnaletica, pubblica illuminazione, idranti, chiusini, cordoli, aiuole ecc.);

12) **richiedere** al Comune, qualora non già richiesta nel corso dei lavori, l'autorizzazione all'allacciamento al pubblico acquedotto nonché l'allacciamento alla pubblica fognatura.

13) **osservare** la normativa vigente in materia di rifiuti giusto D.Lgs. n. 152/06 e successive modifiche ed integrazioni nonché secondo le Linee Guida di cui al D.A. n. 211/GAB dell'11.12.2008 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente;

14) **proteggere l'area** di cantiere verso gli spazi esterni con recinzione idonea, segnalato agli angoli a tutta altezza e con posa di luce rossa serali e notturne, sui lati in fregio a spazi aperti al transito, anche solo pedonale, pubblico o privato

15) **a norma** del Regolamento Comunale di fognatura è severamente vietato immettere le acque piovane provenienti da cortili, terrazze, cavedii o pozzi di luce nella tubazione della fognatura per acque nere, dette acque dovranno essere immesse con tubazione a parte, direttamente sulla strada.

Si solleva l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità riguardanti i diritti di terzi, relativamente all'esecuzione delle opere oggetto di cui alla presente.

Il titolare della Concessione Edilizia, il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, sono responsabili di ogni osservanza delle norme di legge e dei Regolamenti Comunali, come da modalità esecutive fissate nel presente atto concessorio.

L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia Urbanistica.

Nella realizzazione del piano sottostrada, il committente, nell'esecuzione dei lavori, dovrà scrupolosamente preservare la struttura interrata realizzata, da eventuali percolazioni superficiali, derivanti da perdite idriche e/o fognarie delle condotte cittadine, mediante la creazione di intercapedini o aree drenanti lungo il perimetro del fabbricato;

La mancata osservanza delle presente prescrizione solleverà l'Amministrazione Comunale da eventuali future responsabilità al verificarsi dei possibili inconvenienti anzi detti.

Alla presente :

- 1) n. 4 elaborati grafici debitamente vistati;
- 2) relazione tecnica descrittiva

Pozzallo,

02 MAR. 2011



IL DIRIGENTE
Ing. Giovanni Gambuzza

ediliziaprivata@comune.pozzallo.rg.

I sottoscritti
dichiarano di accettare la
Concessione stessa e si obbligano all'osservanza di tutte le prescrizioni e gli adempimenti in
essa contenute.
Pozzallo,

02 MAR. 2011

IL CONCESSIONARIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Visto si dichiara vera ed autentica la firma di
mia presenza.
Pozzallo,

02 MAR. 2011

ASTE
GIUDIZIARIE®

, come sopra apposta in

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ediliziaprivata@comune.pozzallo.rg.it