

SALVATORE CAMPAGNA
ARCHITETTO

Via Servi di Maria 137 SIRACUSA telfax 09311960443
Via Garibaldi n°40 FERLA (SR) mobile 3388272851
c.f. CMPSVT63D25D54OR P.I. 01152420897

e-mail: salcampa@awn.it
Pec: salvatorecampa@pec.it

14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva promossa da ITALFONDIARIA S.P.A
contrc + 1 n° 405/2011 Reg. Esec. Imm.

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare : Dott. Luca GURRIERI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n° 405/2011
G.E. ILL.MO Dott. Luca GURRIERI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ITALFONDIARIA S.P.A contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Arch. Salvatore Campagna con studio in Ferla (SR) Via Garibaldi n° 40, in data 29/06/2012 ha prestato giuramento in qualità di esperto per rispondere ai seguenti quesiti sottostanti espressi sinteticamente :

- a) identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) fornire una sommaria descrizione del/i bene / i pignorati;
- c) accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, dal titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all' esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d) verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- e) verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica,

ASTE
GIUDIZIARIE.it
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGL. 176-2011
ASSESSOR GIUDIZIARIO
IL CANCELLIERE

Procedura n° 405/2011 ITALFONDIARIA S.P.A contro

Pag. 1 a 21

la destinazione del/ i bene / i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

g) accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

h) accertare l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

Premessa:

Il sottoscritto dott. arch. Salvatore CAMPAGNA, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n° 324, con studio tecnico in Ferla (SR) via Garibaldi n° 40, il giorno 29 Giugno 2012 ha ricevuto l'incarico dal Giudice Dott. Luca GURRIERI di procedere alla stima degli immobili oggetto dell'esecuzione in epigrafe. Dopo aver visionato gli atti e constatato gli immobili oggetto di stima, il sottoscritto ha proceduto, preliminarmente, ad acquisire la documentazione inerenti ai fabbricati, visure e planimetrie catastali, visure alla conservatoria dei RR.II. di Siracusa, e documentazione Urbanistica ottenuta tramite richiesta all' Ufficio Urbanistica di Palazzolo Acreide. Successivamente in data 17/08/2012 inviava al Sig. _____ proprietario degli immobili oggetto della procedura, e all'Avv. procedente E. Di Luciano, la lettera di comunicazione di inizio delle operazioni peritali, fissati per Giovedì 30 Agosto 2012 alle ore 11:00 presso le unità immobiliari di Palazzolo Acreide in Via Martiri di Via Fani n° 21. Il giorno 29.08.2012 _____ accettava la raccomandata di cui allego

la ricevuta di ritorno. Il giorno 30 Agosto 2012 il sottoscritto CTU si recava in Via Martiri di Via Fani n° 21 per effettuare il sopralluogo, incontrava il [redacted] che tuttavia non gli permetteva di accedere agli immobili e lo esortava a fissare un altro appuntamento da concordare telefonicamente in un secondo momento intorno al 20 settembre. Il giorno 20.09.2012, il sottoscritto avendo contattato telefonicamente il Signor [redacted] concordava la nuova data del sopralluogo fissata per Giovedì 27 Settembre 2012 alle ore 11:00 ed inviava un secondo avviso di inizio delle operazioni peritali con lettera raccomandata 1 di cui si allega il tracciamento postale. Il giorno prima del sopralluogo il sottoscritto CTU, eseguiva il monitoraggio presso il sito delle poste italiane constatando che la lettera non era stata consegnata al destinatario in quanto non reperibile. Pertanto il sottoscritto CTU contattava telefonicamente di nuovo [redacted] che diceva di essere fuori sede per impegni lavorativi e non poteva essere presente. Viene di nuovo fissato un altro appuntamento per le operazioni peritali da effettuare in data Giovedì 04.10.2012 alle ore 11:00. Il giorno 04.10.2012 il sottoscritto CTU mentre raggiungeva l'immobile di Via Martiri di Via Fani riceveva un'ulteriore telefonata dal [redacted] che avvisava di non poter essere presente perché fuori sede. A tal proposito il sottoscritto CTU Arch. Salvatore Campagna, dopo tali vicissitudini, non avendo avuto la possibilità di eseguire la relativa perizia CTU, in quanto per espletare tale relazione necessita obbligatoriamente la ricognizione degli immobili oggetto della pratica al fine di verificarne, sulla scorta di visure catastali e documentazioni planimetriche, l'esattezza e la consistenza, in data 05 ottobre 2013 faceva istanza al Giudice per la nomina del Custode giudiziario, con la conseguenza nomina dell'Avvocato Cristian Cappuccio.

Quindi dopo parecchi altri tentativi di prendere un appuntamento, finalmente in data 10

Maggio lo scrivente effettuava il sopralluogo accompagnato dal custode giudiziario Avv. Cappuccio presso l'immobile oggetto della valutazione; del sopralluogo veniva redatto verbale che si allega alla presente. Il sottoscritto CTU ha effettuato fotografie e misurazioni di confronto, sulla scorta di visure catastali, planimetrie catastali e documentazione avuta con richiesta scritta all'Ufficio Tecnico Comunale di Palazzolo Acreide, al fine di verificarne l'esattezza e la consistenza. Dalle ricognizioni effettuate e dal confronto col materiale in possesso prima elencato il sopralluogo ha avuto esito positivo al fine di effettuare la relazione di stima.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Alla luce delle indagini effettuate, dei rilievi eseguiti e delle informazioni reperite è possibile affermare quanto segue.

Quesito a) I beni pignorati sono stati esattamente individuati nella documentazione già in possesso del Tribunale di Siracusa (atto di pignoramento immobiliare depositato il 11/11/2011) e certificazione notarile depositato il 13/12/2012); tali beni consistono in una villetta unifamiliare e un locale adibito a garage, più precisamente :

<i>immobile</i>	<i>Comune</i>	<i>Tipologia e ubicazione</i>	<i>Catasto Fabbricati</i>	<i>Proprietà</i>
A	Palazzolo Acreide	Villetta in Via Martiri di Via Fani n. 21 piano seminterrato, terra e primo con terreno circostante di circa mq 450,00 +	Foglio 30 p.lla 527 sub 3, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, rendita € 702,38	proprietario per 1/2
		Garage	Foglio 30 p.lla 527 sub 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 41 mq, rendita € 141,87	proprietaria per 1/2

IMMOBILE "A"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Villetta in Via Martiri di Via Fani n. 21 piano seminterrato, terra e primo + terreno
circostante di circa mq 450,00

Quesito a)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Conformità dati atto di pignoramento : Dalle risultanze degli atti forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa i dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

Dati catastali : L'immobile è riportato al N.C.E.U di Siracusa al Catasto fabbricati di Palazzolo Acreide al foglio 30 p.lla 527 sub 3, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, rendita € 702,38 per un valore catastale di 702,38 x 110 x rivalutazione 5% = € 82.124,89. Il garage è riportato al N.C.E.U di Siracusa al Catasto fabbricati di Palazzolo Acreide al foglio 30 p.lla 527 sub 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 41 mq, rendita € 141,87 per un valore catastale di 141,87 x 110 x rivalutazione 5% = € 16.385,98.

In catasto il piano seminterrato è stato attribuito come piano terra, il piano terra come primo piano e il piano primo come secondo piano.

Quesito b): La Villetta in Via Martiri di Via Fani n. 21 in esame, consiste in un immobile a tre livelli (complessivamente di 140,00 mq circa di superficie coperta), facente parte di un complesso edilizio di dodici villette singole con terreno di pertinenza e garage realizzato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

in Contrada Serra Palazzo a Palazzolo Acreide. L'edificio è stato costruito in vari fasi a partire dal 1977 con regolare Concessione Edilizia e Variante in corso d'Opera di cui parlerò più avanti. La villetta n. 11 del complesso edilizio, si trova in una posizione panoramica e si accede ad essa dalla strada principale per mezzo di due cancelli, uno carrabile e l'altro pedonale. L'ingresso dal cancello pedonale porta direttamente al piano terra che risulta essere l'ingresso principale dell'immobile, mentre dal cancello carrabile che porta al piano seminterrato, dove vi è il garage, si accede dall'ingresso secondario attraverso la scala interna.

La villetta ha la struttura portante in C.A. ed è costituito da una maglia strutturale caratterizzata da setti murari longitudinali, e da pilastrature trasversali, solitamente unite tra loro da ammorsature ben salde, definite da un insieme di pilastri in cemento armato principalmente annegate nella muratura in blocchi, e solo raramente isolati. I muri esterni sono realizzati in blocchi in laterizio forato, posti in opera con malta cementizia bastarda dello spessore circa di 30 cm. Le pareti esterne sono rivestite con intonaco di cemento e stato di finitura di colore bianco. La copertura è del tipo a tetto con tegole. La villetta, è fruibile attraverso il vano scala esterno al piano terra, ha gli infissi esterni in legno e avvolgibili in legno, e' dotato di impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni ; gli impianti idrici, elettrico e fognario sono tutti del tipo sottotraccia e regolarmente collegate alle civiche reti urbane. La dimensione degli ambienti della villetta è ottima. **Le caratteristiche funzionali ed estetiche**, La Villetta risulta di particolare pregio in quanto ben tenuta, l'illuminazione naturale dell'alloggio, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel complesso come ottima e quindi, conforme all'esigenze abitative; l'unità immobiliare risulta, altresì, essere ventilata in maniera ottima, garantendo quindi, un

buon ricambio d'aria; gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere godono di un ottimo soleggiamento. La dimensione dei vani è ottima. Allo stato attuale la distribuzione interna degli ambienti del piano primo prevede, in rapida successione: l'ingresso, che consente l'accesso diretto al salone pranzo e cucina, un disimpegno a forma regolare che immette nel vano scala che collega al piano terra e al piano secondo. Il piano secondo è composto dalle camere da letto. Costruttivamente il fabbricato è realizzato con un'intelaiatura di elementi in cemento armato (fondamenta, travi e pilastri) chiusi orizzontalmente da solai latero-cementizi gettati in opera con spessore al finito di 25 cm. circa; i muri di tamponamento sono invece eseguiti con una doppia fila parallela di mattoni forati in laterizio con interposizione di una camera d'aria posti in opera fino a formare una parete di 30 cm. circa; le tramezzature interne sono anch'esse realizzate con laterizi forati ma disposti su un'unica fila per uno spessore massimo di 10 cm., per tutti i mattoni forati è stato adoperato come legante una malta idraulica cementizia. Le condizioni statiche si possono definire accettabili in quanto la struttura portante non denuncia segni di cedimento delle sue parti costitutive principali e gli altri elementi risultano perfettamente a piombo ed in un ottimo stato di conservazione. Dal punto di vista delle rifiniture civili interne l'immobile è da ritenersi in ottimo stato di conservazione e non necessita di pitturazione e di rifacimento di intonaco, risulta allacciato alla rete di distribuzione di energia elettrica, telefonica e televisiva via cavo, alla rete di adduzione idrica, è provvisto di riscaldamento autonomo e di produzione di acqua calda sanitaria. L'unità immobiliare presenta inoltre le seguenti opere di finitura: intonacatura e pitturazione di pareti e soffitti prevalentemente di colore bianco, pavimentazione in piastrelle di ceramica monocottura di colore marrone e bianco, impianto elettrico

sottotraccia, impianto di riscaldamento, infissi interni con ante in legno di pregevole fattura ed infissi esterni con telaio e persiane in legno. Pezzi sanitari completi e funzionanti, impianto citofonico e linea TV . L'immobile presenta un'altezza media degli interni di metri 2.80.

Quesito c): Proprietà: L'immobile ha come proprietari il

5 proprietario per 1/2 e
proprietaria per 1/2. Da ricerche effettuate dallo scrivente sia nei fascicoli di parte che alla conservatoria dei RR.II. di Siracusa, si evince che la proprietà inerente il possesso dell'immobile è esatta.

Stato di possesso: L'immobile attualmente è abitato saltuariamente dal
e dalla moglie

Individuazione dei precedenti proprietari: L'unità immobiliare risulta pervenuta ai
Sig
proprietario per 1/2 e
proprietaria per 1/2, con atto pubblico di
cessione in proprietà di alloggio rogato dal Notaio Carmelo Sinatra di Palazzolo Acreide
in data 20 Luglio 1989 n. 140004/11024 da potere della
e
palazzina n. 11 .

Quesito d): Vincoli

- Non esiste nessun atto di asservimento urbanistici e cessioni di cubature;
- Non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazioni della casa al coniuge in quanto comproprietari;

- Non esistono altri pesi o limitazioni d'uso (esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù uso, abitazione, ecc..)



Pertinenze : L'immobile ha come pertinenza il terreno che lo circonda di circa 450 mq .

Millesimi di parte comuni : Non esistono quote millesimali.

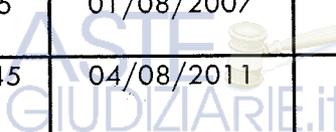
Contratto di locazione: Dalle ricerche e indagini effettuate dal sottoscritto CTU non risulta nessun contratto di locazione registrato.



Divisibilità del bene: il bene non è divisibile per la presenza di alcuni vincoli fondamentali che non permettono la divisibilità e cioè : bagni, scala interna, giardino di pertinenza eccc..

Ipotecche :

FORMALITA'	N°	data	Soggetto a favore
Ipoteca volontaria	19631/4605	01/08/2007	Intesa San Paolo SPA
Atto Esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento Immobili -	18542/13545	04/08/2011	Adriano Finance S.r.l.



Quesito e): Sul bene NON RISULTA l'esistenza di vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Quesito f) Non si richiede il certificato di destinazione urbanistica in quanto i beni non consistono in terreni.

Quesito g): Elencazione pratiche edilizie e Situazione Urbanistica:



L'immobile è situato in zona urbanistica di P.R.G. zona "C2" . Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale di Palazzolo Acreide hanno



portato alla luce che l'immobile in oggetto è stato costruito in varie fasi con Concessioni edilizie di cui ecco l'elenco :

1. Concessione Edilizia n. 100/77 del 1977;
2. Concessione Edilizia in Variante n. 29/81 del 20.02.1981;
3. Concessione Edilizia in Variante n. 72/82 del 30.08.1982;
4. Concessione Edilizia in Variante n. 39/84 del 1984;
5. Concessione Edilizia in Variante n. 31/87 del 30.11.1987;

Conformità dati urbanistici e Conformità dati catastali:

Sotto l'aspetto architettonico, sulla scorta dei rilievi effettuati dal C.T.U. durante il sopralluogo, si sono rilevate difformità tra lo stato reale dei luoghi esaminati e la documentazione cartacea, relativa alla pianta acquisita all'Ufficio Urbanistica nonché la relativa difformità catastale. Queste difformità sono il frutto di lavori eseguiti dal proprietario senza autorizzazioni da parte del Comune di Palazzolo Acreide.

Le difformità consistono in:

Piano SEMINTERRATO (piano terra catastale): diversa distribuzione degli ambienti del locale al piano seminterrato attraverso l'abbattimento di muri divisorii e la realizzazione di un nuovo ingresso nel locale tecnico destinato a caldaia, la realizzazione di un bagno al posto del ripostiglio, attuando delle modifiche al prospetto ed aumento di volumetria edilizia in contrasto con la concessione edilizia originaria e con le planimetrie catastali.

Piano TERRA (piano primo catastale): diversa distribuzione degli ambienti del locale a primo piano attraverso la creazione di un nuovo ambiente abusivo di circa 16.00 mq adiacenti al pranzo-soggiorno, attuando delle modifiche al prospetto con conseguente

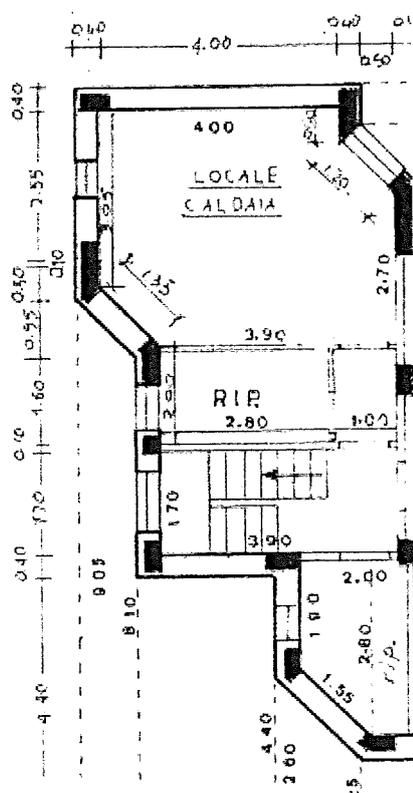
umento di cubatura edilizia in contrasto con la concessione edilizia originaria e con le planimetrie catastali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

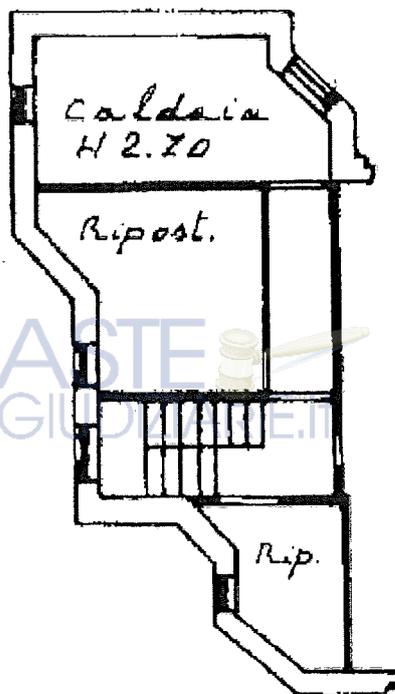
Piano PRIMO (piano secondo catastale): trasformazione di due terrazzini in soffitte abitabile con regolare Concessione Edilizia n. 31/87 del 30/11/1987. La planimetria catastale risulta non aggiornata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

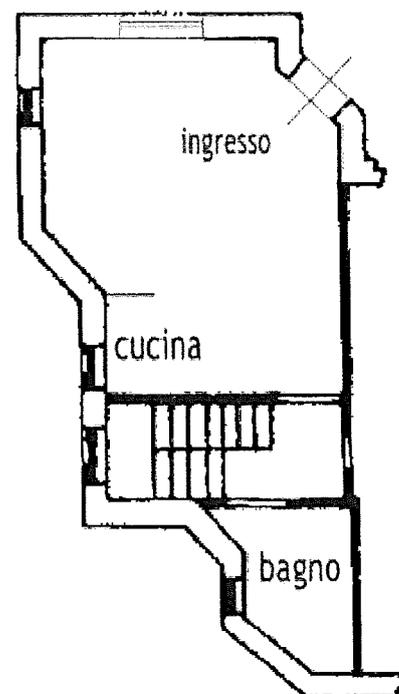
Per maggiore chiarezza si allegano i seguenti disegni sotto elencati:



Pianta piano seminterrato
da Concessione Edilizia



Pianta piano
seminterrato Catastale

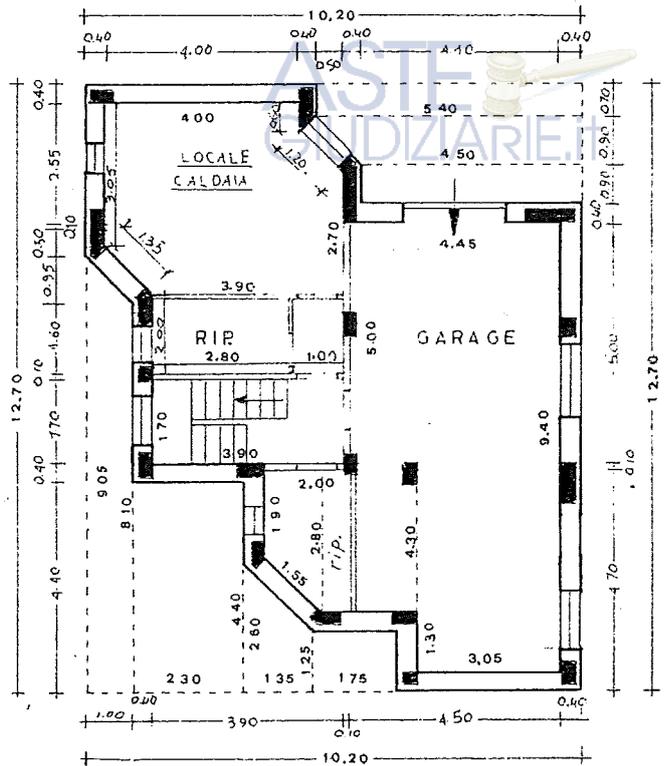
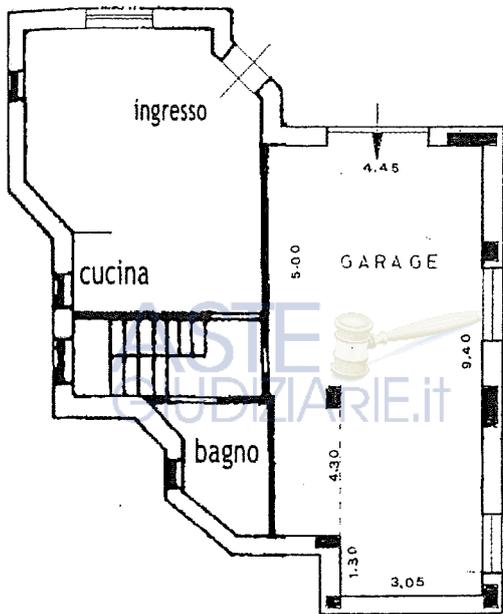


Pianta piano
seminterrato STATO ATTUALE

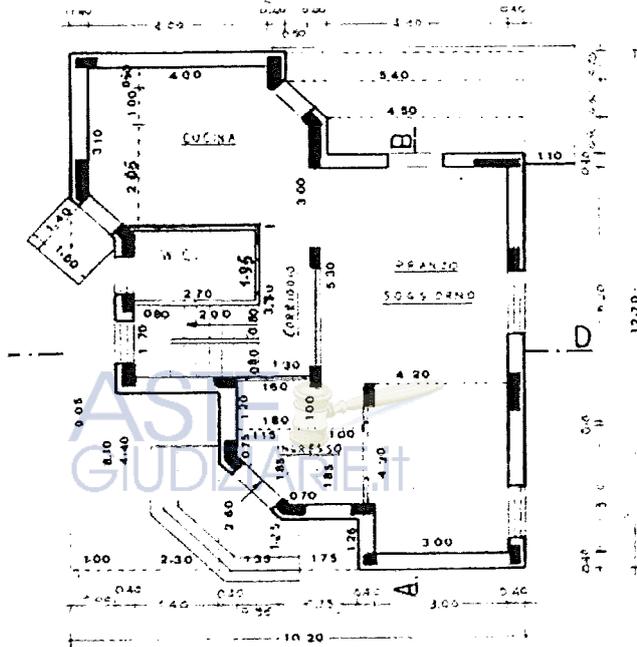
ASTE
GIUDIZIARIE.it

in rosso i nuovi ambienti realizzati abusivamente

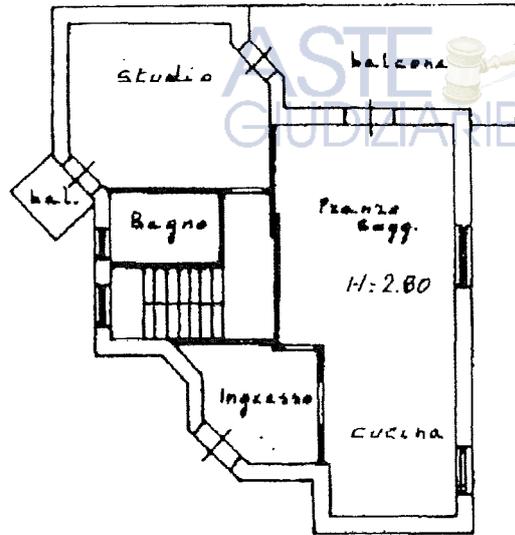
ASTE
GIUDIZIARIE.it



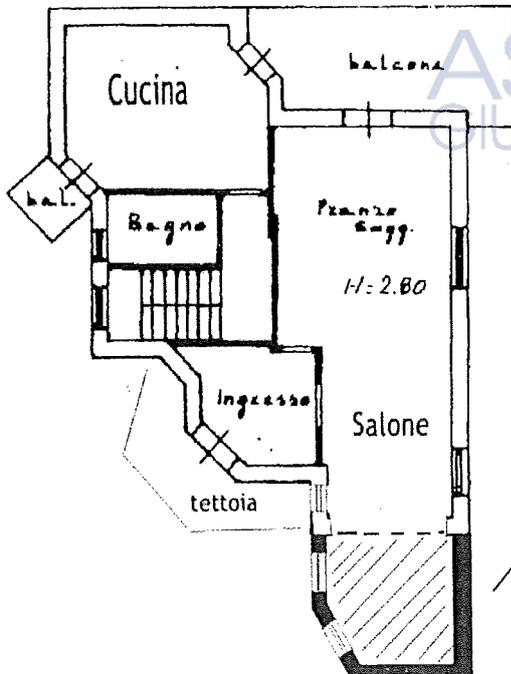
Piano seminterrato con garage STATO ATTUALE Piano seminterrato da progetto C.E.



Pianta piano terra
 Concessione Edilizia



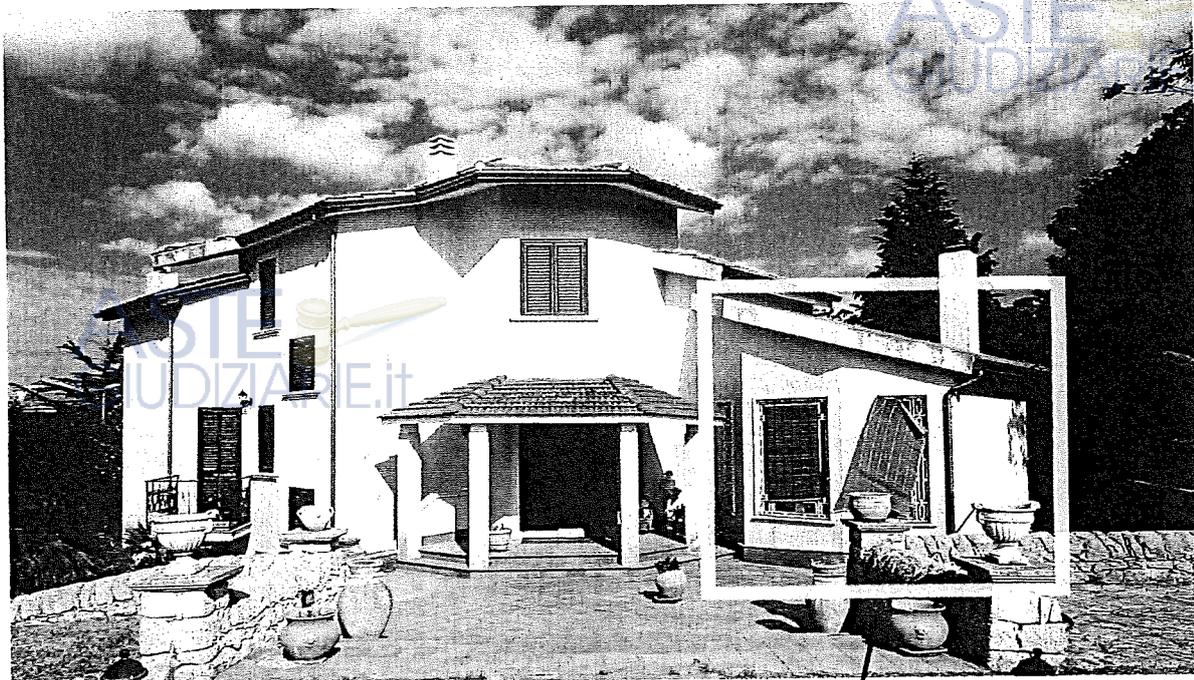
Pianta piano terra
 Catastale



Pianta piano terra
 STATO ATTUALE

IN ROSSO LE MODIFICHE

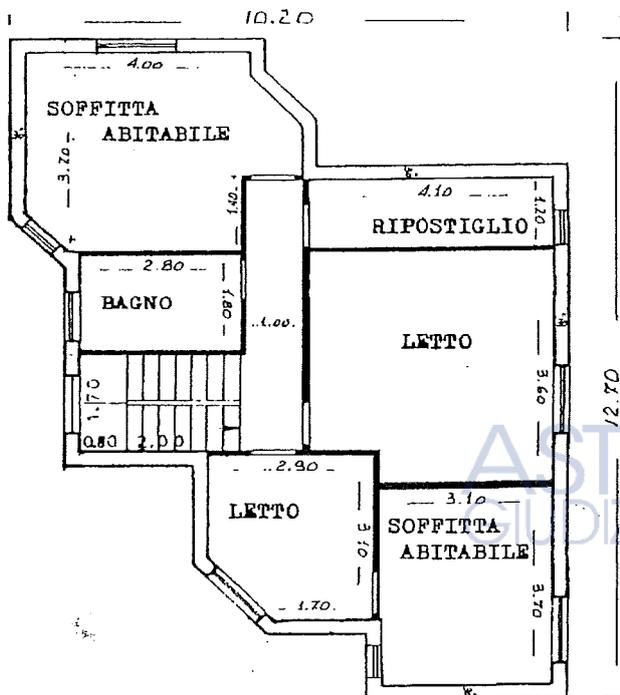
VANO ABUSIVO



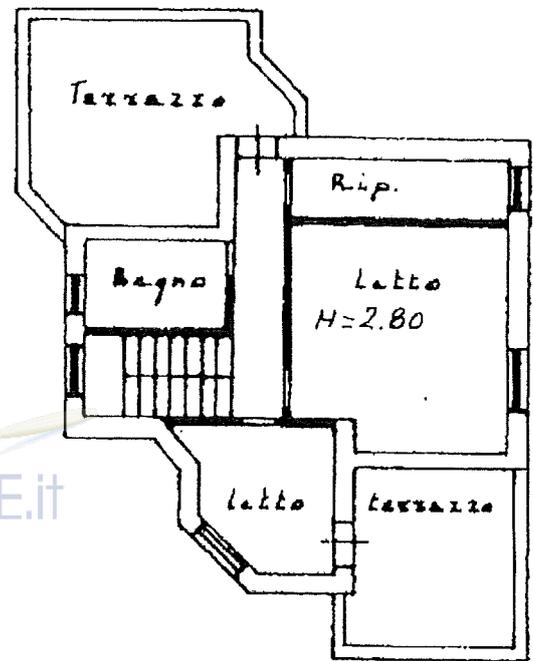
VANO ABUSIVO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Pianta piano primo da Concessione Edilizia
STATO ATTUALE



Pianta piano primo
Catastale (da aggiornare)



Sanabilità degli abusi edilizi :

L'art. 36 del DPR 380/01 e succ. m.ni. prevede che in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. Nel caso in esame, la diversa distribuzione degli ambienti interni al piano seminterrato, lo sfruttamento del volume tecnico caldaia per realizzare un vano diverso aumentando la volumetria edilizia e modificando il prospetto originario il tutto in contrasto con la concessione edilizia originaria, non possono essere oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria e può dirsi altrettanto per l'aumento di volumetria individuato con il corpo aggiunto al piano terra. Quest'ultimo ampliamento, classificabile come intervento di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 10, comma 1 lettera c del D.P.R. 380/01 e succ. m.ni e integrazioni, relativo ad una maggiore edificazione oltre il consentito per mq 16.00 circa, ed ad una maggiore edificazione di mc 50.00 circa non rispetta i parametri urbanistici previsti per la zona C, e più in particolare non garantisce il rispetto del distacco minimo di mt. 10 dai confini. A parere dello scrivente, non essendo tecnicamente possibile procedere alla sanabilità delle modifiche attuate dai

proprietari, la valutazione dell'immobile terrà conto dei lavori di ripristino dell'immobile al piano seminterrato e della rimozione delle citate porzioni di immobile abusivo al piano terra. E' evidente che nell'effettuare la stima dei beni si terranno in debito conto gli oneri necessari per il ripristino dell'immobile allo stato originario e la relativa variazione catastale. Il sottoscritto CTU afferma che il costo di questa eventuale demolizione e il ripristino delle parti lese è valutabile in circa 15.000,00 Euro.

Aggiornamento dati catastali:

La planimetria catastali dell'immobile come evidenziato sopra non corrisponde a quella della Concessione Edilizia, è difforme allo stato reale dei luoghi, e considerando un'eventuale ripristino dell'immobile allo stato originario, il costo di queste pratiche catastali è valutabile in circa 2.500,00 Euro.

Quesito h): Certificato di abitabilità:

Per l'immobile in oggetto risulta un certificato di abitabilità per l'intero complesso edilizio rilasciato in data 21 Dicembre 1987. Tuttavia alla luce delle modifiche apportate all'immobile negli anni successivi il presente Certificato di Abitabilità risulta nullo. Agli atti nel Comune di Palazzolo Acreide non è stata fatta richiesta dal proprietario del nuovo certificato di abitabilità.

Ripartizione degli ambienti dell'immobile

Escludendo il vano abusivo e con l'eventuale ripristino degli ambienti allo stato originario della Concessione Edilizia, si compone dei seguenti ambienti:

PIANO SEMINTERRATO	mq	Coefficiente correttivo spazi accessori	Superficie commerciale mq (al netto dei muri)
Locale caldaia	18,20	0,30	5,46
Ripostiglio 1	5,60	1	5,60
Disimpegno	3,00	1	3,00
Vano scala	6,70	0,30	2,01
Ripostiglio 2	4,80	1	4,80
PIANO TERRA			
Cucina	16,30	1	16,30
Pranzo-soggiorno	32,70	1	32,70
Bagno	4,50	1	4,50
Vano scala	4,60	1	4,60
Corridoio	4,75	1	4,75
Ingresso	7,00	1	7,00
Balcone 1	14,30	0,30	4,29
Balcone 2	2,30	0,30	0,69
PIANO PRIMO			
Vano scala	4,60	1	4,60
Bagno	5,50	1	5,50
Corridoio	5,50	1	5,50
Ripostiglio	4,90	1	4,90
Letto 1	16,30	1	16,30
Letto 2	19,20	1	19,20
Letto 3	9,00	1	9,00
Letto 4	11,50	1	11,50
TERRENO DI PERTINENZA			
	450,00	0,10	45,00
✓ GARAGE	41,00	0,80	32,80

Totale complessivo di superficie commerciale

250,00 mq

Note: I coefficienti correttivi servono per rapportare la superficie dei vani accessori

ASTE
GIUDIZIARIE.it

alla superficie abitativa, in modo da moltiplicare poi, il valore unitario preso in considerazione per un dato unico, anziché più valori da sommare successivamente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE DELL'IMMOBILE:

Stima sintetica - Il metodo di stima adottato consiste nel ricercare il più probabile valore di mercato basandosi su dati di compravendita di abitazioni in luogo con caratteristiche analoghe a quello di stima. Da indagini effettuate nel Comune di Palazzolo Acreide, nella particolare zona in cui si trova l'abitazione, e dopo ricerche del sottoscritto C.T.U. risulta che le villette ubicati nelle immediate vicinanze hanno un valore di mercato a metro quadrato di superficie utile abitabile variabile tra € 1.400,00 e 1.600,00 in funzione della superficie complessiva e della zona in cui è ubicato l'immobile. Per la stima si è tenuto conto oltre che dell'anno di costruzione dell'abitazione, del suo stato complessivo, della sua superficie media, della sua posizione, ecc... Quindi dopo le considerazioni espresse sopra si assume un valore medio di mercato di € 1.500.00 al metro quadrato di superficie commerciale .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Riassumendo : Villetta in Via Martiri di Via Fani n. 21 piano seminterrato, terra e primo + garage e terreno di pertinenza = € 1.500,00 x mq 250,00 di superficie commerciale = € 375.000,00 x un coefficiente minimo di vetustà pari al 2 % = **Vs € 367.500,00**

Stima per capitalizzazione dei redditi abitazioni - La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti, ordinari detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito

ASTE
GIUDIZIARIE.it

netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Per la casa in oggetto, nella particolare zona in cui si trova e per le sue caratteristiche espresse sopra, il canone di affitto si calcola intorno a € 1.100,00 mensili con il conseguente reddito lordo annuo di € 13.200,00

Le spese di manutenzione e tasse varie si stimano pari al 15 % del reddito lordo. Il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta, pertanto a:

$$€ 13.200,00 - (20\% \text{ di } € 13.200,00) = € 10.200,00$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 3.00 % = $€ 10.200,00 / 0.03 = V_a = € 352.000,00$

Riepilogo valore stimato (sintetica + capitalizzazione dei redditi)

Per ottenere il più probabile valore si effettua la media tra i due valori ottenuti per cui:

$$V = (V_s + V_a) / 2 = (€ 367.500,00 + € 352.000,00) / 2 = € 359.750,00$$

A questa somma vanno decurtate le spese di demolizioni e ripristino degli abusi di € 15.000,00 e le spese di aggiornamento catastali di € 2.500,00.

$$€ 359.750,00 - € 17.500,00 = € 342.250,00$$

arrotondati = € 342.000,00 (trecentoquarantaduemila/00)

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORE IMMOBILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

<i>immobile</i>	<i>Comune</i>	<i>Tipologia e ubicazione</i>	<i>Valore stimato</i>
A	Palazzolo Acreide	Villetta in Via Martiri di Via Fani n. 21 palazzina 11	€ 342.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati :

1. Documentazione Catastale;
2. Visure ipotecarie;
3. Documentazione urbanistica;
4. Servizio Fotografico;
5. Verbale di sopralluogo
6. Liquidazione competenze

Siracusa, lì 14.06.2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Salvatore Campagna



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 21/08/2012

Dati della richiesta	Comune di PALAZZOLO ACREIDE (Codice: G267) Provincia di SIRACUSA
Catasto Fabbricati	Foglio: 30 Particella: 527 Sub.: 3

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Rendita	
1		30	527	3		A/7	1	8 vani	Euro 702,38 L. 1.360.000	CLASSAMENTO del 30/05/1986 n. 188 /7/1986 in atti dal 15/02/1994
Indirizzo		VIA MARTIRI DI VIA FANI piano: T-1-2;								
Notifica		Partita		1003247		Mod.58				

INTESTATI		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.							
1							(1) Proprietà per 1/2
2							(1) Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/07/1989 Voltura n. 6106 /1/1989 in atti dal 24/11/1992 Repertorio n.: 10419 Rogante: SINATRA C Sede: PALAZZOLO ACREIDE Registrazione: UR n. 3016 del 09/08/1989 CESSIONE DI ALLOGGIO					

Rilasciata da: Servizio Telematico

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 21/08/2012

Data: 21/08/2012 - Ora: 16.48.07 Fine
 Visura n.: T184421 Pag: 1

Dati della richiesta
 Comune di PALAZZOLO ACREIDE (Codice: G267)
 Provincia di SIRACUSA
 Catasto Fabbricati
 Foglio: 30 Particella: 527 Sub.: 2

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe			Consistenza
1	Urbana	30	527	2			C/6	2	41 m ²	Euro 141,87 L. 274,700	CLASSAMENTO del 30/05/1986 n. 188 /7/1986 in atti dal 15/02/1994

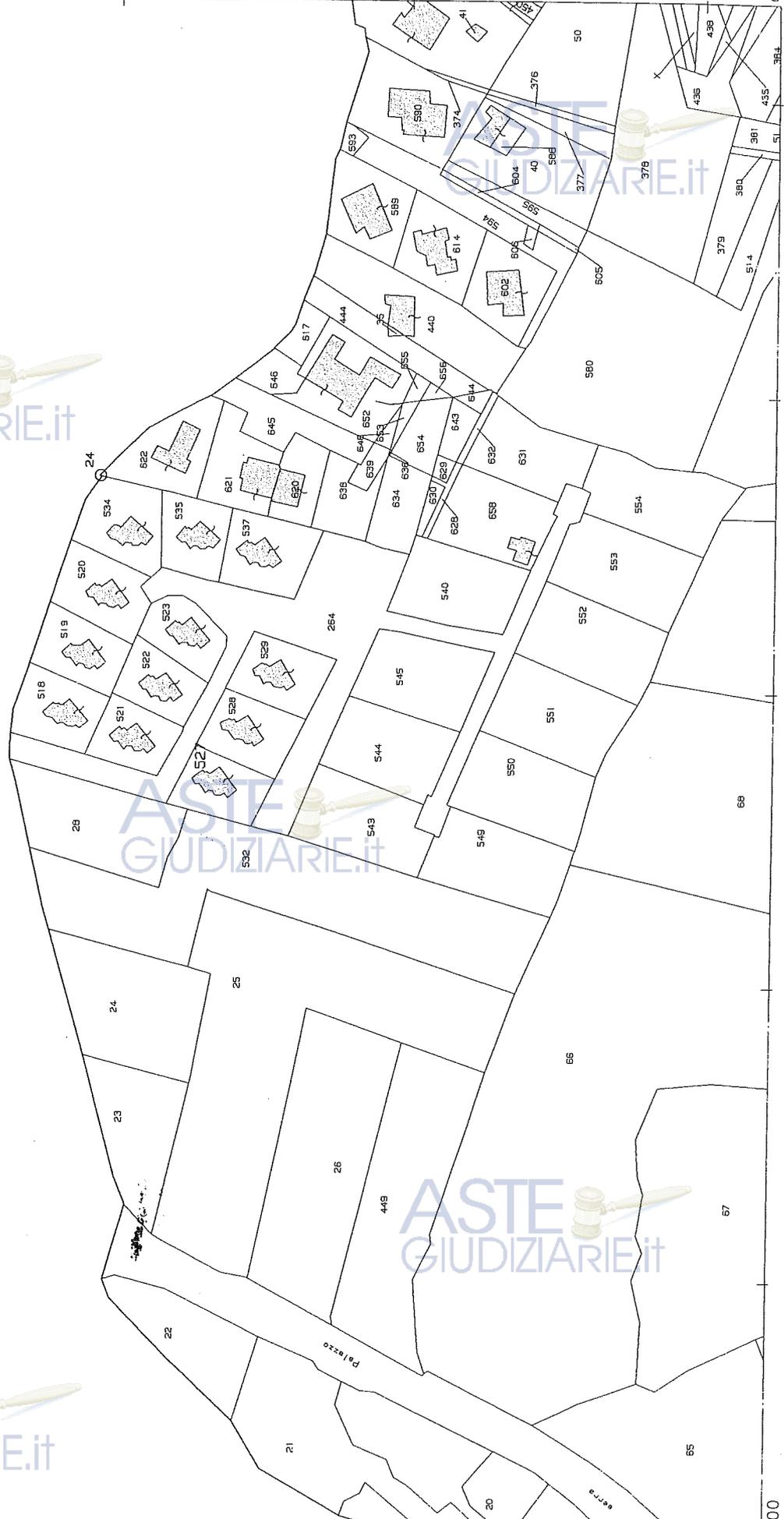
INTESTATI
 Indirizzo: VIA MARTIRI DI VIA FANT piano: T;
 Partita: 1003247 Mod.58

DATI ANAGRAFICI
 N. 1
DATI DERIVANTI DA
 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/07/1989 Voltura n. 6106 .1/1989 in atti dal 24/11/1992 Repertorio n. : 10419 Rogante: SINATRA C Sede: PALAZZOLO ACREIDE
 Registrazione: UR n: 3016 del 09/08/1989 CESSIONE DI ALLOGGIO

Rilasciata da: Servizio Telematico

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Ufficio Provinciale di SIRACUSA
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 23/07/2012 Ora 10:34:19
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria
per immobile

Protocollo di richiesta SR 51229 del 2012
Ricevuta di cassa n. 10556
Ispezione n. SR 51233/3 del 2012
Inizio ispezione 23/07/2012 10:34:07

Richiedente CAMPAGNA

Dati della richiesta

Immobile : Comune di PALAZZOLO ACREIDE (SR)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 30 - Particella 527

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 20/07/2012

Elenco immobili

Comune di PALAZZOLO ACREIDE (SR) Catasto Fabbricati

- | | | | | |
|----|------------------|-----------|----------------|--------------|
| 1. | Sezione urbana - | Foglio 30 | Particella 527 | Subalterno 2 |
| 2. | Sezione urbana - | Foglio 30 | Particella 527 | Subalterno 3 |

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti gli immobili richiesti

- ISCRIZIONE del 15/07/1992 - Registro Particolare 1394 Registro Generale 12428
Pubblico ufficiale NOT.MESSINA CONCETTA Repertorio 16891 del 06/07/1992
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 1445 del 07/05/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE del 06/08/1999 - Registro Particolare 1986 Registro Generale 11058
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 110/99 del 04/08/1999
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 441 del 22/03/2000 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE del 14/10/2004 - Registro Particolare 6242 Registro Generale 23935
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 41205/2003 del 11/08/2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 2488 del 27/07/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Ufficio Provinciale di SIRACUSA
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 23/07/2012 Ora 10:34:19
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria
per immobile

Protocollo di richiesta SR 51229 del 2012
Ricevuta di cassa n. 10556
Ispezione n. SR 51233/3 del 2012
Inizio ispezione 23/07/2012 10:34:07

Richiedente CAMPAGNA

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti gli immobili richiesti

4. ISCRIZIONE del 23/11/2006 - Registro Particolare 9237 Registro Generale 30904
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 8189/2006 del 20/11/2006
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL .DP.R.602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2495 del 27/07/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5. ISCRIZIONE del 01/08/2007 - Registro Particolare 4605 Registro Generale 19631
Pubblico ufficiale MARCIANO SERGIO Repertorio 66016/18280 del 31/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 04/10/2011 - Registro Particolare 13545 Registro Generale 18542
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2438/2011 del 17/09/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lire 200

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

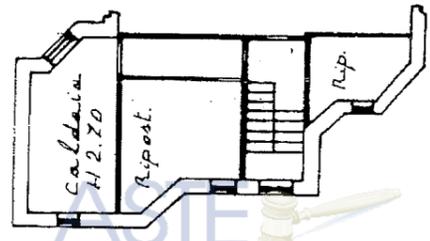
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1980, N. 635)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **PALAZZOLO ACREIDIA** Via **Mestri d. Via Fano**

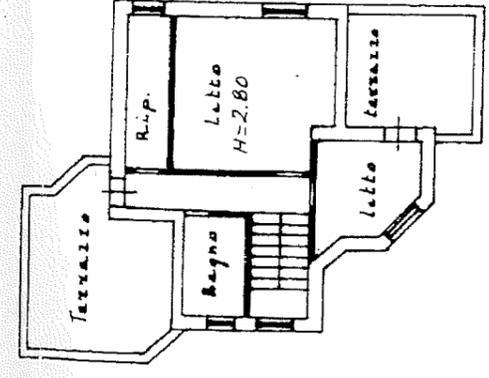
Ditta **Cooperativa "1"** b.n. n. 11

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **SIPACUSA**

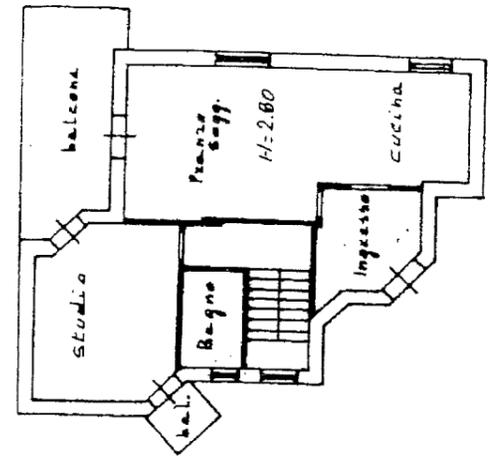


Pianta Piano seminterrato

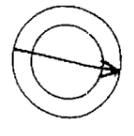
1721426



Pianta Piano Attico



Pianta Piano 1°
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

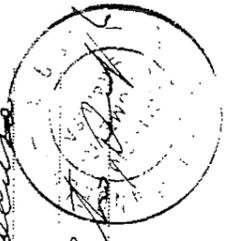
DATA: **20.05.1986**

PROT. N. **527**

Ff 30 P. Me 527

Sub 3

Compilata dal **Benvenuto**
A. M. G.
 Iscritto all'Albo de **Benvenuto**
 della Provincia di **Siracusa**
 DATA **20.05.1986**
 Firma: **[Signature]**



Lire 200

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

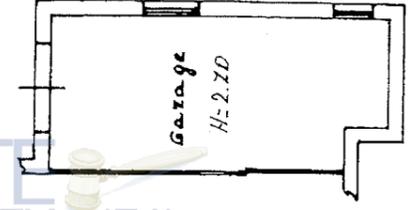
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1936, N. 654)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PALAZZOLO ACREIDE Via [redacted]

4080 n. 11

Ditta Cappera T. Va.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SIRACUSA



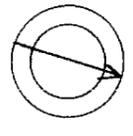
Pianta Piano seminterrato

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ORIENTAMENTO



SCALA DI I: 200

1721425



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

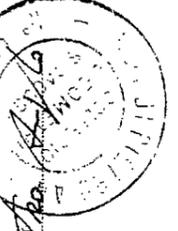
Fg 30 P. Ma 527
sub 2

DATA
PROT

Compilata dal Beametro

Iscritto all'Albo de Beametri
della Provincia di Siracusa

DATA 05-11-86



Firma: [Signature]

COMUNE DI PALAZZOLO ACREIDE

PROVINCIA DI SIRACUSA

Concessione N. 29

del 20/2/1981

IL SINDACO

Vista la domanda presentata da **lla Cooperativa**

C.F. 80008180897

nat a _____ il _____

elettivamente resident e a **Palazzo A.**

in **via Padre Girolamo**

protocollata al n. **811** del **28/1/1980**

diretta ad ottenere la concessione per la

esecuzione dei lavori di (L) **Variante alla Concessione Edilizia n° 100 del 1977**
relativa alle nuove costruzioni di n° 12 alloggi.

dell'edificio destinato ad uso di **abitazione**

sull'area

distinta in catasto al foglio n. **30**

particella **29-30-31**
263-264

sita in **XXXXXX**
XXXX - Contrada

Serra Palazzo-Pisciarello

Accertato che il richiedente, come risulta dalla documentazione esibita ha titolo per ottenere la concessione nella qualità di **proprietaria**

Visto il progetto dei lavori allegato alla predetta istanza redatto da **ll'Ing XXXXX Antonino**

C.F. XXXXX

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario n. **11** del **28/1/80**

Visto il parere ~~sfavorevole~~ ^{favorevole} della Commissione Edilizia n. **11** del **28/1/80**

Vista l'istanza del 19/2/81 n° 1630 tendente ad ottenere il rinnovo della Concessione Edilizia N° 100 del 1977 in armonia con la variante del 28/1/80.-

Visto il parere _____

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale, n. 142 del 14-12-1978 con la quale, sulla base del Decreto dell'Assessorato Regionale Sviluppo Economico n. 90 del 31-5-1977 è stata stabilita l'incidenza degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 5 della legge 28-1-1977; n. 10;

Visto il Decreto dell'Assessorato Reg.le per lo sviluppo economico dell'11-11-1977 con il quale è stata determinata in percentuale la quota di contributo relativa al costo di contribuzione ai sensi dell'art. 6 della legge 28-1-1977 n. 10.

Vista _____

(citare eventuali altre delibere consiliari)

Vista la ricevuta n. **861** del **30/5/77** relative al versamento dovuto per legge alla Cassa Nazionale Previdenza Ingegneri - Geometri;

Vista la legge 18-8-1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni;

Vista la legge Regionale n. 19 del 31-3-1972;

Vista la legge Regionale n. 21 del 26-5-1973;

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Visto il Regolamento Edilizio con annesso programma di fabbricazione;

Visto

(citare eventuali piani di lottizzazioni e particolareggiati)

Vista la polizza di Assicurazione per cauzione e garanzia del versamento rateale;

CONCEDE

alla Ditta **COOPERATIVA** " [REDACTED]

la facoltà di eseguire i lavori in premessa specificati, in conformità al progetto allegato, costituente parte integrante del presente atto, nonchè alle seguenti descrizioni e modalità esecutive:

1)

2) I lavori devono essere iniziati entro il 19/2/1982 ed ultimati entro il 19/2/1985.
Qualora entro tale termine i lavori non siano stati ultimati l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata;

3) che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;

4) chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persona e a cosa ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;

5) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.

6) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere la speciale autorizzazione dell'Ufficio Comunale; Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

7) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per il servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

8) Gli assiti di cui al paragrafo 5 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto o il riparo su cui è collocata;

9) Il Comune si riserva di applicare le tasse speciali e gli eventuali canoni precari ecc. che risultassero contemplati ad opere ultimate nei relativi regolamenti.

In caso di trapasso dell'immobile, gli aventi diritto devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune.

È fatto obbligo di richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale, prima dello inizio delle opere, gli allineamenti stradali e le quote medie degli edifici;

È inoltre fatto obbligo di tenere, sul luogo della costruzione la concessione ed i disegni approvati costantemente a disposizione degli Agenti e Funzionari incaricati della Vigilanza;

Per le opere in cemento armato, il rilascio del certificato di abitabilità è subordinato alla presentazione del certificato di collaudo vistato dal Genio Civile di Siracusa ai sensi della legge 5-11-1971, n. 1086;

A norma della l. r. 28-4-1954, n. 11 e dell'art. 8 del Regolamento 26-4-1949, n. 10 pubblicato nella G. U. n. 20 del 4-5-1949, le certificazioni relative agli sgravi fiscali, compreso il certificato di abitabilità, saranno rilasciati a lavori ultimati.

Il titolare della Concessione, il direttore e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 2/10/2009
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 2/10/2009
rvanza alle norme generali di legge e di Regolamenti comunali come delle modalità esecutive nella presente con-

per L...
e comu

del 27

nei re

2)

Il contributo per la presente concessione ~~è stato calcolato~~ **è regolato dalla convenzione facente parte del Piano di Lottizzazione della Cooperativa Verde e Natura adottato con deliberazione Consiliare n°62 del 12/5/76 e approvato dalla C.P.C. con provvedimento**

opere di urbanizzazione
 costo di costruzione
 detrazione per aree cedute ed opere direttamente eseguite dal concessionario calcolate ai sensi dell'art. 14 della legge 28-1-1977, n. 10 e della deliberazione del Consiglio Comunale n. 142 del 14-12-1978 per una somma complessiva di.

Detto contributo verrà versato al Comune; **N°15407 del 13/7/76.- La suddetta Convenzione è in corso di perfezionamento.-**

per L. entro il

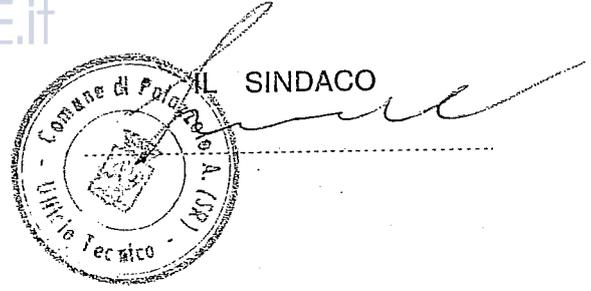
e comunque non oltre 60 giorni dalla data di ultimazione dell'opera.

La presente concessione è esente da contributo ai sensi dell'art. della legge Regionale n. 71 del 27-12-1978 è esente dagli oneri di cui all'art. della legge 28-1-1977 n. 10 trattandosi di (2).

La presente concessione a termine dell'art. 36 della legge Regionale n. 71 del 27-12-1978 verrà trascritta nei registri immobiliari della Provincia di Siracusa.

Dalla residenza Municipale, li 20/2/1981

IL SINDACO



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

270

L'anno 19 81 il giorno ventinove del mese Marzo
in Palazzolo Acreide il sottoscritto Messo comunale del Comune suddetto ove è domiciliato e residente ha notificato
e dato copia del presente al Sig. Cooperativo [redacted] [redacted] per averne legale
conoscenza e per tutti gli effetti di legge, consegnandola nel di lui domicilio a mani,
alle mani [redacted] [redacted]



IL MESSO COMUNALE
[Signature]

Il sottoscritto dichiara che la presente concessione è stata pubblicata all'albo Pretorio dal
al

Palazzolo Acreide, li



IL MESSO COMUNALE

[Signature]



CO

Concessio

Vis

nat a

elettivam

in vj

protocol

esecuzione

dell'edif

sull'

edific

A

nella q

v

C. 1

v

v

dell'A

urban

stata

della

alla

COMUNE DI PALAZZOLO ACREIDE

PROVINCIA DI SIRACUSA

Concessione N. 72

del 30/8/1982

IL SINDACO

Vista la domanda presentata da Tit. [redacted]

C.F. 80008180897

nat a

elettivamente resident ca Palazzo A.

in via E. Cirillani

protocollata al n. 7571 del 25/6/82

esecuzione dei lavori di (1) variante alla concessione edilizia n° 29 del 20/2/81

dell'edificio destinato ad uso di abitazione

sull'area

distinta in catasto al foglio n. 30 particella 29-30-31-

Contrada Serra Palazzo - Pisciarelli

Accertato che il richiedente, come risulta dalla documentazione esibita ha titolo per ottenere la concessione nella qualità di proprietaria

Visto il progetto dei lavori allegato alla predetta istanza redatto dal Ing. [redacted]

C.F. [redacted]

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario n. 17 del 25/6/1982

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia n. 17 del 25/6/1982

Visto il parere

(citare eventuali altre delibere consiliari)

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale, n. 142 del 14-12-1978 con la quale, sulla base del Decreto dell'Assessorato Regionale Sviluppo Economico n. 90 del 31-5-1977 è stata stabilita l'incidenza degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 5 della legge 28-1-1977, n. 10;

Visto il Decreto dell'Assessorato Regionale per lo sviluppo economico dell'11-11-1977 con il quale è stata determinata in percentuale la quota di contributo relativa al costo di contribuzione ai sensi dell'art. 6 della legge 28-1-1977 n. 10.

Vista

Vista la ricevuta n. XXXXXXXXXX della Cassa Nazionale Previdenza Ingegneri - Geometri;

Vista la legge 18-8-1949 Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Vista la legge Publicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia P.D. 21/07/2009

Vista la legge Regionale n. 21 del 26-5-1973.

Visto il Regolamento Edilizio con annesso programma di fabbricazione;

Visto _____
(citare eventuali piani di lottizzazioni e particolareggiati)

Vista la polizza di Assicurazione per cauzione e garanzia del versamento rateale;

C O N C E D E

Ditta _____

_____ ha
obblighi di eseguire i lavori in premessa specificati, in conformità al progetto allegato, costituente parte integrante
resistente atto, nonché alle seguenti descrizioni e modalità esecutive:

Alle stesse modalità e condizioni delle Concessioni edilizie

n) 100 DEL 1977 E N° 29 DEL 1981

I lavori devono essere iniziati entro il 19/2/82 ed ultimati entro il 19/2/85

Qualora entro tale termine i lavori non siano stati ultimati l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad
ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata;

che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;

chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare
tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persona e a cosa ed assicurare quanto è possi-
bile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;

Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.

Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere la speciale autorizzazione dell'Ufficio Comunale;

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta
dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per il servizio pubblico deve usare
ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i
provvedimenti del caso;

Gli assiti di cui al paragrafo 5 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e
muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole,
secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo
ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto o il riparo su cui è collocata;

Il Comune si riserva di applicare le tasse speciali e gli eventuali canoni precari ecc. che risultassero con-
templati ad opere ultimate nei relativi regolamenti.

In caso di trapasso dell'immobile, gli aventi diritto devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune.

È fatto obbligo di richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale, prima dello inizio delle opere, gli allineamenti
stradali e le quote medie degli edifici;

È inoltre fatto obbligo di tenere, sul luogo della costruzione la concessione ed i disegni approvati costante-
mente a disposizione degli Agenti e Funzionari incaricati della Vigilanza;

Per le opere in cemento armato, il rilascio del certificato di abitabilità è subordinato alla presentazione del
certificato di collaudo vistato dal Genio Civile di Siracusa ai sensi della legge 5-11-1971, n. 1086;

A norma della l. r. 28-4-1954, n. 11 e dell'art. 8 del Regolamento 26.4-1949, n. 10 pubblicato nella
G. U. n. 20 del 4-5-1949, le certificazioni relative agli sgravi fiscali, compreso il certificato di abitabilità,
saranno rilasciati a lavori ultimati.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Il titolare della pubblicazione e il direttore e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni eventuale inos-
sanza alle norme generali di legge e di Regolamenti comunali come delle modalità esecutive nella presente con-

Il contri
opere di
costo di
detrazio
calcolate
zione d
per un
Detto c

manque r

La p
27-12-19

La p
registri i

ris
cc
01

Il contributo per la presente concessione viene così determinato;

opere di urbanizzazione

costo di costruzione

detrazione per aree cedute ed opere direttamente eseguite dal concessionario

calcolate ai sensi dell'art. 14 della legge 28-1-1977, n. 10 e della delibera-

zione del Consiglio Comunale n. 142 del 14-12-1978

per una somma complessiva di.

Detto contributo verrà versato al Comune;

entro il

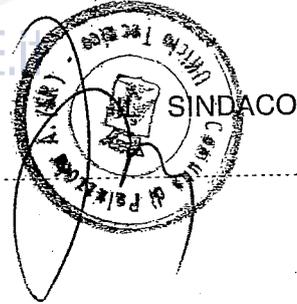
non oltre 60 giorni dalla data di ultimazione dell'opera.

La presente concessione è esente da contributo ai sensi dell'art. della legge Regionale n. 71

27-12-1978 è esente dagli oneri di cui all'art. della legge 28-1-1977 n. 10 trattandosi di (2).

La presente concessione a termine dell'art. 36 della legge Regionale n. 71 del 27-12-1978 verrà trascritta nei registri immobiliari della Provincia di Siracusa.

Dalla residenza Municipale, li 30/8/1982



del Piano di Lottizzazione della e ad itaq con deliberazione Consiliare n°62 del 12/5/76 e approvata L. della C.P.C. con provvedimento n° 15407 del 13/7/76



COM

L'anno 19... il giorno... del mese

in Palazzolo Acreide il sottoscritto Messo comunale del Comune suddetto ove è domiciliato e residente ha notificato e dato copia del presente al Sig. per averne legale conoscenza e per tutti gli effetti di legge, consegnandola nel di lui domicilio a mani,



IL MESSO COMUNALE



Il sottoscritto dichiara che la presente concessione è stata pubblicata all'albo Pretorio dal al

Palazzolo Acreide, li



IL MESSO COMUNALE



Concessio

Autorizz

Vista

XXXXXX

XXXXXX

con

in

protocollat

esecuzione

39,

al

dell'edific

sull'ar

XXXXXX

Vi

Acc

nella qua

Vi

C.

Vi

Vi

V

V

dell'As

urbani

stata

della

XXXXXX

Il contributo per la presente concessione viene così determinato;

a) opere di urbanizzazione

L.

b) costo di costruzione

L. ~~esente ai sensi~~

detrazione per aree cedute ed opere direttamente eseguite dal concessionario

dell'art.42 M.R.71/1978

calcolate ai sensi dell'art. 14 della legge 28-1-1977, n. 10 e della deliberazione del Consiglio Comunale n. 142 del 14-12-1978

L.

per una somma complessiva di.

L. 2.198.410

Detto contributo verrà versato al Comune;

ridotto al 40% ai sensi dell'art.42 L.R. XXXX n°71/1978. = a lire; 878.565

per L. entro il

per L. 878.565 entro il ~~22~~ 25/XI/1987 quietanza n°2324

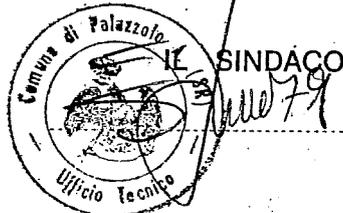
per L. entro il

e comunque non oltre 60 giorni dalla data di ultimazione dell'opera.

La presente concessione è esente da contributo ai sensi dell'art. della legge Regionale n. 71 del 27-12-1978 è esente dagli oneri di cui all'art. della legge 28-1-1977 n. 10 trattandosi di (2).

La presente concessione a termine dell'art. 36 della legge Regionale n. 71 del 27-12-1978 verrà trascritta nei registri immobiliari della Provincia di Siracusa.

Dalla residenza Municipale, li 3 0 NOV. 1987



L'anno 19..... il giorno..... del mese.....

in Palazzolo Acreide il sottoscritto Messo comunale del Comune suddetto ove è domiciliato e residente ha notificato e dato copia del presente al Sig..... per averne legale conoscenza e per tutti gli effetti di legge, consegnandola nel di lui domicilio a mani,

IL MESSO COMUNALE



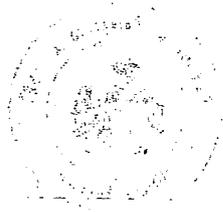
Il sottoscritto dichiara che la presente concessione è stata pubblicata all'albo Pretorio dal 30-11-87 al 14-12-1987.

Palazzolo Acreide, li 14-12-1987



IL MESSO COMUNALE

[Handwritten signature]



Vista k
preside

residente i

tendente

Via Mar

N. 30

rilasciata

Vista

stata ese

e di legge

Vista

sanitarie

espresso

Vista

Vista

legge 5
del 7/

Visto

ad ogni
singolo
P.P.P.P.

li

Comune di PALAZZOLO ACREIDE

Provincia di SIRACUSA



AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 1/12/1986 Pr. 16519 dal Sig. [REDACTED] presidente della Cooperativa Edilizia "[REDACTED]" C.F.

residente in Palazzo Acreide Via Martiri di via Fani N.

tendente ad ottenere l'autorizzazione di abitabilità e agibilità del fabbricato sito in questo Comune

Via Martiri di via Fani N. edificato su terreno distinto a Catasto al foglio

N. 30 mappale N. per il quale, in data 1977 venne

lasciata la concessione N. 100 e successive varianti: 29/1981; 72/1982; 39/1984; 31/87

Vista la relazione-parere del Dirigente l'Ufficio Tecnico Comunale dalla quale risulta che l'opera è stata eseguita in conformità degli atti progettuali e, quindi, nel pieno rispetto delle norme regolamentari di legge;

Vista la relazione-parere dell'Ufficiale Sanitario il quale, accertato il rigoroso rispetto delle norme sanitarie di cui al T. U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e del locale regolamento d'Igiene, ha espresso, sulla richiesta, parere favorevole;

Vista la ricevuta del versamento della tassa di Concessione Governativa; del 15/12/87 N° 2490

Vista l'attestazione dell'Ufficio del Genio Civile relativa al deposito, ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, del certificato di collaudo con allegata la relazione del collaudatore; del 7/12/84 N° 4513

è stato il certificato di accatastamento alla partita 6552

AUTORIZZA

ogni effetto di legge, l'abitabilità e agibilità del fabbricato sopra descritto composto di N. 12 villette

regole a due piani

~~12~~ N° 12 appartamenti, N. 84 vani utili e N. 132 vani accessori.



21 DIC. 1987



PALAZZOLO ACREIDE

STUDIO TECNICO
DI PIETRO

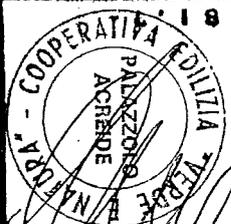
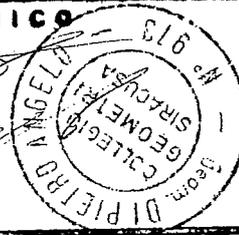
PROGETTO

COOPERATIVA " ██████████ "
VARIANTE AI PROGETTI APPROVATI CON CONCESSIONI:
n°100 /1977 - n°29/81 - n°72/1982 - n°39/1984
per modifiche al prospetto ed al 1° piano con
trasformazione di veranda a soffitta
abitabile.

DISEGNI SCALA

1:100

PALAZZINA N. 11

<p>ISTANTE</p> 	<p>IL TECNICO</p> 
---	--

COMUNE DI PALAZZOLO ACREIDE	
15. DIC. 1986	
PROT. 15627	
CAT. CL. FASC.	

FAVOREVOLE

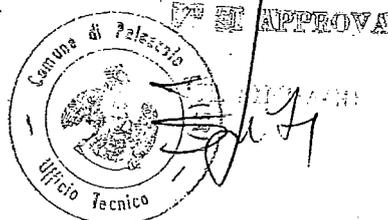
Esaminato dalla C. E. nellr
seduta del 19 GIU. 1987

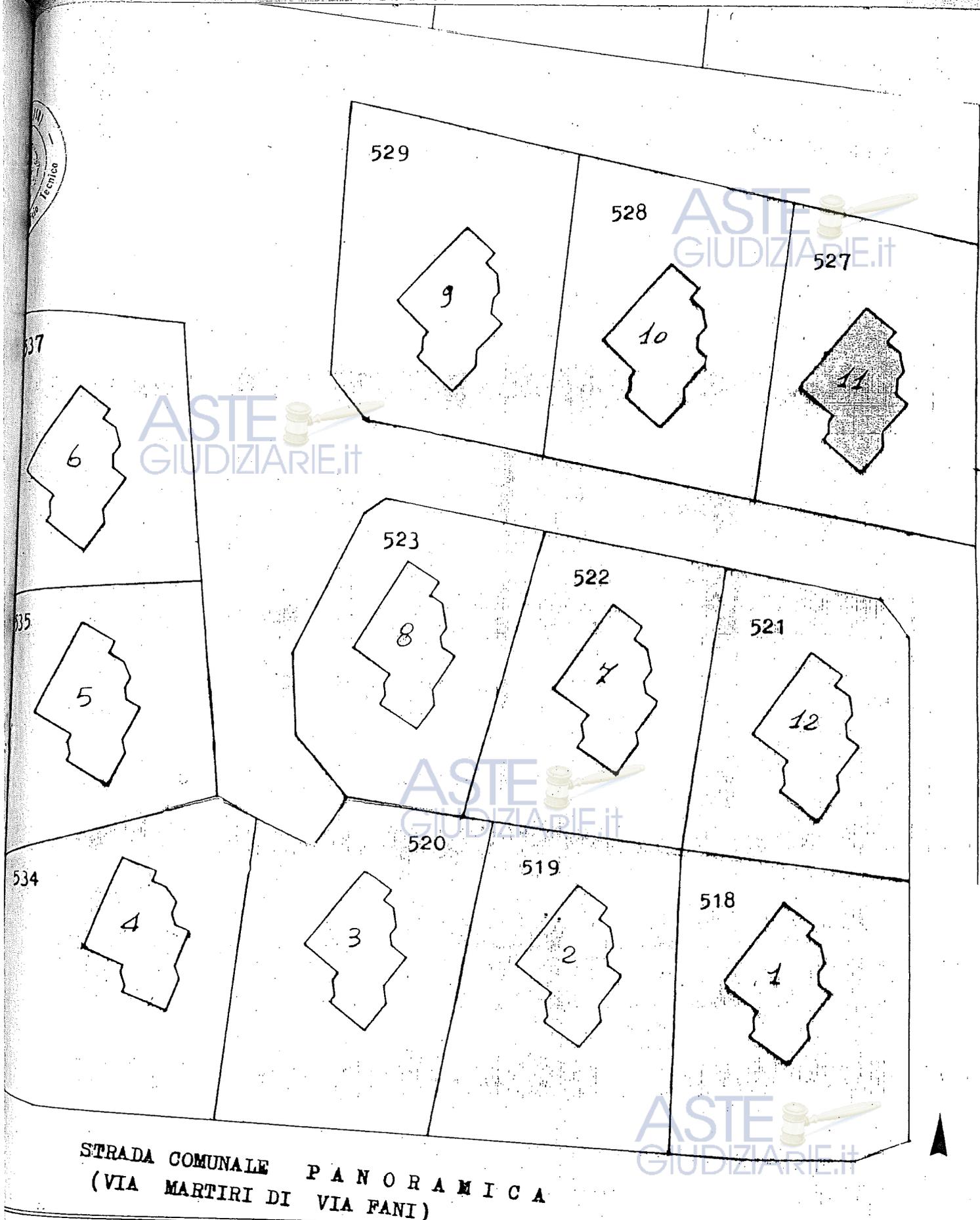
IL SINDACO DELEGATO

COMUNE DI PALAZZOLO ACREIDE

Allegato alla Concessione Edilizia n. 31/87 del 30 NOV. 1987

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





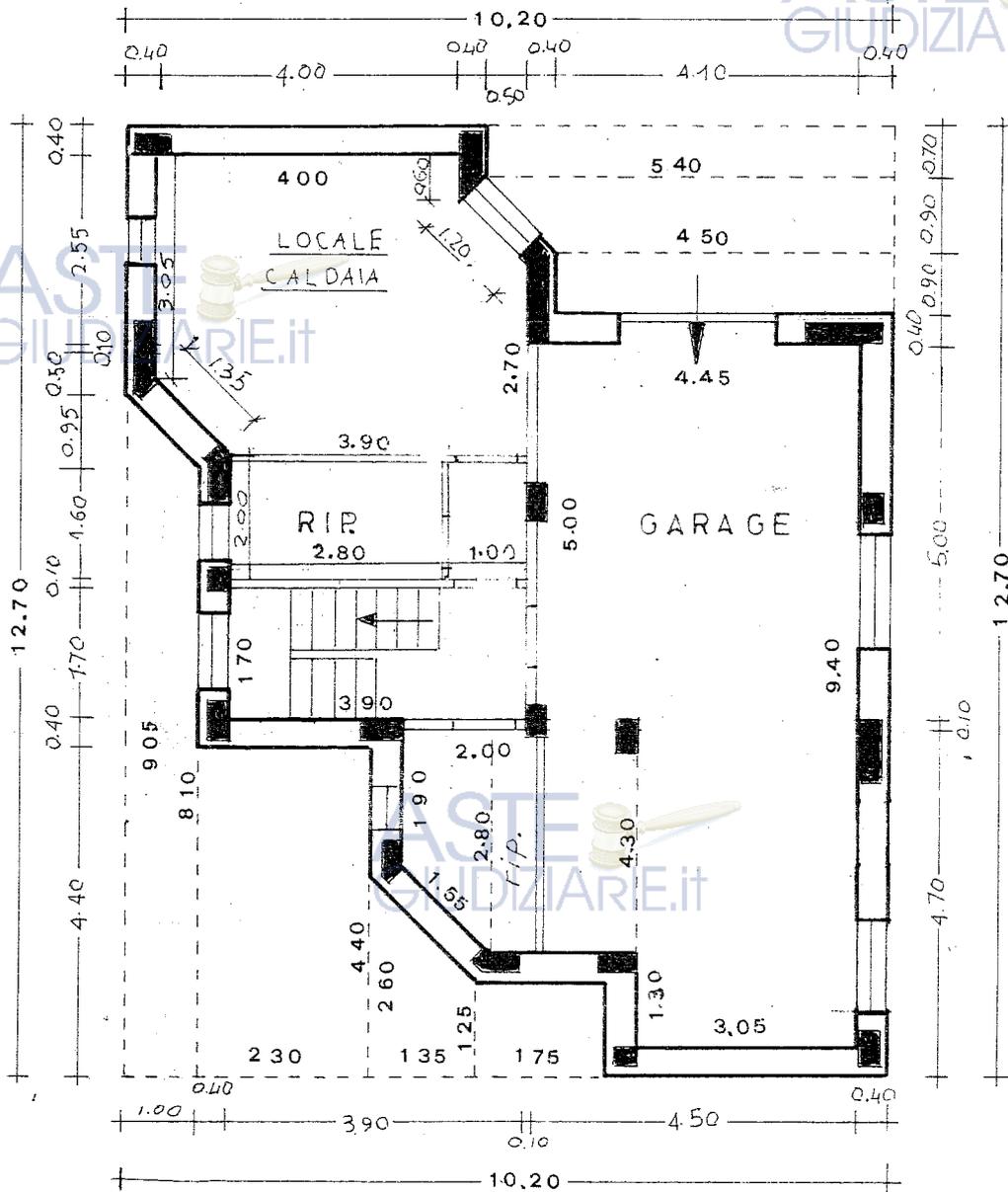
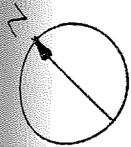
STRADA COMUNALE PANORAMICA
(VIA MARTIRI DI VIA FANI)

STRALCIO PLANIMETRICO CATASTALE IN INGRANDIMENTO : SCALA 1:500

FG. 30

ASTE GIUDIZIARIE.IT

PIANTA SEMINTERRATO



SUPERFICIE OCCUPATA

12.70 X 10.20 di cui

a detrarre (5.40 x 0.70) +

$$+ \left(\frac{5.40 + 4.50}{2} \times 0.90 \right) + (4.50 \times 0.90) +$$

$$+ \left(\frac{9.05 + 8.10}{2} \times 1.00 \right) + (4.40 \times 2.30) +$$

$$+ \left(\frac{12.60 + 1.25}{2} \times 1.35 \right) + (4.45 \times 1.75) = \underline{\underline{\text{mq } 93.78}}$$

Locale caldaia (4.00 x 0.50) +

$$+ \left(\frac{1.95 + 1.10}{2} \times 0.90 \right) =$$

mq 41.57

Scala 3.90 x 1.70 =

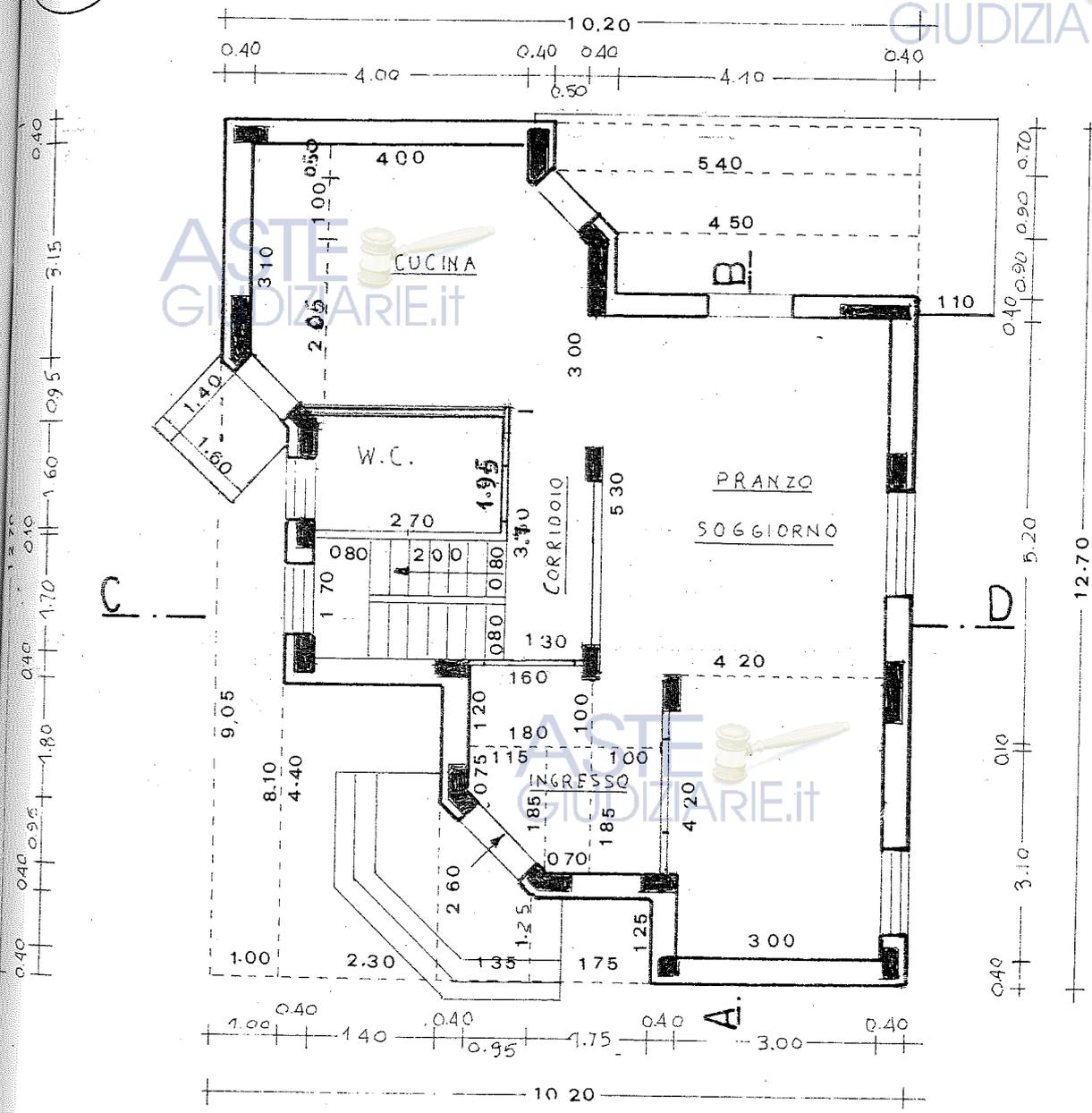
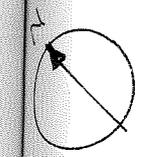
mq 5.63

$$\text{Garage } 5.00 \times 4.20 - 0.20 \times 0.70 = \underline{\underline{\text{mq } 20.86}}$$

$$\text{VOL} = 93.78 \times 2.70 = \underline{\underline{253.21 \text{ mc}}}$$

(3.90 x 3.05) +
 1.25 + 0.30

PIANTA PIANO TERRA



SUPERFICIE UTILE:

$mq\ 93,78 \times 3,00 = MC\ 281,34$

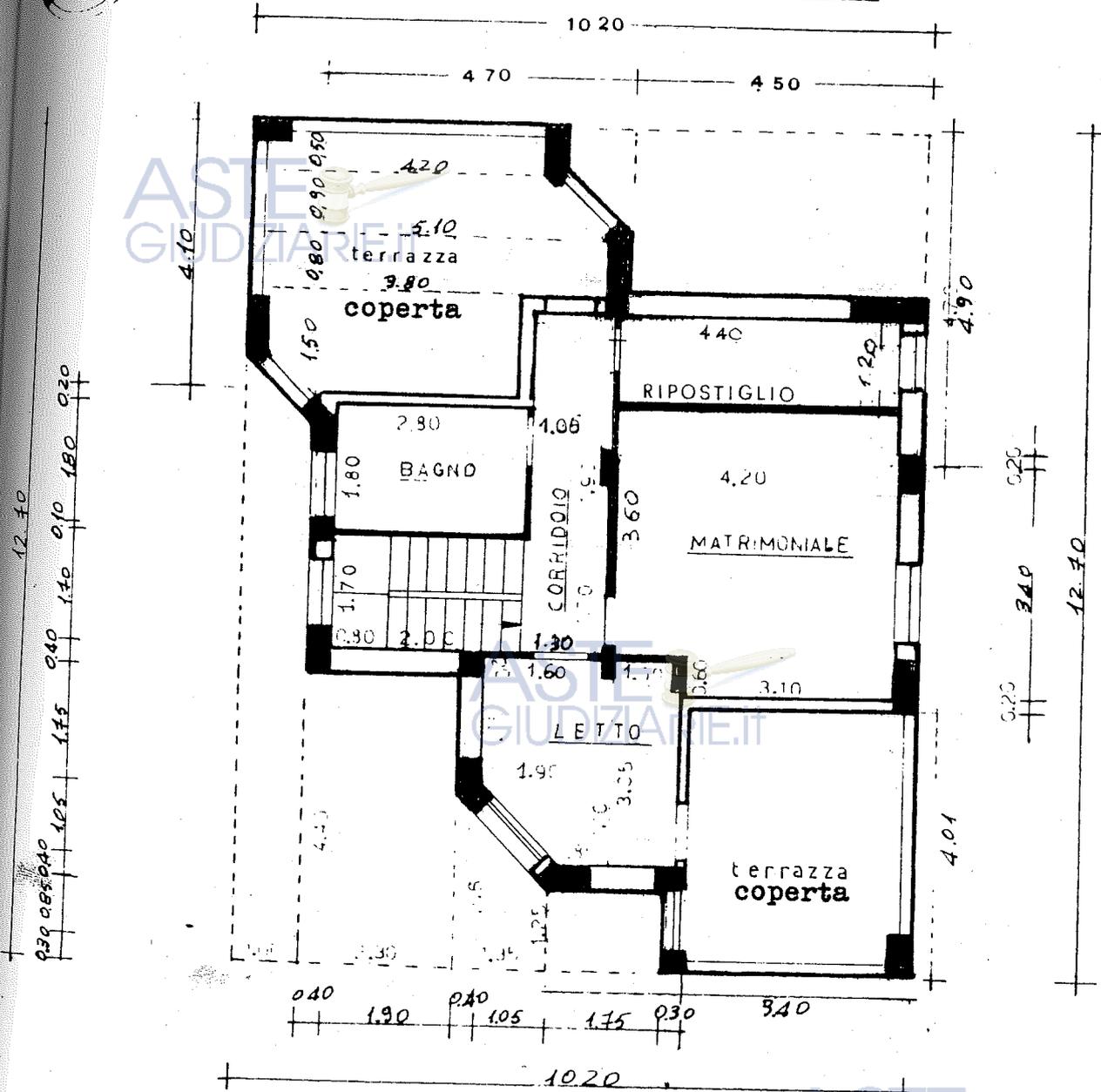
- ingresso $(1,85 \times 1,00 + 1,00 \times 1,00) + (1,85 \times 0,70) + \frac{1,85 + 0,75}{2} \times 1,15 + (1,80 \times 1,00) + (1,60 \times 0,20) = mq\ 7,76$
- camera $(3,10 \times 3,00) + (1,85 \times 0,20) = mq\ 9,61$
- pranzo-sogg. $(3,20 \times 0,90) + (4,20 \times 5,30) - 0,20 \times 0,50 = mq\ 25,04$
- corridoio $(3,80 \times 1,30) - (0,20 \times 0,20 + 0,50 \times 0,20) = mq\ 4,80$
- wc+lavanderia $(1,30 \times 0,90) + (1,30 \times 0,90) + (1,10 \times 2,40) + \frac{1,10 + 0,80}{2} \times 0,30 = mq\ 5,27$



PIANTA PIANO PRIMO

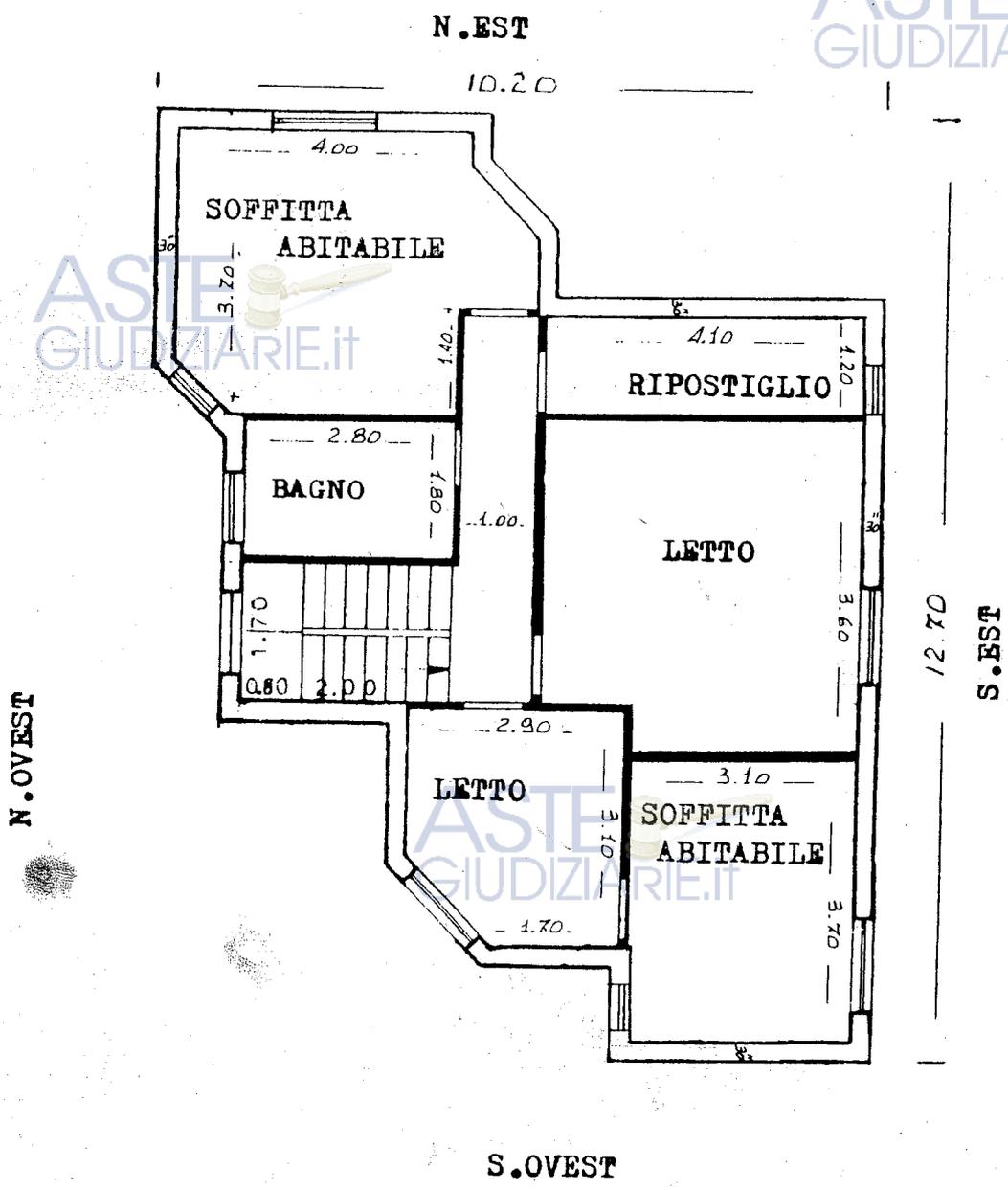
IN PROGETTO

ASTE GIUDIZIARIE.it



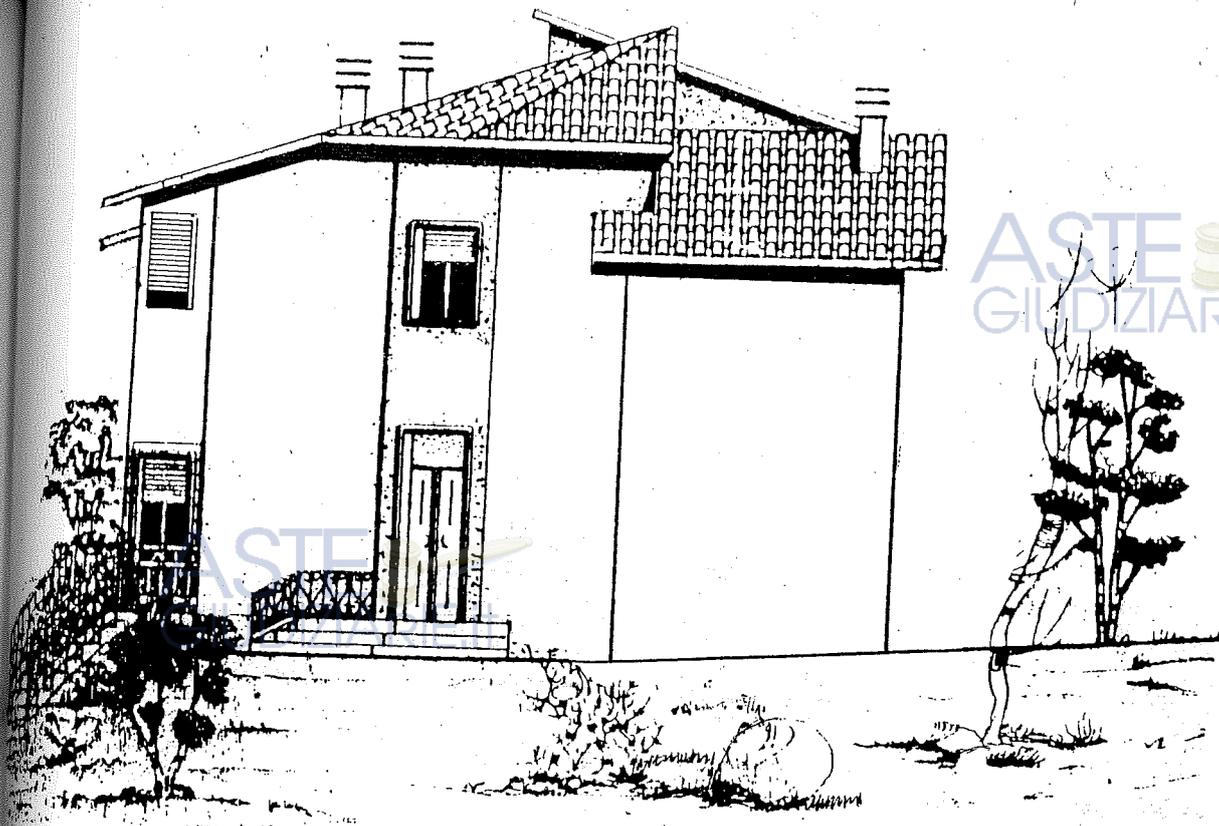
ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



PIANTA PIANO PRIMO

IN VARIANTE

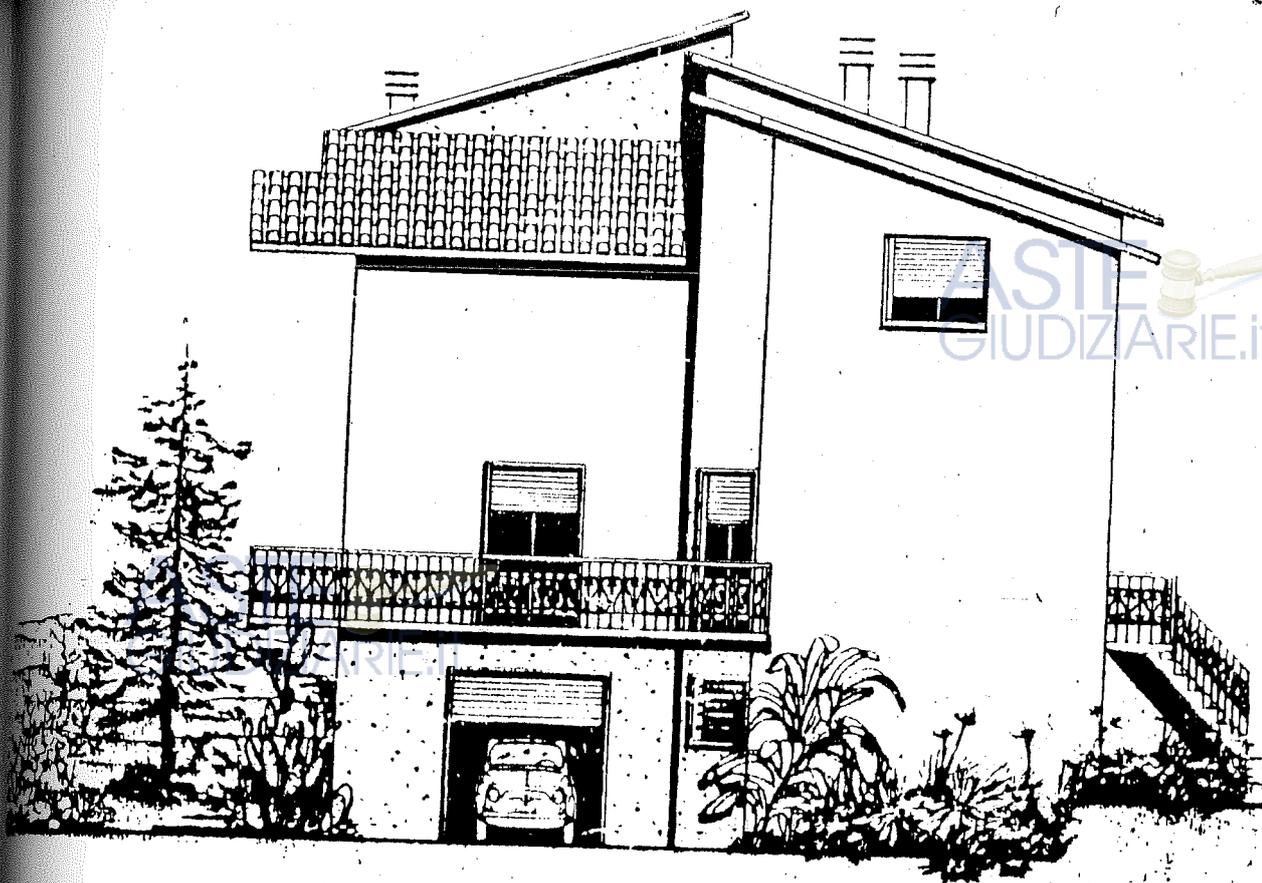


PROSPETTO
SUD-OVEST

I N V A R I A N T E

PROSPETTO
NORD-OVEST





I N V A R I A N T E

PROSPETTO

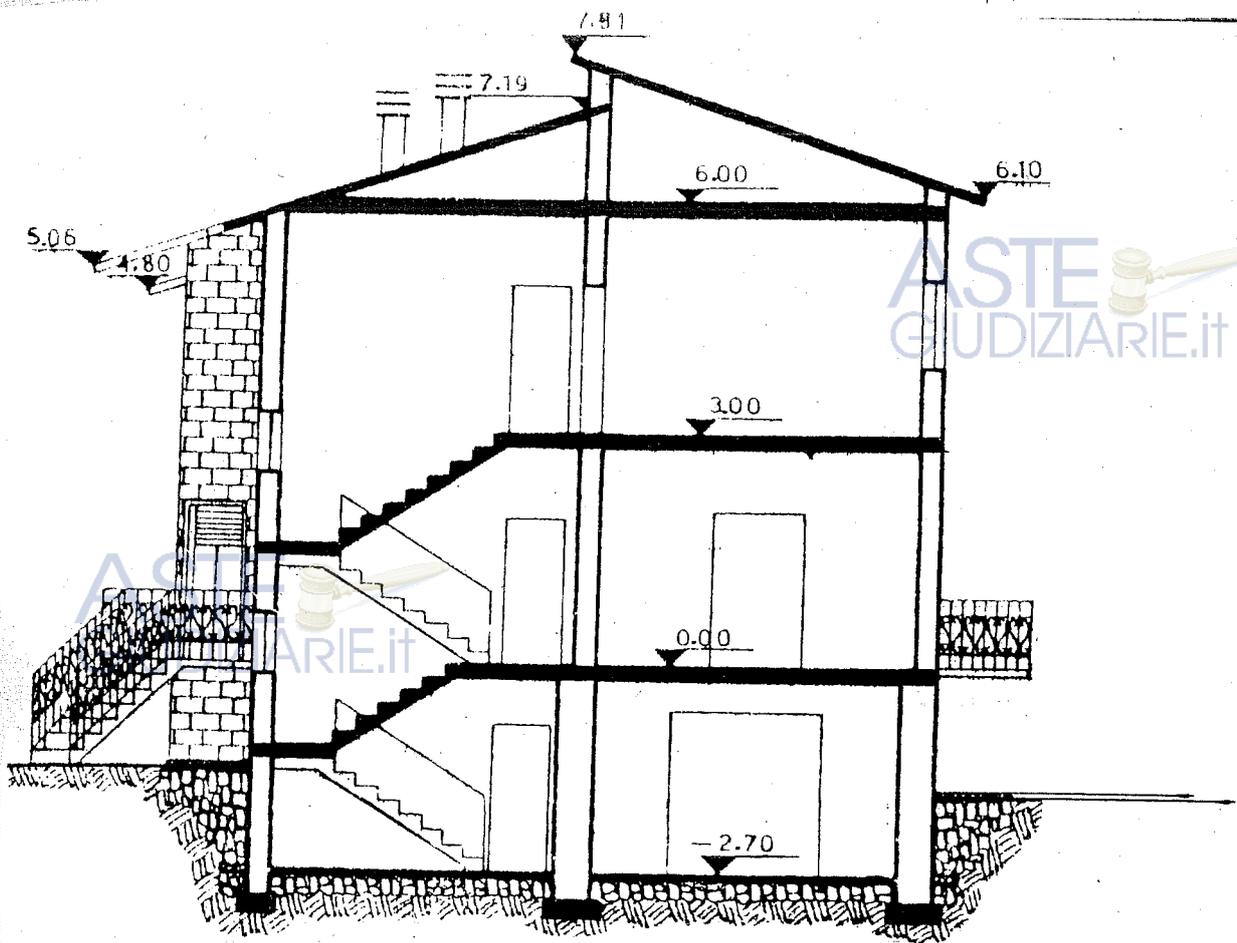
NORD-EST

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

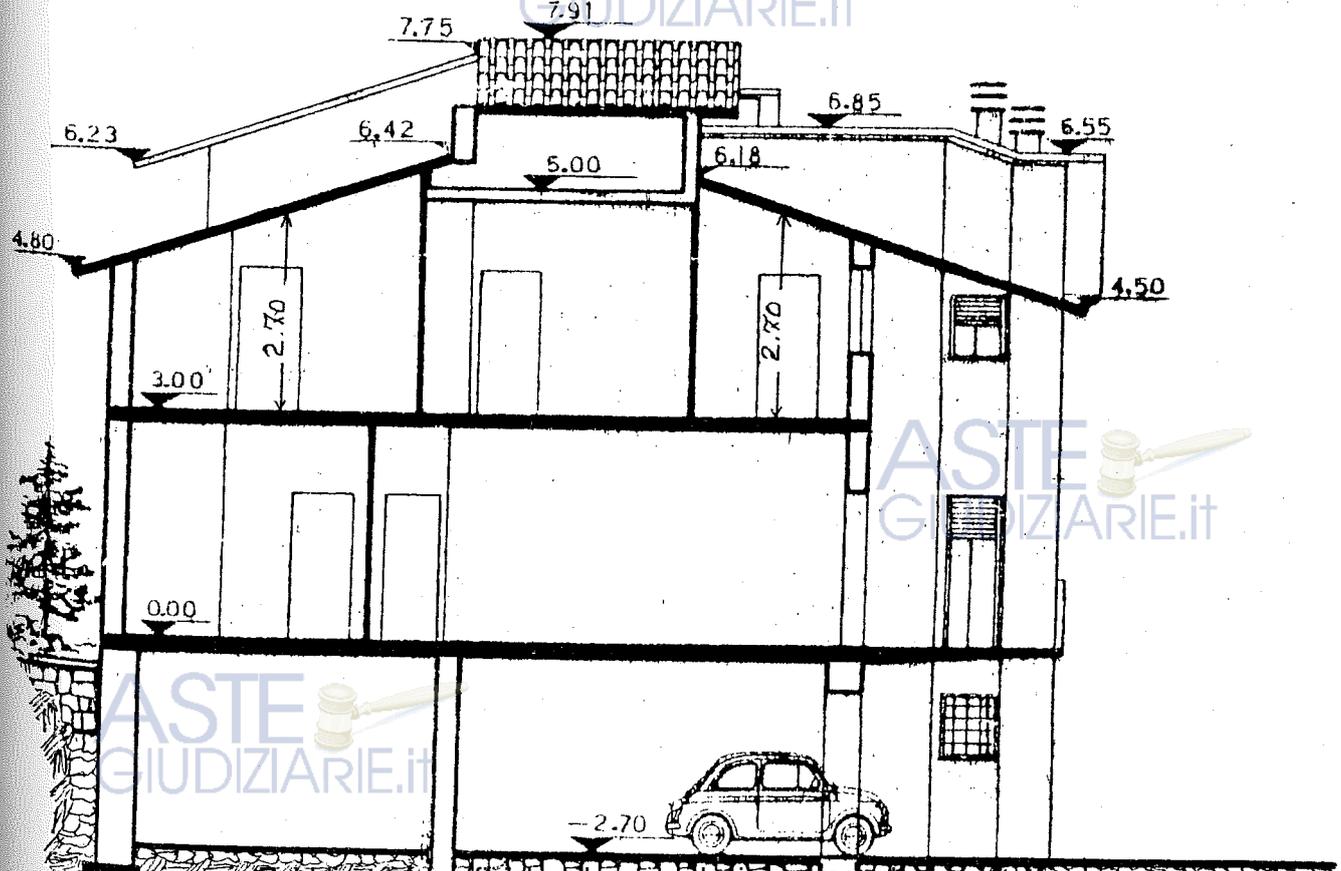


PROSPETTO

SUD-EST



SEZIONE



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo del settore immobiliare
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale (Art. Min. Giustizia PDG 21/07/2009)

SEZIONE