

1. Premessa

In data 20 dicembre 2012, il Giudice delle Esecuzioni Ill.ma Dott.ssa C. Cultrera, a seguito del provvedimento di nomina del 29/11/12, conferiva incarico di stima alla sottoscritta Dott. Arch. Nicoletta Abela, regolarmente iscritta con il N. 671, all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori, della Provincia di Siracusa, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice di codesto Tribunale, nominandola Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'ambito della **Procedura Esecutiva n. 221/12 Reg. Es.** promossa da **Italfondiaro S.p.A.** nella qualità di procuratore di **Banca Intesa San Paolo Imi S.p.A.** contro il sig. [REDACTED], in proprio e quale erede della sig.ra [REDACTED], e le sigg. re [REDACTED], entrambe quali eredi della sig.ra [REDACTED].

L'esperta accettava l'incarico e giurava secondo la formula di cui all'art. 193 c.p.c..

2. Svolgimento operazioni peritali

La sottoscritta, dopo aver esaminato i fascicoli di parte ed aver provveduto a reperire la documentazione catastale necessaria per l'individuazione del cespite pignorato, comunicava, con lettere raccomandate in data 11/01/13, l'inizio delle operazioni di sopralluogo per il giorno 26 gennaio 2013 alle ore 11,30: A. R. n. 1375654712-2 inviata all'avv. Carmelo Chimirri, quale legale del creditore procedente, A.R. n. 14470401926-1 inviata ai creditori.

Alla data fissata, oltre alla sottoscritta, ed al suo collaboratore arch. S. [REDACTED] era presente il sig. [REDACTED]. Dopo aver chiarito la motivazione della visita della sottoscritta sui luoghi al sig. [REDACTED] dato che il suddetto non aveva ritirato alcuna comunicazione, poiché non disposto in quel momento a dar accesso ai luoghi, concordava con la scrivente altro appuntamento fissato per il 1 febbraio 2013 alle ore 15,30; avendo, per quella data, accesso al bene ed alla continua presenza del sig. [REDACTED], si è presa visione dell'immobile; si è proceduto alla misurazione del bene, verificando la coincidenza dei dati dimensionali rispetto alla planimetria catastale, si è preso nota dello stato di manutenzione, delle rifiniture, dell'attuale destinazione d'uso e dello stato di possesso, si è fatto rilievo fotografico sullo stato dei luoghi allegato alla presente relazione, operazioni necessarie per stilare accurato verbale di sopralluogo.

3. Descrizione bene pignorato

Oggetto di stima, come da atto di pignoramento depositato l' 11 maggio 2012, è il bene immobile consistente in un villino di medie dimensioni costruito su un lotto di forma pressoché rettangolare con esposizione lungo l'asse est-ovest, questo è ubicato nel territorio del comune di Siracusa, in c. da Casali Benali Traversa San Francesco n. 28/30.

Il contesto in cui è collocato il bene è una zona prettamente agricola, detta "E", così designata nella zonizzazione del P.R.G. del Comune di Siracusa, dal quale dista circa 12 Km; la porzione su cui insiste il cespite è però individuata dal suddetto P.R.G. come zona CR1c ovvero area di riordino urbanistico

(articolo 42 Aree di riordino urbanistico di tipo c - Zona CR1c

Si tratta delle aree per residenza stagionale a bassa densità, prevalentemente edificate senza strumenti particolareggiati e spesso in contrasto con le norme urbanistiche. Tali aree, precedentemente assoggettate in prevalenza a Piano di recupero ai sensi della L.r. 37/85, sono ad oggi essenzialmente dotate di infrastrutture primarie, mentre quelle secondarie sono state programmate in sede di P.r.g. Le aree sono prevalentemente orientate alla riqualificazione urbanistica attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.

A tal fine sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica incentivati da particolari prescrizioni per le superfici le destinazioni d'uso ammesse piani di lottizzazione in zone di primo impianto, per consentire la realizzazione di nuove costruzioni su aree fondiarie urbanisticamente frazionabili in maniera pertinenziale alle nuove edificazioni.)

Tale contrada è caratterizzata dalla presenza di diversi fabbricati rurali, masserie e casolari, utilizzati non solo a scopo residenziale, ma soprattutto per poter gestire i fondi coltivati. Dai primi anni '70 la traversa è stata interessata dalla costruzione di numerosi fabbricati, ville di medie e piccole dimensioni, dapprima ad uso di abitazione tipicamente stagionale, e da qualche decennio, visto anche il lievitare dei prezzi degli immobili soprattutto in città, vissute durante tutto l'anno quindi divenute residenze effettive.

L'attuale destinazione, prettamente agricola, della contrada la rende un contesto tipicamente rurale, per lo più abitato stabilmente da addetti ai lavori e custodi dei campi; i servizi offerti sono quasi inesistenti, totale assenza di qualsiasi attività commerciale, scuole e farmacie, trasporti pubblici scarsamente frequenti. Per quel che riguarda le forniture, sono presenti nella zona sia la rete elettrica sia quella telefonica, sono invece assenti quella di fornitura idrica, la rete fognaria e la rete cittadina per la fornitura di gas metano.

L'accesso al bene in oggetto si ha da un'ampia traversa, detta di San Francesco, percorrendo per circa 3 km la strada principale della contrada, dalla rotatoria sulla Provinciale Mare-Monti.

3.1 Immobile in c. da Casali Benali, Traversa San Francesco n. 28-30

3.1.1 Dati catastali e confini

L'immobile a destinazione ordinaria, per uso di civile abitazione, di proprietà della sig. [redacted] deceduta, pertanto del sig. [redacted] e delle sigg. [redacted] da, quali eredi della sig.ra [redacted] risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 86, p.lla 256, sub 1, z. c. 1, categoria A/7 (villino) classe 2, vani 9,5, rendita catastale € 1.054,86, e sub 2, z. c. 1, categoria c/6 classe 3 mq 31 rendita catastale € 160,10 e piscina; e terreno censito al Catasto Terreni del comune di Siracusa al foglio 86 p.lla 460, seminativo arborato di 3°, are 18 ca 09, R.D. € 10,74 - R.A. € 1,87; come riportato sulla visura storica i suddetti dati sono derivante da frazionamento n. 74.128/1987 in atti dal 04/02/1989, frazionamento non riportato su estratto di mappa.

Il bene in oggetto è un villino a due elevazioni fuori terra, con annesso terreno di pertinenza di superficie mq 1.800, circa, anziché di mq 3.975 riportati nella prima parte della Certificazione Notarile e nel Contratto di mutuo; il lotto confina con Traversa San Francesco, con stradella interpodereale e con proprietà [redacted] con proprietà [redacted].

3.1.2 Titolo di proprietà e stato di possesso

L'immobile, dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. redatta dalla dott.ssa Alessia Di Trapani, Notaio in Siracusa, aggiornata al 28 luglio 2012, risulta essere di proprietà per 1000/1000 della sig. ra [redacted], nata a San Basilio l' 8 marzo 1944.

Per tale immobile esistono le seguenti formalità pubblicate presso l'Agenzia del Territorio:

ipoteca volontaria iscritta per € 100.717,50 (centomilasettecentodiciassette, 50 euro) del 11 agosto 2006 ai nn. 22172/7253, a favore di Banca Intesa S.p.A. contro Espa Rosalba;

ipoteca legale iscritta ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 per € 28.520,70 (ventottomilacinquecentoventi, 70 euro) del 1 dicembre 2010 ai nn. 26184/5074, a favore di SERIT Sicilia S.p.A. agente della riscossione contro [redacted], soltanto per la p.lla 256 sub 1 del foglio 86;

pignoramento trascritto in data 16 maggio 2012 ai nn. 8855/7004 a favore di Banca Intesa Sanpaolo S.p.A., contro [redacted], [redacted], [redacted], per 1/3 ciascuno.

La provenienza di tale proprietà, catastalmente ancora intestata a [redacted], deriva da un atto di compravendita rogato, in data 7 agosto 2006, dal notar dott.ssa Luisa Costanzo, trascritto in data 11 agosto

2006, ai nn. 22171/12158, da potere dei coniugi [redacted], a questi, pervenuto da potere di [redacted], giusto atto di compravendita del 21 marzo 2001 ai rogiti del dottor Annio De Luca, già notaio in Siracusa, trascritto in data 22 marzo 2001 ai nn. 4669/3787, per ciò che riguarda la p.lla 256 sub1 e sub 2, mentre il terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 86 p.lla 460 è pervenuto ai suddetti coniugi in forza al medesimo atto da potere di [redacted]

[redacted] a questi la parte di terreno ove sorge il suddetto immobile (al Catasto Terreni riportato al Foglio 86 p.lla 256) pervenne in forza dell'atto di vendita ricevuto dal dott. Mario Adorno in data 2 dicembre 1971, trascritto in data 10 dicembre 1971 ai nn. 31038/26261, da potere di [redacted] Filippa Antonino, mentre la parte riportata al Catasto Terreni al foglio 86 p.lla 460 è pervenuta [redacted] da atto di compravendita rogato dal dott. [redacted], in data 26 gennaio 1976, trascritto il 5 febbraio 1976 ai nn. 2244/1789, da potere di Montoneri Sebastiano.

Attualmente il bene è in possesso, come abitazione stabile, del sig. [redacted] e della [redacted]

3.1.3 Descrizione e consistenza intrinseca dell'unità

Il bene oggetto di stima insiste su uno stacco di terreno di mq 1.800 circa, esso è collocato alla centralmente rispetto al lotto e copre una superficie di mq 156 circa, escluso garage di mq 30 circa, una tettoia ottagonale di mq 20 circa, staccati dalla struttura principale; su tale lotto insiste anche una piscina di forma irregolare di mq 100 circa.

Il lotto di cui sopra è recintato da un muro con altezza variabile da cm 60 circa ad cm 100 circa, sormontata da rete metallica fissata a dei paletti in ferro, in parte, e da un'inferriata intervallata da pilastri in cemento, un cancello in ferro permette l'accesso carrabile, accanto al quale, un cancelletto più piccolo è l'accesso pedonale il tutto sormontato da una tettoia in cemento sormontata da tegole; dai suddetti cancelli un viale pavimentato con tipici mattoni in cemento largo circa m 4,50, conduce ad un ampio spazio pavimentato che circonda totalmente la casa e sul quale, nella parte retrostante l'immobile, è ricavata un'ampia piscina, ora in disuso; sul confine est del lotto si trova un comodo garage di mq 30 circa (m 5,40 x M 5,80 circa), che un tempo ospitava, in una porzione scavata nel terreno, anche le macchine per il funzionamento della piscina, ad esso è affiancata una piccola copertura precaria realizzata con lamiera e pezzi di bauxite, sul lato corto della proprietà, nel retro, insiste un cancello, che permette l'accesso alla proprietà confinante, probabilmente con quello che è la restante parte della particella 460; tutta la parte del lotto sul retro è pavimentata, anche

la zona che circonda la piscina, con pavimenti in cotto, essa è circonscritta da un muretto in parte intonacato (all'esterno) ed in parte piastrellato sormontato da piastrelle in cotto; sul confine a sud insiste una piccola tettoia ottagonale in muratura e coperta con tegole ove è ricavato un forno a legna e dei sedili, un tavolo ed un barbecue; la parte del lotto che è antistante la casa, verso la strada d'accesso, è caratterizzata da un'ampia parte pavimentata che confina con una parte di giardino ricco di alberi da frutto e non e di varie piante ornamentali.

L'accesso vero e proprio alla casa avviene dalla parte retrostante, una porta blindata preceduta da 3 gradini, consente di entrare nella cucina abitabile, da questa attraverso un disimpegno si può accedere al bagno, piastrellato fino all'altezza di m 2,00 circa con ceramica cm 20 x cm 20, con decori, e completo di wc, lavabo, bidet e vasca, ad una stanza di medie dimensioni, attualmente destinata a camera da letto, e all'ampio soggiorno, di forma rettangolare, largo quasi m 8,00, esso è pavimentato con monocottura provvisto di battiscopa e ha due aperture, inoltre sul lato corto si trova un camino rustico, a mattoncini e decorato alla base con maioliche, sul lato opposto, all'angolo si apre una scala a chiocciola realizzata in marmo botticino e legno, con struttura in metallo; salendo al primo piano il corridoio distribuisce a quattro camere da letto di medie dimensioni e un bagno, piastrellato e completo dei pezzi sanitari e doccia, sul lato opposto alla scala vi è un piccolo ripostiglio.

Il fabbricato è nella distribuzione concorde alla planimetria catastale, ad eccezione di una parziale chiusura di una piccola parte di veranda attigua alla cucina, nella quale è ricavato un piccolo locale, mq 3,00 circa, adibito a ripostiglio lavanderia ove è installata la caldaia e scaldacqua.

Le rifiniture interne dell'immobile possono considerarsi di buon livello, i pavimenti sono in piastrelle in cotto, così come il battiscopa, in tutte le stanze eccetto che nei servizi, rifiniti con piastrelle in ceramica colorata e parzialmente decorata, le soglie in marmo botticino, le altre pareti sono finite ad intonaco civile e tinteggiate; gli infissi interni sono in legno tamburato di mediocre fattura, quelli esterni sono parzialmente rifatti, i telai fissi in metallo verniciato a caldo, le ante invece sono in PVC, completi di vetri e di avvolgibili in plastica ed al piano terra muniti di grate antieffrazione;

L'altezza interna del villino è di m 3,10 circa, al piano terra e m 3,00, circa, al primo piano, i soffitti si presentano intonacati e tinteggiati.

La veranda è pavimentata con ceramiche colorate, munita di ringhiere in ferro laccate e coperta dal sovrastante terrazzo, che circonda per tre lati l'immobile e anch'esso presenta le stesse finiture della veranda del piano inferiore; la copertura è a falde con relativo sottotetto.

Gli impianti non sono di recente installazione, quello elettrico pur non essendo in regola secondo le vigenti norme, è dotato di interruttori differenziali salvavita; è presente l'impianto di riscaldamento con piastre in alluminio, e caldaia con fornitura mediante bombolone sotterrato all' esterno. L'approvvigionamento idrico per uso domestico è garantito da una trivella che insiste sul lotto di terreno oggetto di stima; lo smaltimento delle acque reflue avviene per mezzo di fossa Imhoff.

TABELLA DELLA CONSISTENZA NETTA DEGLI AMBIENTI

Destinazione	Superficie netta mq	Aperture
Soggiorno	36,60	2
Letto	14,40	1
Cucina	17,30	3
Bagno	4,60	1
Ripostiglio	3,10	1
Disimpegno	2,40	-
Letto	8,60	1
Letto	13,70	1
Letto	13,10	1
Letto	13,10	1
Bagno	5,00	1
Corridoio	7,00	-
Ripostiglio	2,30	-
Veranda	70,10	
Terrazza	86,50	
Tettoia	20,50	
Garage	51,50	
TOTALE SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE	141,20	
TOTALE SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE	177,10	

3.1.4 Tipologia costruttiva

La struttura dell'edificio è in calcestruzzo armato realizzata con intelaiatura a travi e pilastri, i solai in latero-cemento; le tamponature esterne di spessore di circa m 0,30 sono finiti esternamente con intonaco e tinteggiato con pittura per esterni di colore blu; le tamponature interne di spessore di circa m 0,12, sono in forati, finite con intonaco civile e tinteggiate con pittura lavabile di tipo duco-tone bianco, anch'esse finite con battiscopa.

3.1.5 Stato di manutenzione

Il bene in oggetto si presenta in discrete condizioni di manutenzione, sia all'interno sia all'esterno, eccetto per ciò che riguarda la piscina, che non usata da tempo necessita di opere di manutenzione straordinaria; il garage, all'esterno piastrellato quasi a tutt'altezza, all'interno è caratterizzato da tracce di umidità per risalita; il giardino e l'immobile all'esterno sono in buone condizioni; all'interno, invece sono necessarie alcune opere di manutenzione ordinaria, ad esempio il ripristino di qualche finestra che si presenta con i vetri rotti, e ritinteggiatura di pareti e soffitti a volte interessati da tracce più scure causate da fenomeni di condensa.

3.1.6 Situazione urbanistica

La sottoscritta richiedeva all'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa il rilascio di una copia dei documenti necessari a verificare la regolarità sotto il profilo urbanistico; trascorsi i tempi necessari alla ricerca in archivio, il suddetto Ufficio Tecnico comunicava che l'immobile in oggetto è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria, regolarmente ritirata nel 2001 dal richiedente [redacted] che ne aveva presentato istanza nel 1986.

L'immobile, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici preposti dell' U.T.C. di Siracusa è sprovvisto del certificato di abitabilità- agibilità. Per richiedere tale certificato è necessario affidare incarico ad un tecnico per istruire una pratica comprensiva di documenti richiesti dall'Ufficio tecnico del comune di Siracusa, Settore " Pianificazione ed Edilizia Privata" Servizi Urbanistici, di attestazione di versamento a favore del Comune di Siracusa di € 100,00 (calcolato secondo tabella fornita dal suddetto ufficio) e pagamento di una sanzione amministrativa pecuniaria pari ad € 154,00, più marche da bollo; le spese necessarie per richiedere certificato di abitabilità - agibilità per l'immobile sono, verosimilmente, pari a € 3.754,00,

comprensivo di costi per adeguamento impianti, parcella del tecnico (al netto di I.V.A. e C. N. P. A. I. A.) e versamenti al Comune di Siracusa.

Suddetta somma verrà detratta alla cifra del valore finale della stima.

4. Criteri di valutazione

Per desumere il valore venale del bene pignorato si ritiene opportuno applicare due diversi metodi di stima:

- 1) PROCEDIMENTO DIRETTO O SINTETICO COMPARATIVO, prendendo in considerazione i prezzi medi unitari di immobili assimilabili a quelli oggetto di stima, utilizzando quale parametro tecnico di valutazione la superficie in metri quadrati.
- 2) PROCEDIMENTO INDIRETTO O ANALITICO, ovvero una valutazione dell'immobile ad uso residenziale, in regime di libero mercato, seguendo la metodologia per capitalizzazione del reddito netto, che si ottiene attualizzando i redditi netti o lordi, futuri e ordinari per n anni ad un saggio r di fruttuosità indicato dal mercato.

Quindi effettuare la media dei valori stimati per assumerla come più probabile valore del bene.

5. Stima dell'immobile pignorato sito in Siracusa, c. da Casali-Benali Traversa San Francesco n. 28-30

5.1 Stima sintetica comparativa

Prendendo come fonti di informazione note agenzie immobiliari del territorio di Siracusa, in riferimento a contrattazioni di compravendita recenti, avvenute per immobili della zona, si è fissato il valore commerciale al mq; il valore commerciale da attribuire all'immobile al mq, in funzione delle sue peculiarità (localizzazione, caratteristiche intrinseche, stato di manutenzione), in euro 800, quindi considerando:

sup. utile residenziale mq x 1 = 141,20 mq x 1 = 141,20 mq

sup. utile non residenziale mq x 0,50 = 177,10 mq x 0,50 = 88,55 mq

garage mq 31,50 x 0,80 = 25,20

totale sup. 254,95 mq x € 800 = € 203.960 (duecentotremila novecentosessanta euro)

5.2 Stima analitica

Il reddito lordo si identifica nel canone mensile praticato nella zona per locazioni di unità immobiliari consimili in regime di libero mercato. Pertanto il reddito lordo annuo in relazione alla superficie dell'immobile, pari a 254,95 mq, ed il terreno di pertinenza pari a mq 1.800 circa, viene determinato attraverso il canone mensile medio, ordinario, continuativo, recente, accertato e praticato per unità immobiliari simili, desumibile dal valore di € al mese € 500.

Valutazione

$$V = Rn/r$$

$$Rn = RL - S$$

Ove :

Rn reddito netto

r saggio di capitalizzazione 4%

RL reddito lordo

S spese afferenti la proprietà

$$RL = € 500 \times 12 = € 6.000 \text{ Reddito lordo annuo}$$

Spese in percentuale del RL (30%)

$$S = RL \times 30\% = € 6.000 \times 30\% = € 1.800$$

$$Rn = RL - S = € 6.000 - € 1.800 = € 4.200$$

Esaminati i saggi di capitalizzazione desunti da altri investimenti di fabbricati simili a quello preso in esame, ricadenti in zone limitrofe, il saggio da applicare è pari al 3%.

Il probabile valore di mercato $V = Rn/r = € 4.200 / 0.03 = € 140.000$ (centoquarantamila euro)

5.3 Valore immobile

Quadro estimativo di riepilogo:

Valore di mercato del bene calcolato per via sintetica € 203.960

Valore di mercato calcolato per via analitica € 140.000

Media dei due probabili valori € 171.980.

Ala cifra sopraindicata devono essere detratti € 3.754,00, (di cui al punto 3.1.6), per cui € 168.226 arrotondabili a € 168.000

Il valore di mercato attuale dell'immobile è fissato in € 168.000.

6. Conclusioni

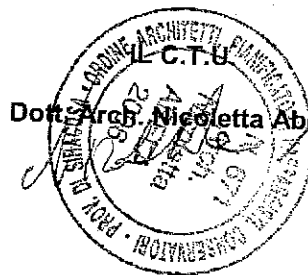
La presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, con oggetto di stima il bene pignorato ai sigg. ~~_____~~ ~~_____~~ quali eredi della sig. ~~_____~~ sito in Siracusa c. da Casali-Benati in traversa San Francesco n. 28-30, fissa al bene adibito a civile abitazione, il valore di mercato di € 168.000 (centosessantottomila,00 euro).

Il C.T.U., tenuto conto di quanto sopra esposto ed in esaurimento all'incarico ricevuto, ringrazia la S.V. III. ma per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione rimanendo a completa disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento in merito.

Il presente elaborato, si compone di 11 pagine, oltre agli allegati.

Siracusa

28 febbraio 2013



ELENCO ALLEGATI

- All. n. 1 copia estratto di mappa, planimetria catastale e copia visure storiche foglio 86 particelle 256 - 460
- All. n. 2 originale del verbale di sopralluogo
- All. n. 3 rilievo fotografico
- All. n. 4 copia Concessione in Sanatoria
- All. n. 5 ricevute spese documentabili
- All. n. 6 specifica competenze tecniche C.T.U.



Comune di Lodi

Scala originale 1:2000



Steno D
Steno D



VERANDA

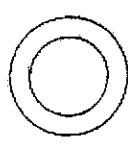
M = 5.00

Pianta Piano Pieno

Steno Ditta

1572576

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 15/07/2015	Comune di Siracusa Foglio 86 particella 256/sub 1
--------------------	--

Compilata dal Architetto Atanasio
(Firma, nome e cognome dell'autore)
Sebastiano
Iscritto all'Albo dei Geometri al n. 642
della Provincia di SIRACUSA
DATA 23/7/0
Firma: Sebastiano

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SIRACUSA

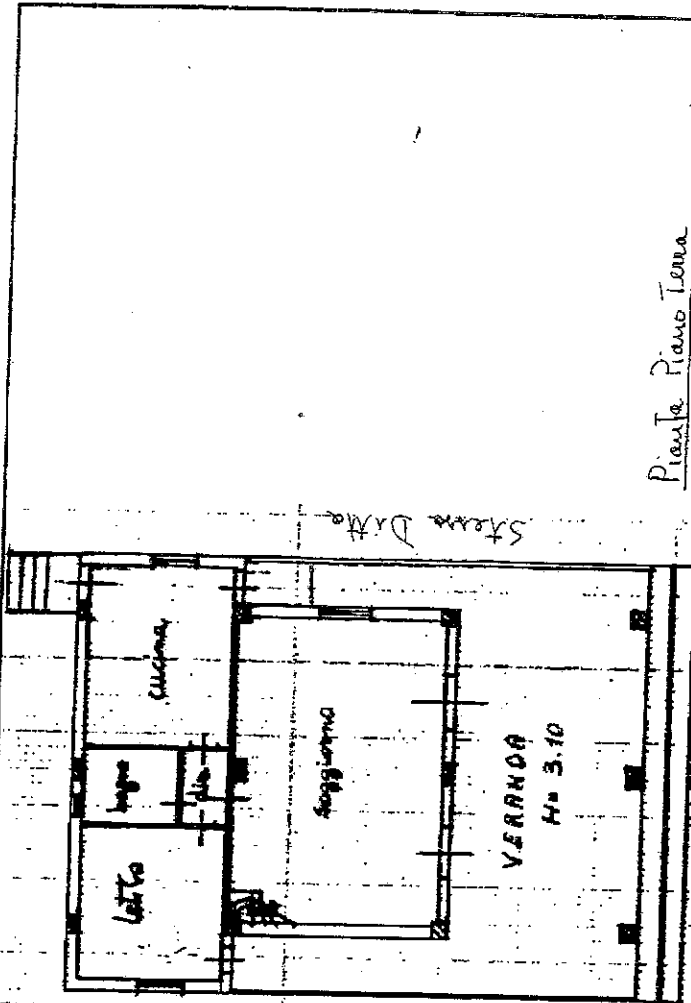
Via C. de' Casale - Benale

Ditta

matr. a. Siracusa il 16/04/1940 vi. rendente via Neapolis Gesticelle, 51

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di SIRACUSA

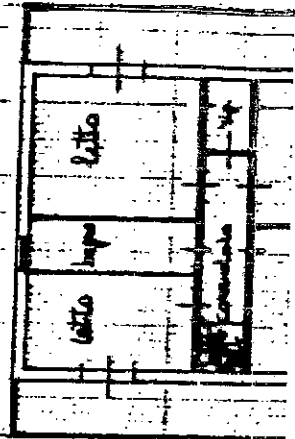
Steno Ditta



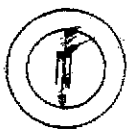
Pianta Piano Terra

Steno Ditta

Steno Ditta



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Compilata dal Geometra
Giulio, nome e cognome del tecnico
Alfonso Lebonaro
Iscritto all'Albo dei Geometri 612
della Provincia di Ascoli Piceno
DATA 3 3 1981
Firma: [Signature]

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comune di Sinigaglia
Foglio 86 part. 256/Tab 2

DATA

PROT. No

Foglio 86 part. 256/262

DefT A

Firma:

path - Situazione al 25/01/2013 - Comune di SIRACUSA(754) - < Foglio: 86 Particella 256 - Subalterno 2 > ALT Piano: 1,

presentazione: 18/10/1995 - Data: 25/01/2013 - n. SR0009440 - Richiedente ABELA NICOLETTA
schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x379) - Fatt. di scala: 1:1



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 452)

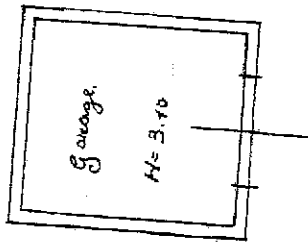
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Siracusa

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Siracusa

Lire
150

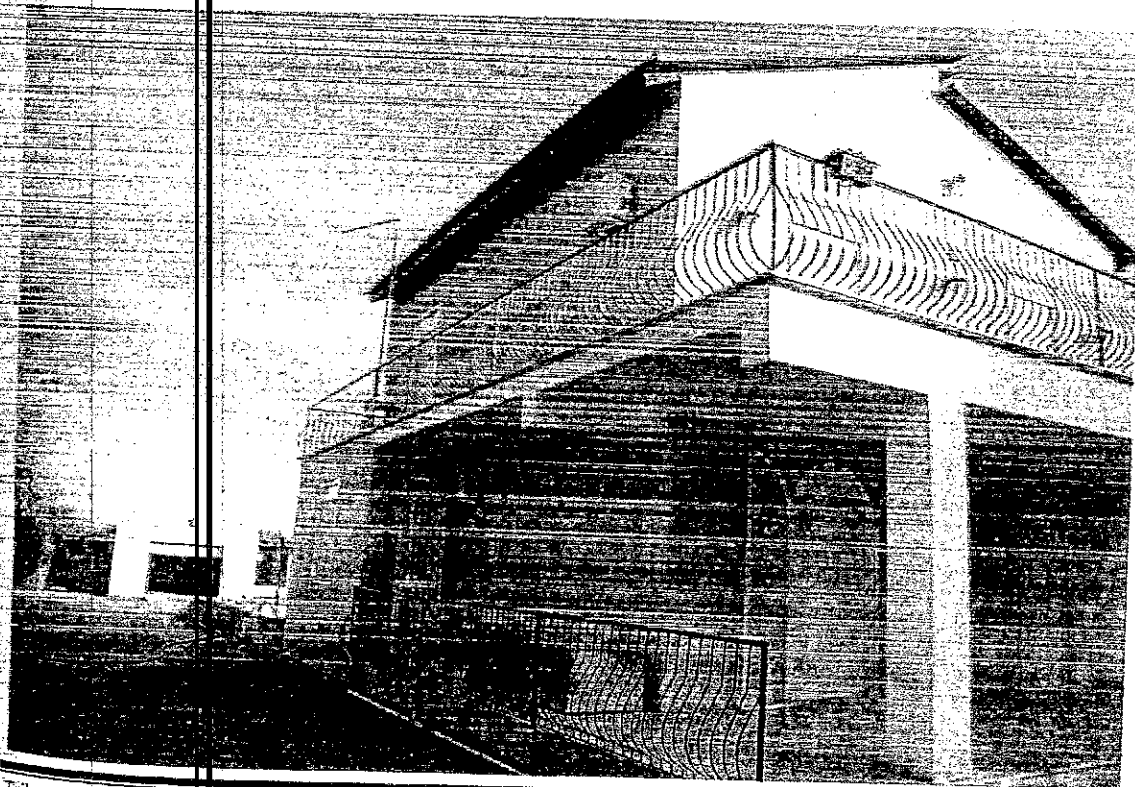
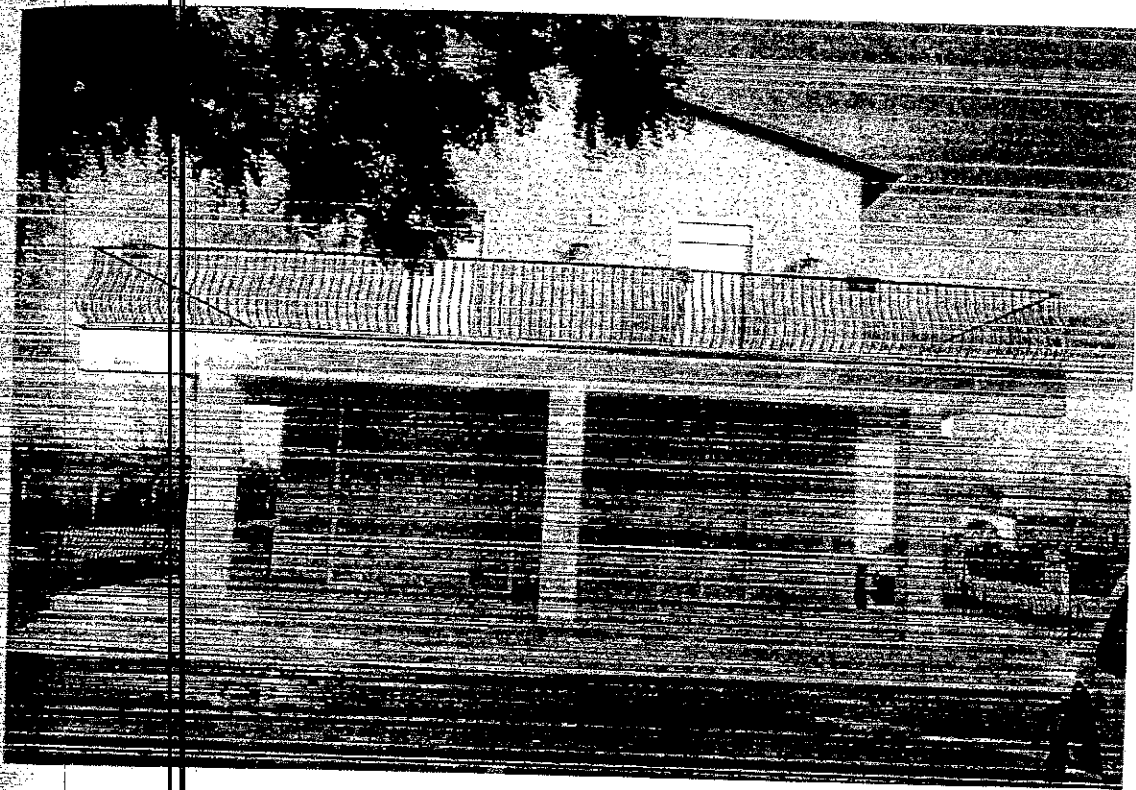
Via Cda. Bontà Beale
cap. 20128 Siracusa il 16/04/1940

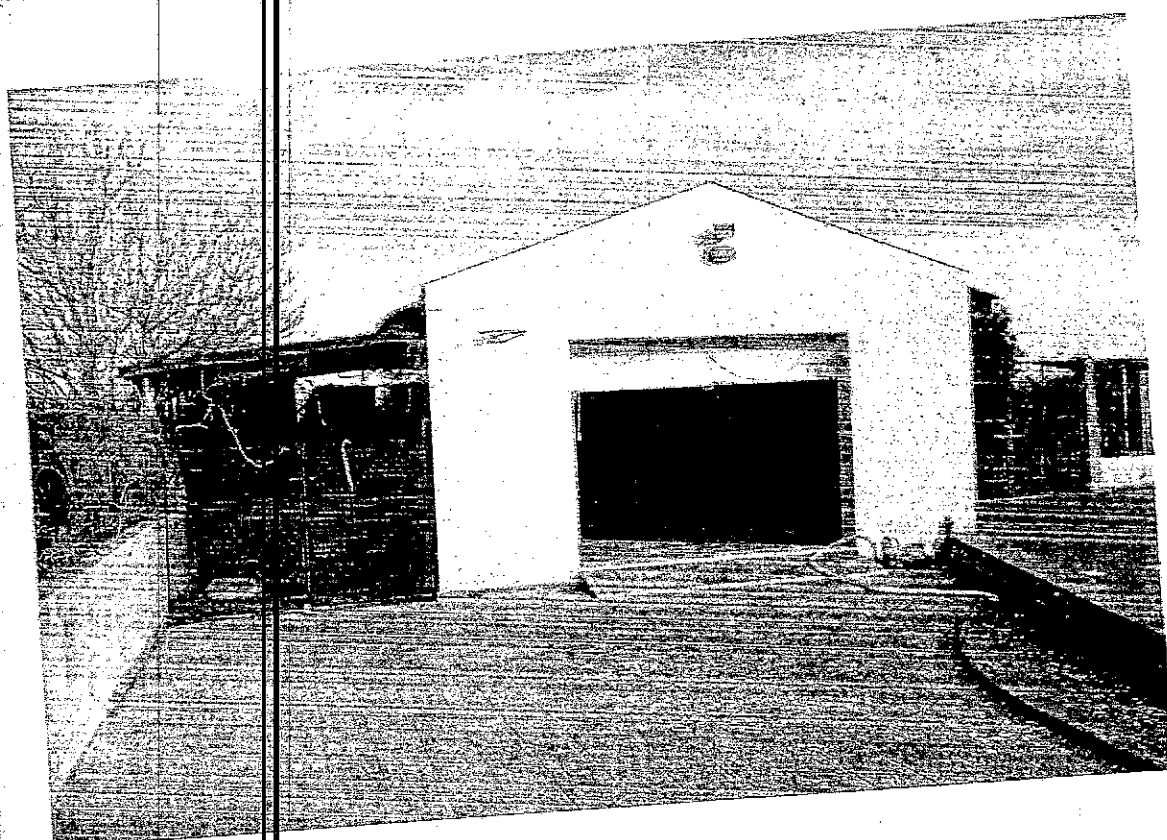
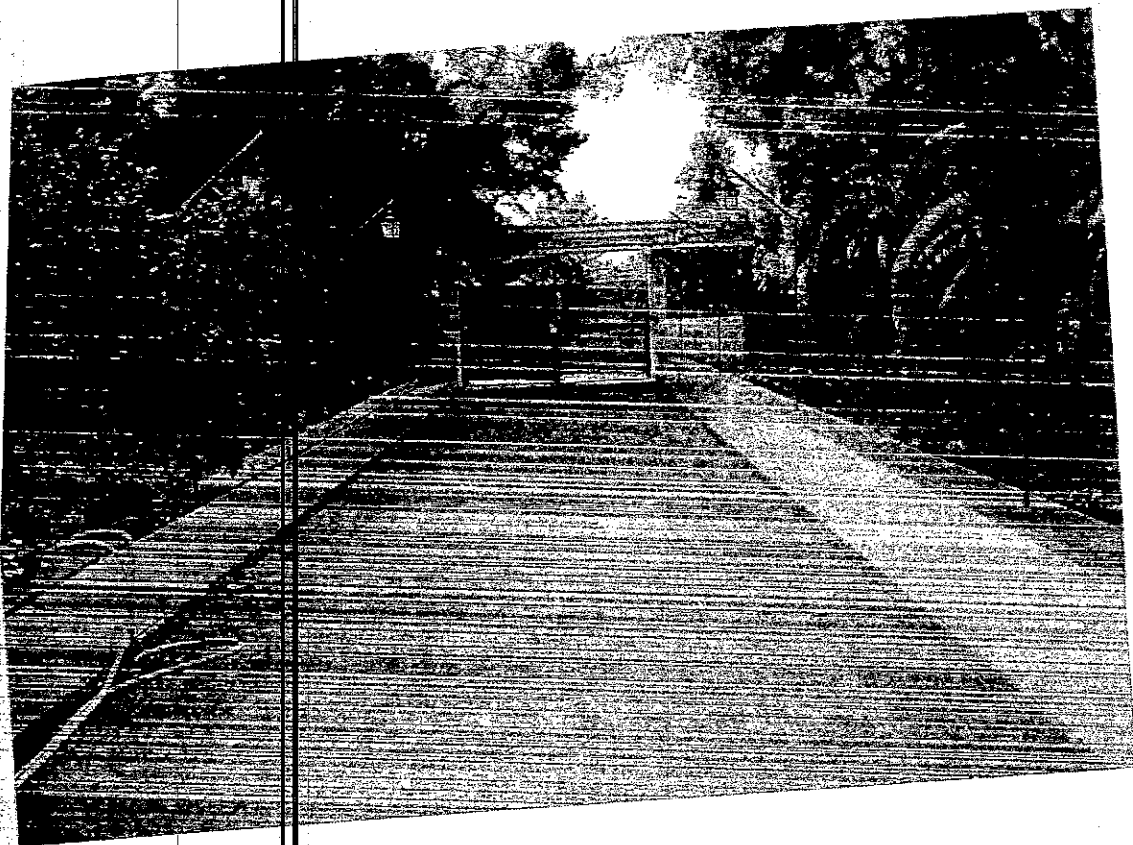


Pianta Piano Terra

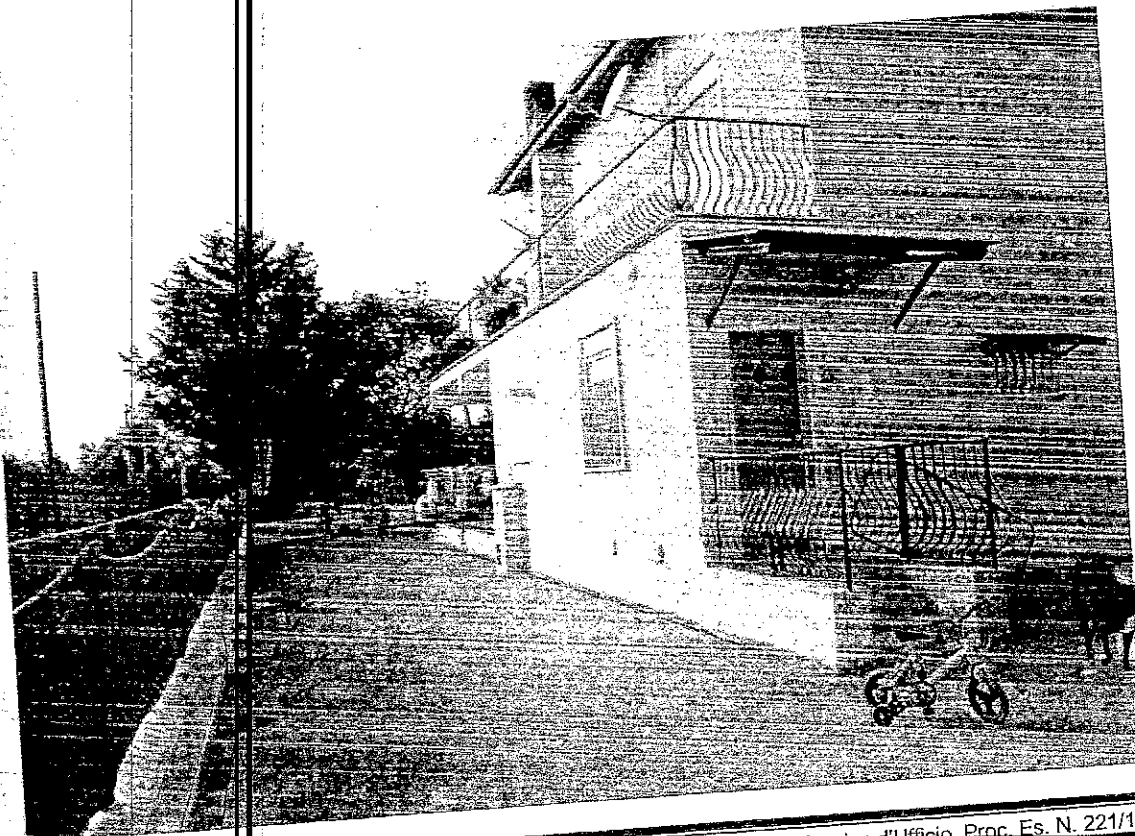
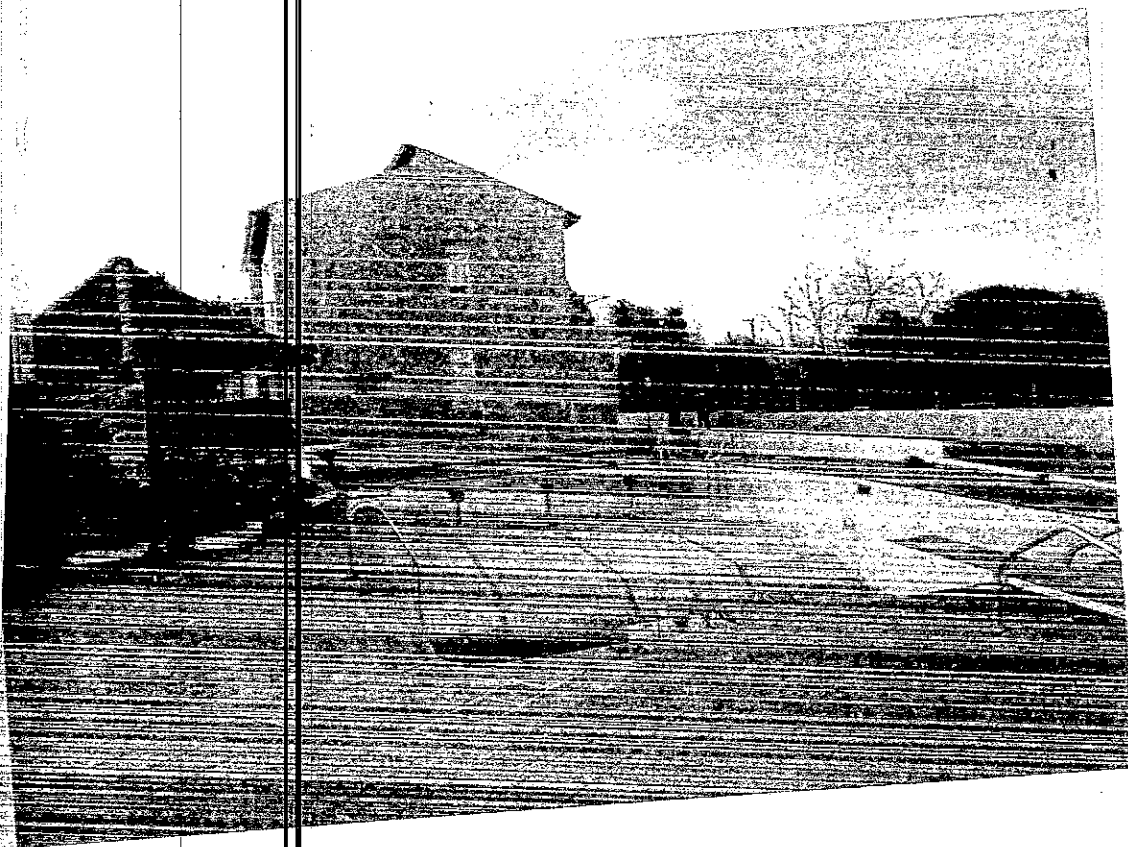
All. n. 3 Rilievo Fotografico

1/5

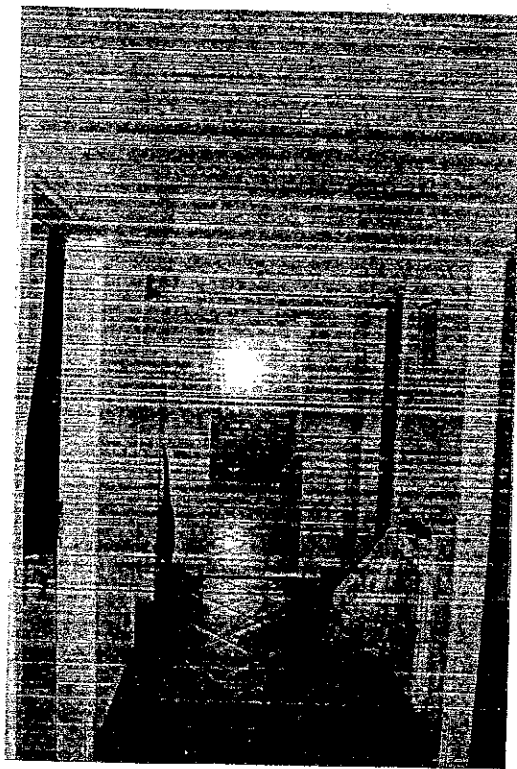
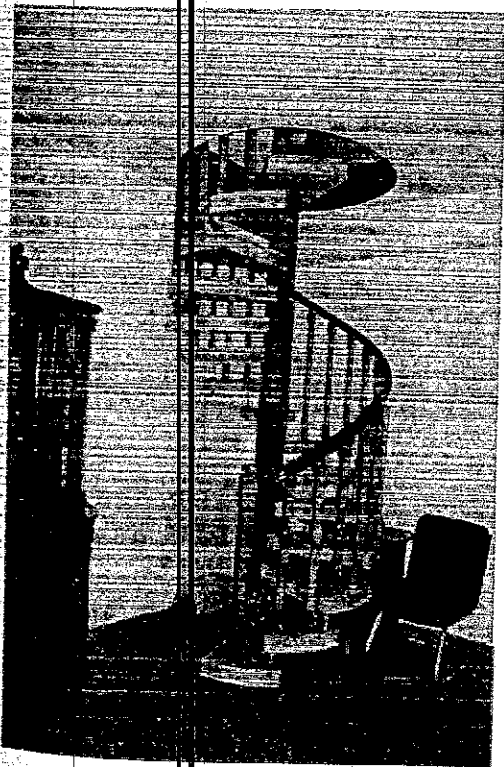
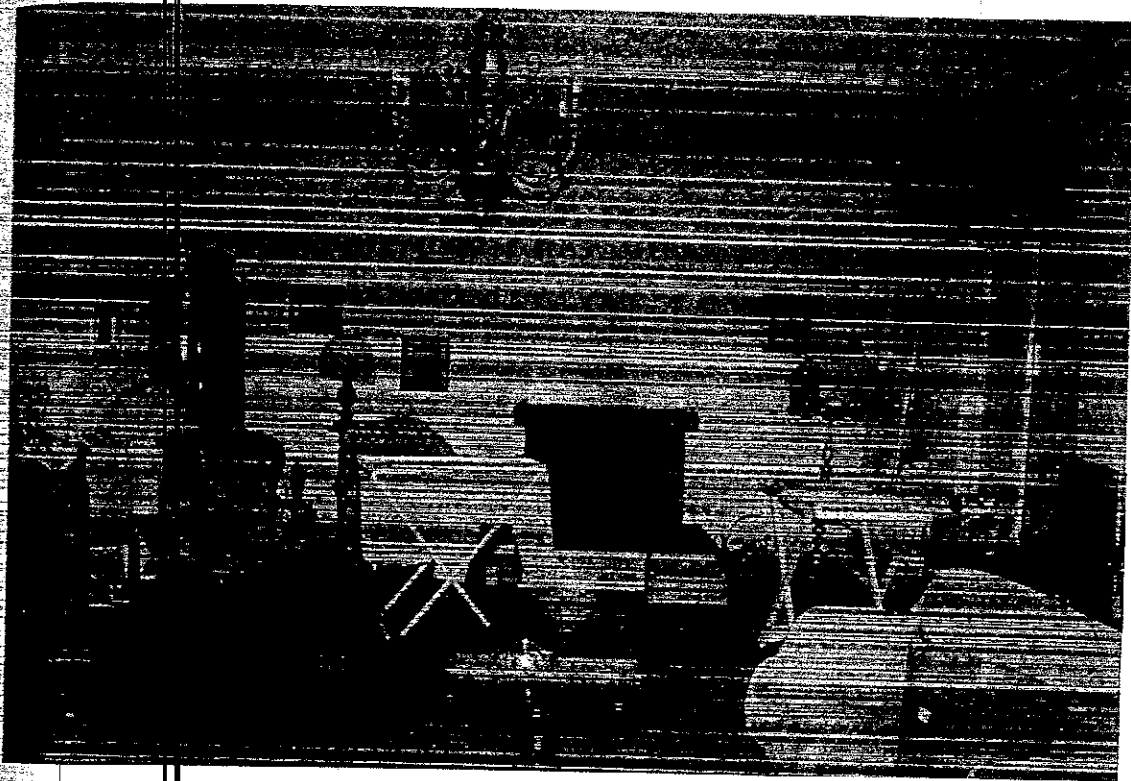


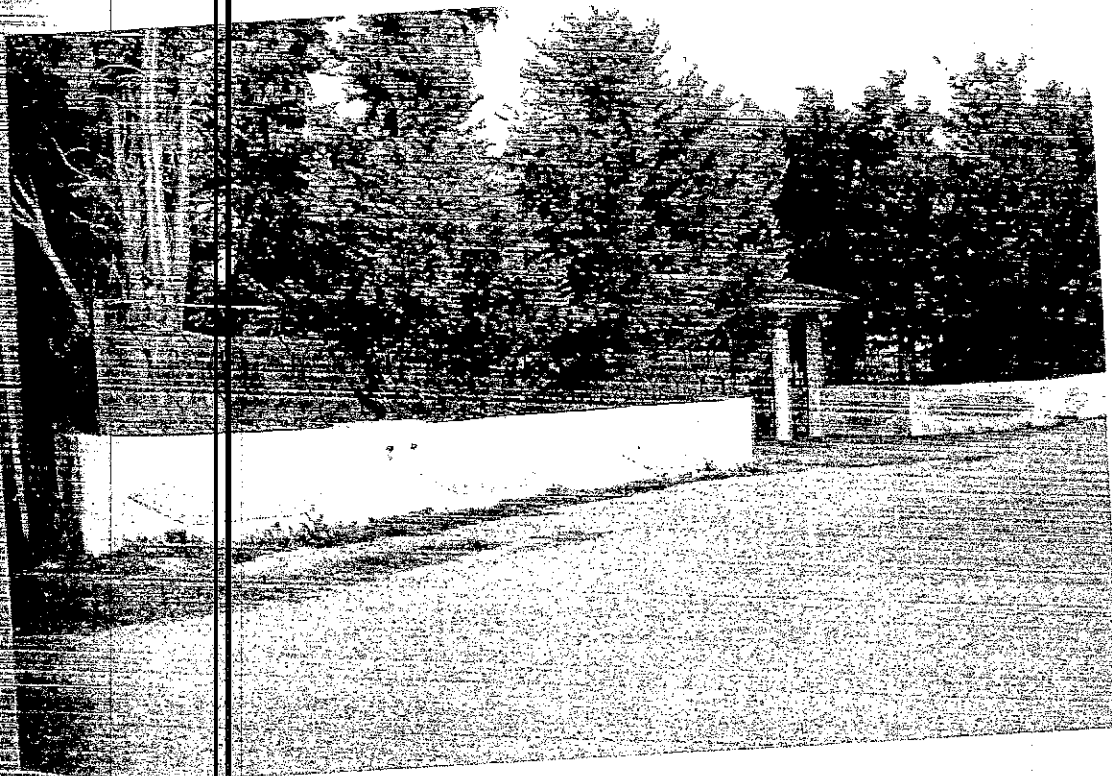
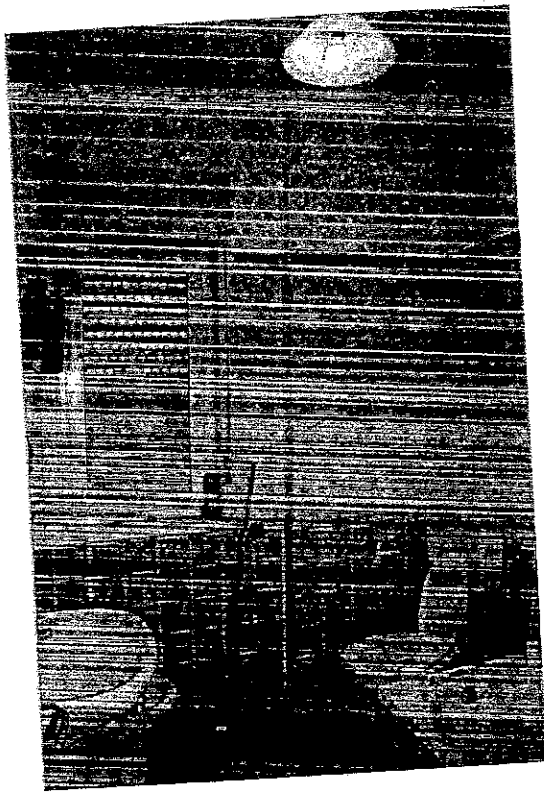


Tribunale di Siracusa - Sezione esecuzioni Immobiliari - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio. Proc. Es. N. 221/12 Promosso da Italfondario S.p.A. per Banca Intesa San Paolo Imi S.p.A. contro



Tribunale di Siracusa - Sezione esecuzioni Immobiliari - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio Proc. Es. N. 221/12 Promosso da Italfondiario S.p.A. per Banca Intesa San Paolo Imi S.p.A. contro



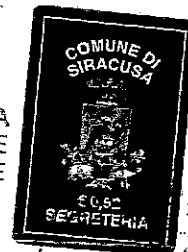


PER IL RITO E NOTIFICA

Siracusa, 15 MAR 2001

07 MAR 2001

COPIA
PRIVA DI VALORE LEGALE
SEMPLICE CONSULTAZIONE
LEGGE 241/90



L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO
Sig.ra C. B. B.

CITTÀ DI SIRACUSA
V° DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE URBANISTICA
C. F. 80001010893

Pratica n°789/C

Conc. Edil. n°76/01-2

IL DIRIGENTE

VISTA l'istanza di Sanatoria presentata in data 1/4/1986, Prot. Gen. n° 31217, ai sensi della L. 47/85, dalla Ditta [redacted] nato a Siracusa il 16/04/1940, C.F. [redacted] residente in Siracusa, Via Carlo Forlanini n°2/D, redatta sul modello Ministeriale 47/85 e tendente ad ottenere la Concessione Edilizia per le opere abusive site in C.da "Benali- Casali" e consistenti, come da elaborato grafico di progetto, nella realizzazione di una villetta unifamiliare composta, da 3 vani più servizi ed accessori, al piano terra, da 4 vani più servizi ed accessori, al piano primo, oltre un locale, staccato, adibito a garage ed una piscina. La suddetta villetta è riportata nel NCEU al foglio 86 particella 256;

VISTA la L. n° 47/85;

VISTA la L. n°724/94 la L. n°85/95;

VISTA la L.R. n° 37/85 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la L.R. n° 34 del 18/05/1996;

VISTA la L.N. n° 127 del 15/05/1997 e la circolare 12 settembre 1997 n° 8 dell'Assessorato degli Enti Locali della Regione Siciliana;

VISTO che le opere da sanare non rientrano fra quelle oggetto di insanabilità assoluta;

VISTO che, per detta domanda, è stata versata interamente l'oblazione dovuta, comprensiva degli interessi di legge e sono stati corrisposti gli oneri di concessione nella misura dovuta, compresi gli interessi di legge;

VISTO il titolo di proprietà;

VISTA la dichiarazione resa dalla ditta [redacted] in cui si afferma che l'immobile non è stato oggetto di verbali di infrazione urbanistica, redatto dagli organi competenti;

VISTO il parere dell'Ufficio in data 26/02/1997;

VISTO il parere FAVOREVOLE del Responsabile del Settore di Igiene e Sanità Pubblica prot. n° 19489/IG del 27/05/1998;

VISTO il parere FAVOREVOLE rilasciato dal Responsabile della Divisione Ecologia con nota n° 8129 del 27/06/2000;

VISTA la dichiarazione del tecnico incaricato geom. Attanasio Sebastiano, sulle distanze delle opere da zone di rispetto cimiteriale, pozzi d'acqua potabile, elettrodotti e discariche autorizzate;

VISTO il certificato di idoneità statica a firma dell'ing. Giuseppe DE BENEDICTIS;

VISTO che l'immobile è stato regolarmente accatastato;

VISTI gli atti d'ufficio;

RILASCIATA LA

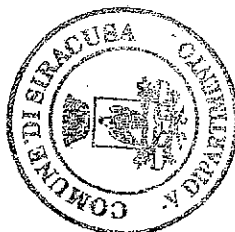
CONCESSIONE IN SANATORIA

alla Ditta CANONICO CAMILLO, per le opere di cui in premessa.

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

Allegati n° 02 elaborati.

Dalla sede Municipale li 15 MAR 2001



IL DIRIGENTE DI DIPARTIMENTO
(Dott. Ing. A. FIGURA)

CITTÀ DI SIRACUSA

Cod. Fisc. 80001010839 - Part. I.V.A. 00192600898

DIVISIONE ECOLOGIA

Mod. E 1

Dalla Sede Comunale, li

27.06.00

Div.

Clas.

Fasc.

Subfasc.

Risposta alla nota del

N.

Dip.

Div.

Allegati N.

OGGETTO: Ditta [redacted] - C.E. in Sanatoria insediamento sito in C.da Casale Benali - Traversa Benali - rilascio parere.

COMUNE DI SIRACUSA
UFFICIO URBANISTICA

28 GIU 2000

Prot. N.

12191

Sez.

Pratica N.

Al V Dipartimento Pianificazione Urbanistica

sede

COPIA

PRIMA DI VALORE LEGALE
SEMPRE IL CONSULTAZIONE
LEGGI 241/90

L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO

Sig.ra Concetta Bonafede

In riscontro alla nota n.19489/Ig del 27/05/1998, acquisita al Protocollo Generale con n.8129 del 04/02/2000, con la quale il Dirigente del Settore Igiene Pubblica dell'Azienda USL8 ha trasmesso a questa Divisione e, per conoscenza a codesto Dipartimento, la pratica in oggetto indicata, si comunica quanto segue.

- lo smaltimento dei reflui derivanti dall'insediamento in oggetto indicato avviene mediante chiarificazione fossa Imhoff con successiva condotta subirrigante;
- l'utilizzo dei suddetti impianti è stato autorizzato dal Sindaco con provvedimento n.15445 del 15/02/1990 rinnovata con n.41770 del 15/06/2000;
- i suddetti provvedimenti comprendono anche l'Autorizzazione al riutilizzo ai fini irrigui delle Acque della Piscina.

Si esprime pertanto, per quanto di competenza, **parere favorevole** al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria di che trattasi.

Si trasmette altresì copia del parere favorevole espresso dal Responsabile del Settore Igiene Pubblica, unitamente alla documentazione pervenuta in allegato alla stessa, e copia dell'elaborato descrittivo degli impianti di trattamento e smaltimenti liquami approvato con l'Autorizzazione allo scarico sul suolo n.15445 del 15/02/1990 rinnovata con n.41770 del 15/06/2000.

Il Dirigente di Divisione

Dr G. Zisa

27/6/2000

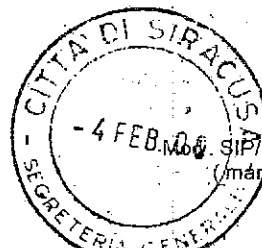
figura

ella

5.7.2000

07 MAR. 2003

COPIA
PRIVA DI VALORE LEGALE
SEMPLICE CONSULTAZIONE
LEGGE 241/90
L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO
Sig.ra Concetta Benfede



SIP/IV San.2
(marzo 98)

REGIONE SICILIANA
AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE n° 8
DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA

Centr. 0931/484111 - Fax 0931/ 484380
C.F./IVA 01127360897

8129

SETTORE IGIENE, SANITA' PUBBLICA, ASSISTENZA SANITARIA COLLETTIVA IN AMBIENTI DI VITA E DI LAVORO
Gargallo, 18 - 96100 SIRACUSA - Telefono 0931/484803 - Fax 0931/484829

DIVIZIONE DEL SETTORE "IGIENE E SANITA' PUBBLICA"

Prot. n° 19489/IG

Siracusa, 7 FEB 2000

Sposta a nota n° 11220/86 del 2.12.97

OGGETTO: Parere igienico-sanitario su progetto in sanatoria.

Immobile sito in Siracusa C/da Casale Benali Prat. N. 789/0

Ditta C. [redacted] Via C. Forlanini 2/D Siracusa

CITTA' DI SIRACUSA 8129

10 FEB - 4. FEB. 2000

SEZ. Urbanist.

01764

Pratica N.

ALLA DIVISIONE ECOLOGIA

e p.c. AL DIPARTIMENTO URBANISTICA

- Ufficio Sanatoria -

SEDE DEL COMUNE

Calandino

8/02/2000

14.2.2000

Per l'istruttoria sugli scarichi e la verifica sull'idoneità del sistema di approvvigionamento idrico (mediante acqua in possesso di giudizio di potabilità emesso nel corso dell' ultimo anno), di competenza di codesta Divisione, si trasmette il progetto su indicato per il quale si esprime, esclusivamente dal punto di vista igienico-sanitario, parere FAVOREVOLE.

Si esprime, altresì, parere favorevole all' uso privato della piscina. Per tale struttura la ditta in questione dovrà, comunque, acquisire l' autorizzazione allo scarico dall' Ufficio Ecologia.

Ad istruttoria ultimata codesta Divisione provvederà direttamente a trasmettere la pratica al Dipartimento Urbanistica - Ufficio Sanatoria.

Il Dipartimento Urbanistica, cui la presente è diretta per conoscenza, si dovrà fare carico, prima del rilascio della concessione edilizia in sanatoria, di escludere che l' immobile in questione:

disti meno di 1.000 metri da discariche autorizzate;

%

- non rientri all' interno di zone di rispetto cimiteriali, e disti quindi più di 200 metri dal perimetro di cimiteri esistenti;
- non sia ubicato a distanza inferiore a 200 metri da pozzi trivellati destinati ad uso potabile;
- disti meno di 50 metri da elettrodotti.

Nell' eventualità che ricorra una delle quattro ipotesi sopra riferite, prima del rilascio della concessione edilizia in sanatoria dovrà essere avviata specifica istruttoria per accertare la compatibilità dell' opera in progetto sotto lo specifico punto di vista in questione.

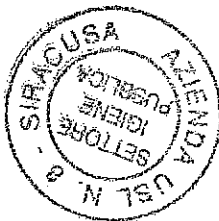
Resta altresì inteso che il controllo sul rispetto della normativa sull' abbattimento delle barriere architettoniche rientra nelle competenze della Divisione Urbanistica.

Allegati, visti dallo scrivente, trasmessi in uno al presente parere:

- 1) Elaborato grafico

Allegati, NON visti dallo scrivente, perché non contenenti elementi di valutazione di carattere igienico-sanitario:
non attinenti alla pratica

- 1)
- 2)
- 3)



IL RESPONSABILE DEL SETTORE
IGIENE PUBBLICA
(Dott. Giovanni Casella)



07 MAR 2013

VISTO: per il parere si rinvia alla
nota prot. n. 10189 in data odierna
Siracusa 17 MAR 2013

COPIA - AUTENTICA
PRIVA DI VALORE LEGALE
SEMPLICE CONSULTAZIONE
BOGE 24/90

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
ING. R. RUZZO
Dott. Giovanni Casella

STUDIO TECNICO ATTANASIO

L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO
Sig. Concetta Bonafede

SIRACUSA V.LE TERACATI n.128 - Tel. 30422

PROGETTO: Fabbricato in sanatoria legge 47/85 sito in agro
di SIRACUSA C.da Casale-Bonelli

IL TECNICO RILEVATORE

Offerta

SCALA

- | | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| ☐ 1:25000 | ☐ 1:500 |
| ☐ 1:10000 | ☐ 1:200 |
| ☐ 1:4000 | ☐ 1:100 |
| ☐ 1:2000 | ☐ 1:50 |
| ☐ 1:1000 | ☐ 1:20 |

OGGETTO: Pianta, Prospetti e
sezione

CALCOLISTA

DITTA: Genovese Camillo

DIRETTORE LAVORI

AGGIORN.

DATA

TAVOLA