



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### TRIBUNALE DI SIRACUSA

### SEZIONE CIVILE

Causa iscritta al n.178/2012 RG promossa da:

\_\_\_\_\_

contro

\_\_\_\_\_

#### PREMESSO

- che il sottoscritto Dott. Ing. Felice Tiralongo, nato a Siracusa il 01/07/1979, residente ad Avola in P.zza Teatro, 17 regolarmente iscritto all'albo dei consulenti tecnici del suddetto tribunale ed all'albo degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con il n. B-80, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio con riferimento alla causa sopra indicata;
- che all'udienza del giorno 15/07/2014, davanti al Giudice dell'Esecuzione Dott. Mangano, il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento pronunciando la formula di rito;
- che venivano formulati al sottoscritto i quesiti come di seguito riportati nello sviluppo della relazione;





- che durante le operazioni peritali, si è reso necessario un sopralluogo in data 05/11/2014 alle ore 17:00 con mancato accesso ai luoghi ed un sopralluogo in data 09/11/2015 alla presenza del Sigg.: Avv. Andrea Santiglia e Avv. Riccardo Bordone.
- che prima di procedere con le operazioni peritali è stata controllata e reperita la documentazione di cui all'art.567, co.2 c.p.c..

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

Il consulente tecnico d'ufficio, esaminati gli atti ed i documenti prodotti in causa, sentite le parti ed i loro difensori, reperita e valutata altresì ogni altra informazione utile, presenta la seguente:

### **RELAZIONE**

#### **Descrizione delle operazioni peritali: reperimento documentazione presso gli uffici e/o enti del territorio**

Esaminati gli atti del procedimento si è provveduto al reperimento della documentazione necessaria per il prosieguo delle operazioni peritali e da allegare alla presente.

Per far questo, sono state eseguite le seguenti attività:

- Tramite servizio telematico, si è provveduto ad effettuare una visura storica catastale ed una planimetria catastale per immobile, in riferimento all'immobile sito in Floridaia, in via Archimede, 146 (allegato N°2).
- E' stata protocollata una richiesta formale in data 29/10/2014, all'attenzione del Signor Sindaco del Comune di Floridaia, Settore Urbanistica servizio "edilizia privata", al fine di reperire l'ultimo certificato di agibilità o titolo autorizzativo disponibile e relativa documentazione tecnica allegata in pratica per l'unità immobiliare oggetto della presente. (allegato N°6).





- E' stata protocollata una richiesta formale in data 29/10/2014, all'attenzione del Signor Sindaco del Comune di Floridia, Settore Urbanistica servizio "edilizia privata", al fine di reperire il Certificato di Destinazione Urbanistica attuale relativo all'immobile pignorato. Tale documentazione, è stata resa disponibile al sottoscritto a partire dal 26/11/2015 (allegato N°6).
- E' stato analizzato il PRG vigente della città in formato digitale, per identificare il contesto del tessuto urbano in cui è sito l'immobile.

### **Descrizione delle operazioni peritali: operazioni sui luoghi**

Parallelamente all'acquisizione della documentazione presso gli uffici ed enti del territorio, si è provveduto ad effettuare dei sopralluoghi presso i luoghi oggetto della presente al fine di poter identificare i beni allo stato di fatto e per verificare l'attuale occupazione dell'immobile.

#### **Sopralluogo 1**

Il giorno 05/11/2014 alle ore 17:00, come comunicato a mezzo PEC e RACCOMANDATA A.R. alle parti, il Sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto di causa per dare inizio alle operazioni peritali.

Giunto sul posto, il proprietario dell'immobile non si è presentato sui luoghi. Era invece presente l'Avv. Andrea Santiglia per la parte creditrice.

#### **Sopralluogo 2**

Il giorno 09/11/2015, alle ore 09:00, come concordato, il Sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto di causa per proseguire le operazioni peritali (allegato N°3).

Erano presenti anche: l'Avv. Andrea Santiglia per il creditore precedente, l'Avv. Riccardo Bordone in qualità di custode giudiziario, nonché l'Ufficiale Giudiziario ed il fabbro che ha permesso l'accesso ai luoghi.





Sono stati oggetto delle operazioni peritali un rilievo fotografico ed un rilievo architettonico dell'immobile a mezzo di misuratore laser.

Le operazioni peritali, si sono concluse alle ore 10:20 circa.

**QUESITO A: identifichi 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, indicando le coordinate GPS;**

Il bene componente il lotto oggetto della presente è **un'abitazione semi indipendente**, ubicata ai piani terra, primo e secondo di un edificio a tre piani fuori terra, sita in Floridia in via Archimede N°146; Latitudine: 37.083121 | Longitudine: 15.152187, che verrà di seguito identificato con la lettera **"A"**. Il bene, è dotato di una terrazza che verrà individuata come area di pertinenza **A1** dell'unità immobiliare (allegato N°1).

#### **Ubicazione lotto:**

L'area in esame, è una zona ad uso prevalentemente commerciale e residenziale, in una delle vie principali del centro storico del comune di Floridia.

Il comprensorio che si sta analizzando, è provvisto delle principali opere di urbanizzazione primaria, quali: strade, illuminazione pubblica, impianti idrici, nonché delle principali opere di urbanizzazione secondaria. Il tessuto urbano è quello centrale del paese di Floridia e fa parte delle aree che rivestono caratteri storico e artistico.

Il lotto in cui è sito l'immobile, come risulta dalle planimetrie catastali confina:

- Nord: via Giusti;
- Ovest: Via Archimede – altra u.i.u.;
- Sud: altra u.i.u.;
- Est: altra u.i.u.;





### **Dati catastali**

Catastalmente l'immobile ubicato in Florida in VIA ARCHIMEDE n. 146 piani T-1-2, è distinto nel N.C.E.U. al foglio 25, particella 3892, Sub.4 (allegato N°2).

L'immobile è così classificato:

- Particella 3892 sub.4: CATEGORIA: A/3; CLASSE: 4; CONSISTENZA: 4 vani; intestato a

[REDACTED]

Per maggiore completezza, si allega la visura storica e la planimetria catastale della particella (Allegato N.2).

### **QUESITO B: fornisci una sommaria descrizione del/i bene/i pignorato/i;**

Viene di seguito riportata la descrizione analitica del bene pignorato, necessaria per poterne valutare con esattezza lo stato effettivo.

L'immobile A e relative pertinenze ed accessori, si individuano ai piani terra, primo e secondo di un fabbricato.

L'edificio a tre piani fuori terra, è realizzato con struttura portante verticale composta da muratura tradizionale, mentre le strutture orizzontali sono composte da struttura mista.

### **DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILE A**

L'accesso all'immobile avviene dal prospetto Ovest dell'edificio prospiciente a Via Archimede.

L'ingresso a piano terra, immette ad un disimpegno relativo al vano scala. Il primo piano, risulta composto da soggiorno, cucina, camera, disimpegno e bagno, mentre il piano secondo risulta composto dal vano copri scala, lavanderia e terrazzo A1. L'intera abitazione, risulta finita con intonaco civile, pavimentazione e rivestimenti in ceramica

[REDACTED]





e graniglia di marmo e cemento, infissi esterni in legno, alluminio e PVC ed infissi interni dove presenti in legno.

Relativamente agli aspetti igienico sanitari, si fa presente che l'immobile è dotato di impianti idrico sanitari e risultano realizzati gli allacci alla rete fognante.

Per quanto riguarda gli impianti di riscaldamento e raffrescamento al momento del sopralluogo effettuato, non risultavano installati pannelli radianti (termosifoni) e neppure pompe di calore elettriche.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile risulta SCADENTE, pertanto necessità di interventi di manutenzione straordinaria per poterne usufruire.

Si riporta di seguito una tabella indicante la superficie netta, l'altezza utile, l'esposizione e lo stato di manutenzione di ogni singolo locale rilevato:

Relativamente all'immobile, sono state individuate la seguenti pertinenze:

<b>IMMOBILE A</b>				
<b>LOCALE</b>	<b>Sup. utile (mq)</b>	<b>H int. Utile (mt)</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Stato di manutenzione attuale</b>
INGRESSO	14,00	3,40	NORD-OVEST	SCADENTE
SOGGIORNO	25,00	3,00	NORD	SCADENTE
CUCINA-PRANZO	26,00	3,00	NORD	SCADENTE
CAMERA	8,00	3,00	X	SCADENTE
BAGNO	4,00	3,00	POZZO LUCE	SCADENTE
VANO SCALA	13,00	3,00	X	SCADENTE
BALCONI	11,00	X	NORD-OVEST	SCADENTE
LAVANDERIA	12,00	3,00	NORD-OVEST	SCADENTE
TERRAZZA (A1)	63,00	X	X	SCADENTE





-A1: terrazzo di mq. 63,00 ricavato a secondo piano. Non risulta definito il confine della superficie con l'unità immobiliare adiacente (lato Est).

**QUESITO C: accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;**

Per quanto emerso dal sopralluogo effettuato, allo stato attuale l'immobile risulta libero.

**QUESITI D: verifichi 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 i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico.**

Vengono di seguito riportate le attuali difformità che devono essere regolarizzate, con i relativi costi:

- provvedere alla regolarizzazione tecnico-amministrativa dell'immobile con la richiesta di un titolo autorizzativo per modifiche e/o interventi eseguiti, secondo quanto dedotto dalla visura storica catastale del 2010.

L'importo totale per ottenere il rilascio di tale documentazione, tenendo conto delle spese tecniche ed amministrative, risulta pari a circa € 3.000,00.

- provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Per quanto riguarda questo documento sulla base di quanto osservato in occasione del sopralluogo effettuato, si presume che l'immobile ricada in classe G.

L'importo totale per ottenere il rilascio di tale documentazione, tenendo conto delle spese tecniche, risulta pari a circa € 200,00.





**QUESITO E: verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

Ad oggi gravano sull'immobile, secondo quanto riportato nella documentazione presente in atti, le seguenti formalità:

- procedura esecutiva: pignoramento dell'8/03/2012, trascritto il 16/04/2012 – ai nn. 7128/5656.
- Pignoramento trascritto presso l'agenzia del Territorio di Siracusa in data 03/04/2012 ai nn. 6404/5040, in rinnovazione del pignoramento trascritto presso l'agenzia del Territorio di Siracusa in data 10/04/1992 ai nn. 6987/8179, in favore di "Sicilcassa SPA".

**L'immobile in oggetto, appartiene alla:**

- [REDACTED] a seguito di successione testamentaria di [REDACTED] [REDACTED] apertasi in Siracusa, in data 25/10/1988 (denuncia di successione n. 432, vol. 324 Ufficio registro di Siracusa), in forza del testamento pubblicato con verbale dal Conservatore dell'Archivio Notarile di Siracusa, in data 22/02/1989, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Siracusa il 21/03/1989 ai nn. 5265/4172.

**QUESITO F: indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;**

Come dedotto dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito (Allegato N.5), l'area relativa al Foglio 25 Part.IIa 3892, ricade in zona "A" – "Centro storico", approvato con Decreto Dirigenziale n. 330 del 23/06/2010 ed è individuato nel P.P. nel modo seguente:

Isolato 029, unità edilizia n. 001, suddivisione tipologia A3.a – Edifici di qualità comune. Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ripristino filologico e/o tipologico, riqualificazione, ristrutturazione).





**QUESITO G: accerti 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 gli 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**

Per l'immobile di proprietà della Signora [REDACTED] sulla base di quanto dichiarato dal personale dell'ufficio Tecnico del Comune di Floridia, a seguito di specifica richiesta, non risultano emessi provvedimenti di Autorizzazioni e/o Concessioni Edilizie. Secondo quanto riportato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare adiacente (foglio 25, particella 3892, Sub.1), facente parte del medesimo fabbricato (Allegato N.8), i lavori di costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente sono stati iniziati in data anteriore al 01/09/1967.

Mettendo a confronto i dati catastali, la documentazione reperita e la planimetria dello stato di fatto scaturita dal rilievo effettuato durante l'accesso ai luoghi (allegato N°4), si deduce che la situazione attuale, coincide con quanto riportato nella documentazione catastale prodotta.

Pertanto sono stati regolarizzati catastalmente dei lavori e/o altra tipologia di interventi che devono essere però ancora urbanisticamente autorizzati.

L'immobile dunque da questo punto di vista, presenta delle difformità che devono essere legittimate. Secondo l'attuale regolamento edilizio, si può procedere attraverso la richiesta di una nuova concessione in sanatoria in base all'art. 36 del testo unico per l'edilizia dpr 380/01 e sue successive modifiche ed integrazioni.

**QUESITO H: accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile;**

In base a quanto veniva riferito al sottoscritto dall'ufficio Tecnico del Comune di Floridia, a seguito di relativa richiesta formale, l'immobile non è in possesso della dichiarazione di agibilità o abitabilità.





### Valutazione complessiva del bene

Tenendo conto delle condizioni del fabbricato sopradescritto, eseguiti i necessari rilievi, indagini del mercato immobiliare locale in riferimento all'area in esame e quant'altro ritenuto necessario, si è ritenuto opportuno procedere alla stima dell'immobile come di seguito riportato.

### Valore dei dati ufficiali dell'O.M.I. (dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Innanzitutto, sono stati analizzati e valutati i dati riportati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.), desunti dal sito dell'Agenzia del Territorio, per la zona centrale in esame di Floridia da cui si ricava, per le unità immobiliari destinate a civile abitazione di tipo economico, con uno stato conservativo NORMALE, un valore di mercato che varia tra i 510,00 – 710,00 (€/mq – superficie Lorda) nel secondo semestre 2015 (allegato N°7).

### Valore di mercato per comparazione diretta

Quindi fatte le necessarie valutazioni, si è ritenuto opportuno procedere alla stima del valore dell'immobile pignorato adottando il criterio estimativo del valore di mercato per comparazione diretta.

Tale metodo o procedimento che permette di definire la valutazione, si basa sul confronto tra beni economici e tale confronto risulta di tipo comparativo.

La stima per comparazione dei prezzi, consiste nella determinazione del valore mediante paragone con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe e che siano stati oggetto di vendita in condizioni normali di mercato. Il procedimento sintetico richiede quindi l'acquisizione di una scala di valori di beni analoghi a quello oggetto di stima, entro la quale collocare il bene medesimo oggetto di valutazione. E' evidente che la stima è tanto più





attendibile quanto più si tratta di una scala omogenea e quanto più i prezzi di riferimento sono numerosi e riguardano beni analoghi a quello oggetto di valutazione e non ultimo devono essersi verificati in tempi prossimi alla data di stima.

Il criterio estimativo adottato è definito per comparazione diretta perché comporta una comparazione esplicita ed immediata tra parametri che risultano di per sé sinteticamente rappresentativi delle capacità economiche e produttive di beni a confronto.

Detto criterio tiene conto infine di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, che vengono paragonate con le condizioni intrinseche ed estrinseche di altri immobili, simili a quello in esame, di cui però sono certi i valori di mercato in quanto compravenduti negli ultimi tempi.

Il parametro è l'unità di misura convenzionale attraverso cui trovano espressione i dati monetari unitari e la quantificazione dei beni; nel caso specifico il parametro sintetico rappresentativo è: euro/mq.

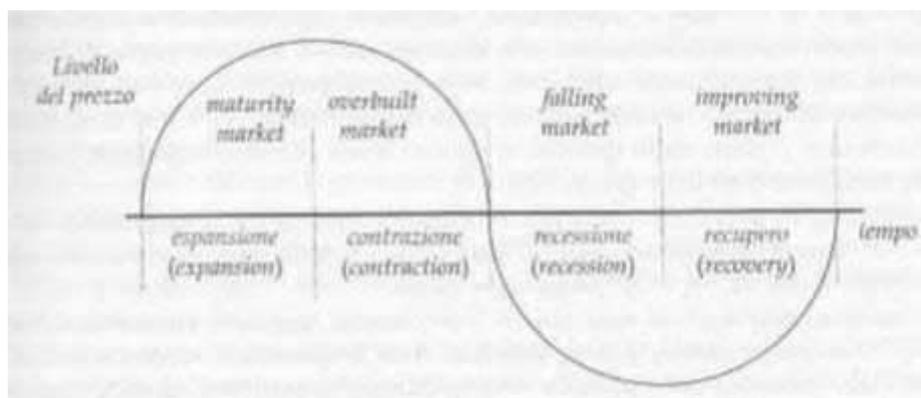
### Fasi di mercato

Occorre infine considerare che la fase del ciclo immobiliare deve sempre essere confrontata con il valore del saggio di variazione annuale dei prezzi. Per congruenza deve risultare in funzione della fase del ciclo immobiliare:

- espansione, saggio di variazione annuale dei prezzi  $s > 0$ ;
- contrazione, saggio di variazione annuale dei prezzi  $s < 0$ ;
- recessione, saggio di variazione annuale dei prezzi  $s < 0$ ;
- recupero, saggio di variazione annuale dei prezzi  $s > 0$ .

La Fase del ciclo immobiliare e il saggio di variazione annuale dei prezzi si riferiscono all'andamento del mercato immobiliare rilevato fino alla data della stima.





Attualmente ci troviamo in una fase di contrazione del mercato immobiliare.

**Il valore unitario a metro quadrato (SEL sup. esterna lorda) attribuibile all'immobile A, nell'attuale stato di conservazione e manutenzione (SCADENTE), è pari a €: 400,00.**

Infine, per ottenere maggiore precisione sono stati adottati dei rapporti mercantili per il calcolo del valore delle superfici secondarie e saggi di variazione in quanto, scendendo nel dettaglio delle stime di singole unità immobiliari, queste differiscono di valore a seconda del livello del piano e di manutenzione (oltre ad altri parametri già valutati, quali ad es. l'esposizione, la veduta, il riscontro d'aria, la distribuzione degli spazi interni, la fruibilità che andranno considerati per ogni singola fattispecie).

### **VALUTAZIONE COMPLESSIVA IMMOBILE A E PERTINENZA A1**

La superficie lorda del bene è così distribuita:

- Superficie esterna lorda (SEL) totale dell'immobile è pari a mq. 133,00;
- Superficie totale dei balconi è pari a mq. 11,00 viene aggiunta moltiplicandola per un rapporto mercantile pari a 0,2;
- Superficie totale della terrazza è pari a mq. 63,00 viene aggiunta moltiplicandola per un rapporto mercantile pari a 0,2;





La superficie commerciale risulta quindi pari a mq 150,00.

L'unità immobiliare, risulta dunque stimabile ad € 400,00 X (150,00 mq)=€ 59.920,00.

(Diconsi euro Cinquantanovemilanovecentoventi,00).

A questi valori, vanno sottratte le seguenti spese:

-Spese per la regolarizzazione tecnico-amministrativa pari ad € 3.200,00.

Si ottiene un valore finale dell'immobile, al netto delle spese pari a:

$$\underline{\underline{€ 59.920,00 - € 3.200,00 = 56.720,00}}$$

**Approssimabili in cifra tonda ad € 57.000,00 (Diconsi euro Cinquantasettemila,00).**

Con la presente relazione, redatta in pagine N°14 e dalla documentazione allegata, il consulente tecnico d'ufficio ritiene di avere adempiuto all'incarico assegnato restando comunque a disposizione del Giudice per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

#### **ALLEGATI:**

Alla presente relazione si allegano:

1. Documentazione fotografica.
2. Documentazione catastale.
3. Verbale di sopralluogo.
4. Elaborati planimetrici.
5. Documentazione amministrativa prodotta.
6. Richieste effettuate alle parti ed ai pubblici uffici.





7. Dati ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.
8. Planimetria catastale immobile adiacente.

Avola, li 08/07/2016

Il consulente tecnico d'ufficio

***Dott. Ing. Tiralongo Felice***





# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**SEZIONE CIVILE**

**Causa iscritta al n.178/2012 RG promossa da:**

\_\_\_\_\_

**contro**

\_\_\_\_\_

**ALLEGATO N. 1:**

***DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA***

Avola, li 08/07/2016

Il consulente tecnico d'ufficio

***Dott. Ing.Tiralongo Felice***





**Foto 1: prospetto esterno (angolo via Archimede – via Giusti)**





**Foto 2-3: terrazza**



**Foto 4: ingresso**





**Foto 5 - 6: soggiorno**





**Foto 7: cucina – pranzo**



**Foto 8: bagno**





Foto 9: camera



Foto 10: lavanderia





## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE CIVILE

Causa iscritta al n.178/2012 RG promossa da:

\_\_\_\_\_

contro

\_\_\_\_\_

**ALLEGATO N. 2:**

***DOCUMENTAZIONE CATASTALE***

Avola, li 08/07/2016

Il consulente tecnico d'ufficio

***Dott. Ing.Tiralongo Felice***



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/10/2014

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di FLORIDIA ( Codice: D636)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di SIRACUSA</b>
	<b>Foglio: 25 Particella: 3892 Sub.: 4</b>

### INTESTATO

1		(1) Proprieta` per 1/1
---	--	------------------------

### Unità immobiliare dal 03/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		25	3892	4			A/3	4	4 vani		<b>Euro 237,57</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/09/2011 n . 18673 .1/2011 in atti dal 03/09/2011 (protocollo n . SR0175164) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
<b>Indirizzo</b>		VIA ARCHIMEDE n. 146 piano: T-1-2;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

### Situazione dell'unità immobiliare dal 03/09/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		25	3892	4			A/3	4	4 vani		<b>Euro 237,57</b>	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 03/09/2010 n . 2448 .1/2010 in atti dal 03/09/2010 (protocollo n . SR0153272) UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE
<b>Indirizzo</b>		, VIA ARCHIMEDE n. 146 piano: T-1-2;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

### Situazione degli intestati dal 03/09/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta` per 1/1
1			(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 03/09/2010 n . 2448 .1/2010 in atti dal 03/09/2010 (protocollo n . SR0153272) Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE	

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/10/2014

Data: 29/10/2014 - Ora: 18.28.54 Fine

Visura n.: T286989 Pag: 2

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

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

Dichiarazione protocollo n. SR0153272 del 03/09/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Floridia

Via Archimede

civ. 146

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 25  
Particella: 3892  
Subalterno: 4

Compilata da:

Isritto all'albo:  
Geometri

Prov. Siracusa

N. 1264

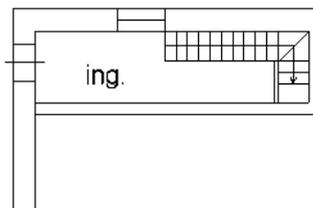
Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO TERRA**

H = 3.40

via Archimede 146

via Giusti

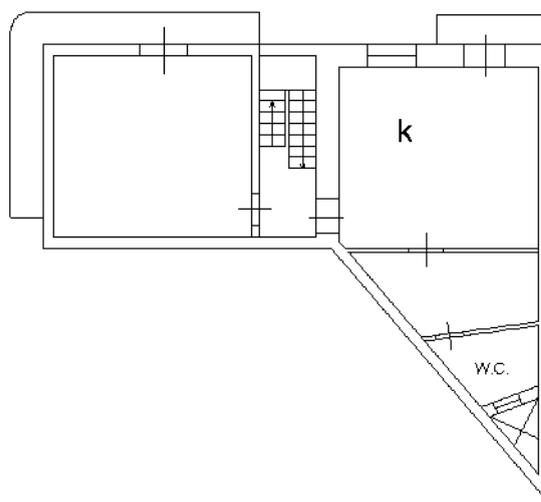


**PIANO PRIMO**

H = 3.00

via Archimede

via Giusti

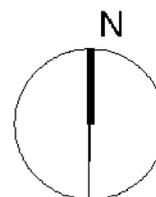
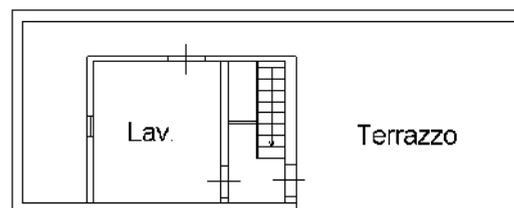


**PIANO SECONDO**

Hm = 3.00

via Archimede

via Giusti



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/01/2015 - Comune di FLORIDIA (D636) - < Foglio: 25 - Particella: 3892 - Subalterno: 4 >  
VIA ARCHIMEDE n. 146 piano: T-1-2;

Ultima planimetria in atti

10



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**SEZIONE CIVILE**

**Causa iscritta al n.178/2012 RG promossa da:**

\_\_\_\_\_

**contro**

\_\_\_\_\_

**ALLEGATO N. 3:**

***VERBALE DI SOPRALLUOGO***

Avola, li 08/07/2016

Il consulente tecnico d'ufficio

***Dott. Ing.Tiralongo Felice***



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE CIVILE - ESECUTIONE CAROBILIARE

CAUSA n° 178/12 RG.

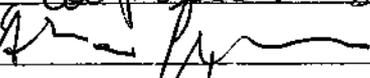
Il giorno 5 del mese di Novembre dell'anno 2014, o nelle di repubblicare invito alle parti, si sono trovati alle ore 17:00, nei locali situate in Floridia, in via Arcivescovo 146, dove si sono svolte le audizioni, in presenza di:

- Avv. Riccardo Felice anche il sig. Avv. Andrea Santiglia, in qualità di difensore del creditore procedente.

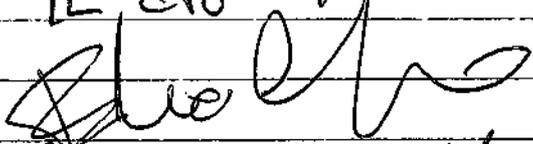
Il debitore non è presente e non ha presentato l'opposizione.

Le parti sono rimaste nel porto fino alle ore 17:50 quindi non avendo potuto essere ascoltate e non avendo potuto essere ascoltate, si è proceduto alla chiusura del procedimento.

Fatto e confermato sottoscritto

Avv. 

IL CTO



Il giorno 9 del mese di Novembre dell'anno 2015, alle ore 9:00, si sono trovati nei locali situate in via Arcivescovo 146, dove si sono svolte le audizioni, in presenza di:

- Avv. Andrea Santiglia, in qualità di difensore del creditore procedente
  - Avv. Riccardo Babone in qualità di verbale giudiziario che ha assistito l'evento con l'assistenza dell'Ufficio Liquidatorio e del fabbro del molo mercantile
- Allo processo continuazione degli interventi ho provveduto

ad affettare in rilievo fotografico ed una  
ordinata dei luoghi.

Alla fine il sottoscritto non ha più niente da  
rispondere o rilevare né altri hanno dichiarazioni da  
offrire. Il presente verbale viene chiuso alle ore 10.10.  
Letto, confermato e sottoscritto

Uscita

u. s.

Il C.T.U.

[Signature]





## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**SEZIONE CIVILE**

**Causa iscritta al n.178/2012 RG promossa da:**

\_\_\_\_\_

**contro**

\_\_\_\_\_

**ALLEGATO N. 4:**

***ELABORATI PLANIMETRICI***

Avola, li 08/07/2016

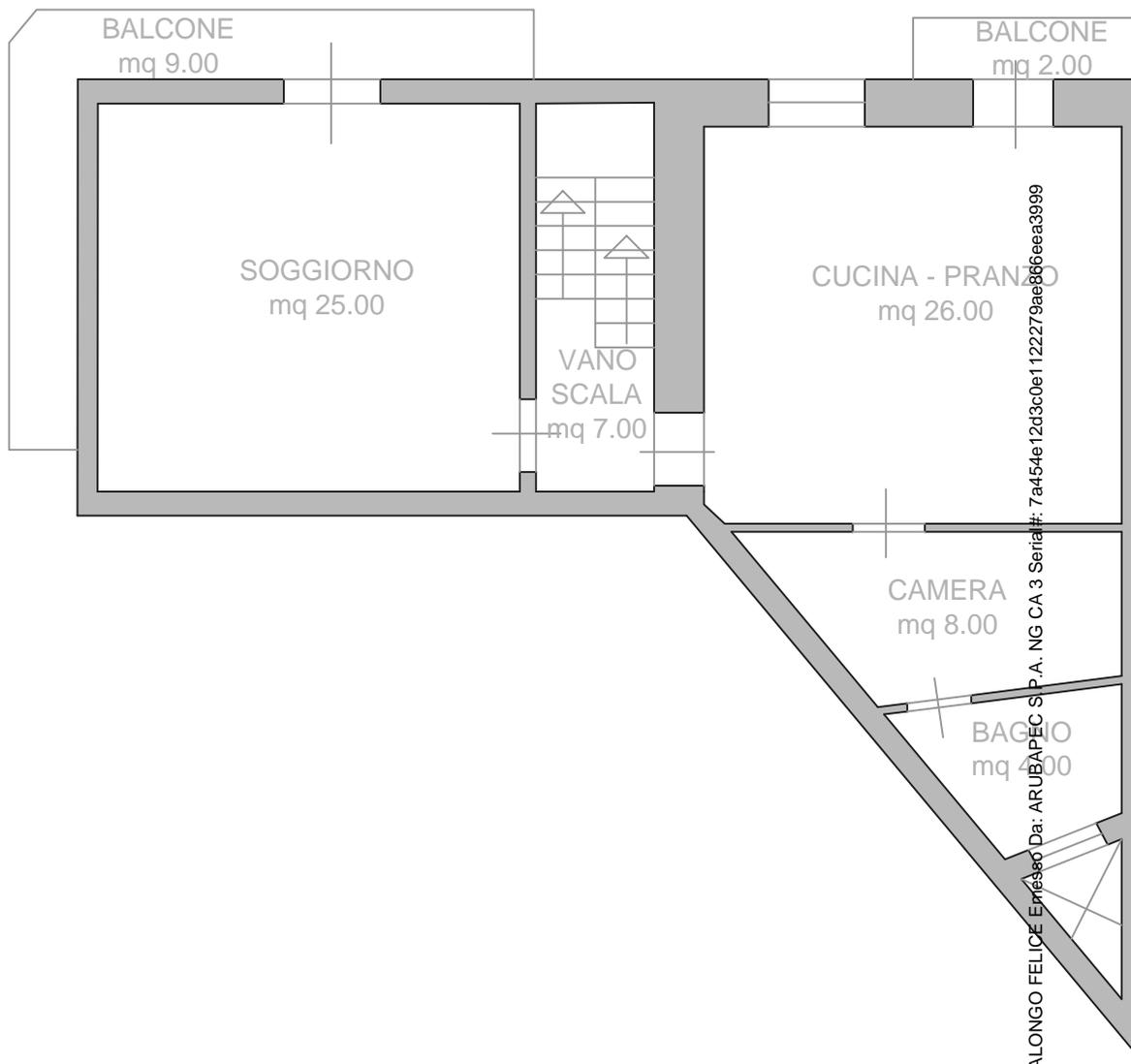
Il consulente tecnico d'ufficio

***Dott. Ing.Tiralongo Felice***



VIA GIUSTI

VIA ARCHIMEDE



# PLANIMETRIA PIANO PRIMO

Firmato Da: TIRALONGO FELICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a454e12d3c0e1122279aeb866eeaa3999





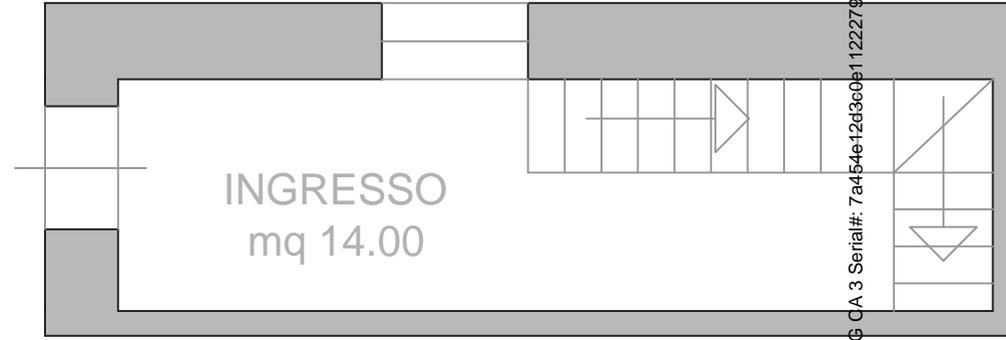
## PLANIMETRIA PIANO SECONDO

Firmato Da: TIRALONGO FELICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a454e12d3c0e1122279ae8666ea3999



VIA ARCHIMEDE

VIA GIUSTI



Firmato Da: TIRALONGO FELICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a454e12d360b1122279ae8666eaa3999

# PLANIMETRIA PIANO TERRA





## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE CIVILE

Causa iscritta al n.178/2012 RG promossa da:

\_\_\_\_\_

contro

\_\_\_\_\_

**ALLEGATO N. 5:**

***DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA PRODOTTA***

Avola, li 08/07/2016

Il consulente tecnico d'ufficio

***Dott. Ing.Tiralongo Felice***





# Comune di Floridia

Provincia di Siracusa

\*\*\*\*\*

**VI SETTORE – UFFICIO TECNICO – SEZ. URBANISTICA**

## IL RESPONSABILE DEL VI SETTORE



Vista l'istanza del 29/10/2014, acquisita al protocollo generale in data 30/10/2014 con il n.24860 presentata dall'ing. Tiralongo Felice incaricato dal Tribunale di Siracusa nella qualità di C.T.U. nella procedura esecutiva n. 178/2012 R.G.Es., tendente ad ottenere un certificato attestante la destinazione urbanistica dell'area in cui è ubicato il fabbricato censito nel NCEU del Comune di Floridia, al foglio 25, particella 3892 in via Archimede n. 146, collocato precisamente nell'isolato n. 029 del Piano Particolareggiato.

Visto il Decreto Dirigenziale n. 172/D.R.U. del 02/03/2006 con cui è stato approvato il Piano Regolatore Generale, il Piano Particolareggiato Esecutivo e Regolamento Edilizio Comunale di Floridia.

Visto il D. Dir. N. 1241 del 31/10/2006, di riesame delle osservazioni n. 2 e 5, relative al P.R.G. – P.E. – R.E., pubblicato nella G.U.R.S. n. 55 del 01 dicembre 2006.

Visto il D. Dir. n. 330 del 23/06/2010 di approvazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Floridia.

Visti gli atti d'Ufficio.

Vista la relazione del Tecnico Comunale del 04/11/2014,

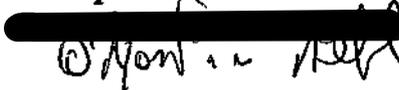
## C E R T I F I C A

che il fabbricato sito a Floridia in via Archimede n. 146 ricade in Zona "A" - "Centro storico", approvato con Decreto Dirigenziale n. 330 del 23/06/2010 ed è individuato nel P.P. nel modo seguente:

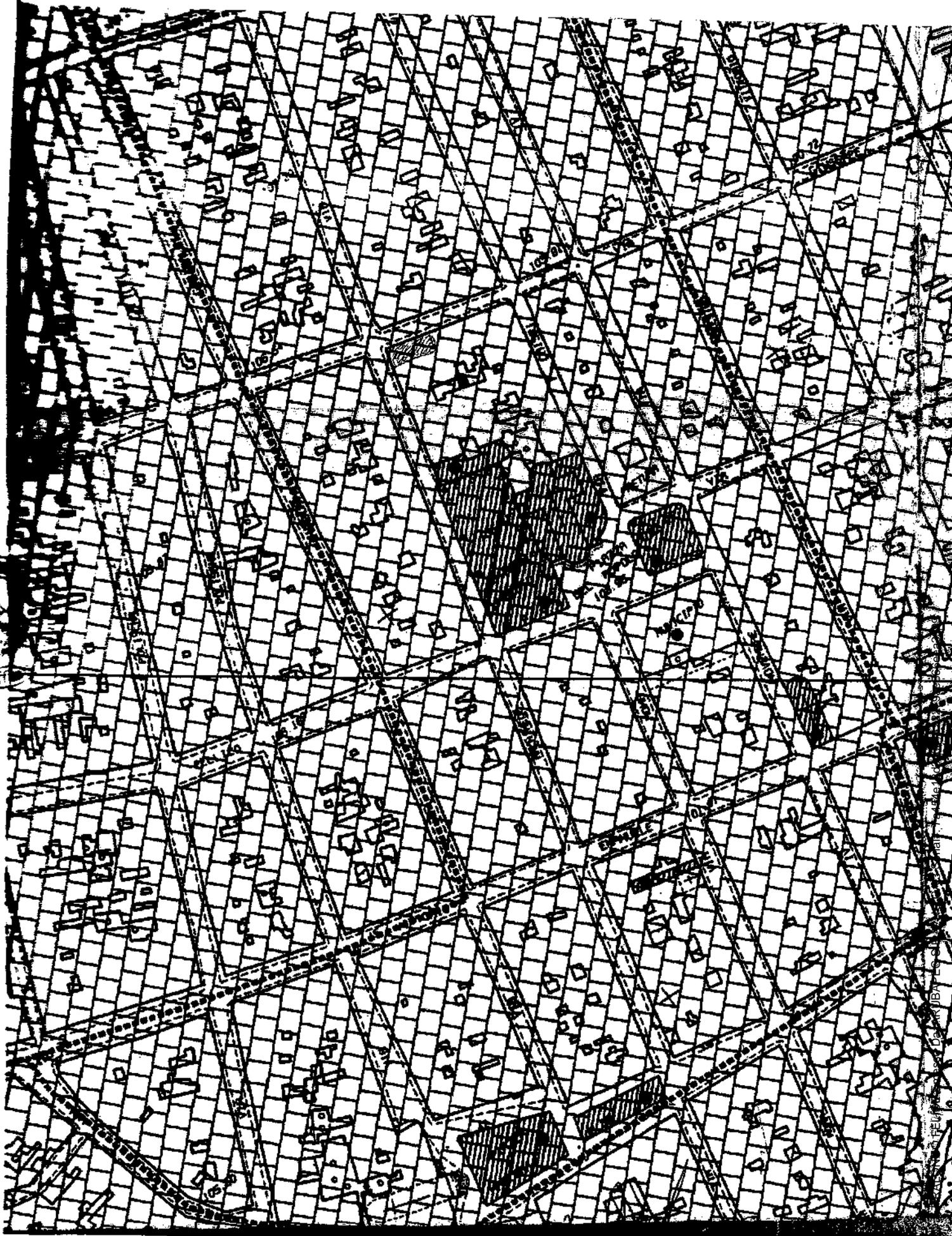
Isolato 029, unità edilizia n. 001, suddivisione Tipologia A3.a - Edifici di qualità comune. *(Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ripristino filologico e/o tipologico, riqualificazione/ristrutturazione).*

Si rilascia in bollo per gli usi consentiti dalla legge.-

Floridia, 26 NOV. 2015

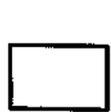
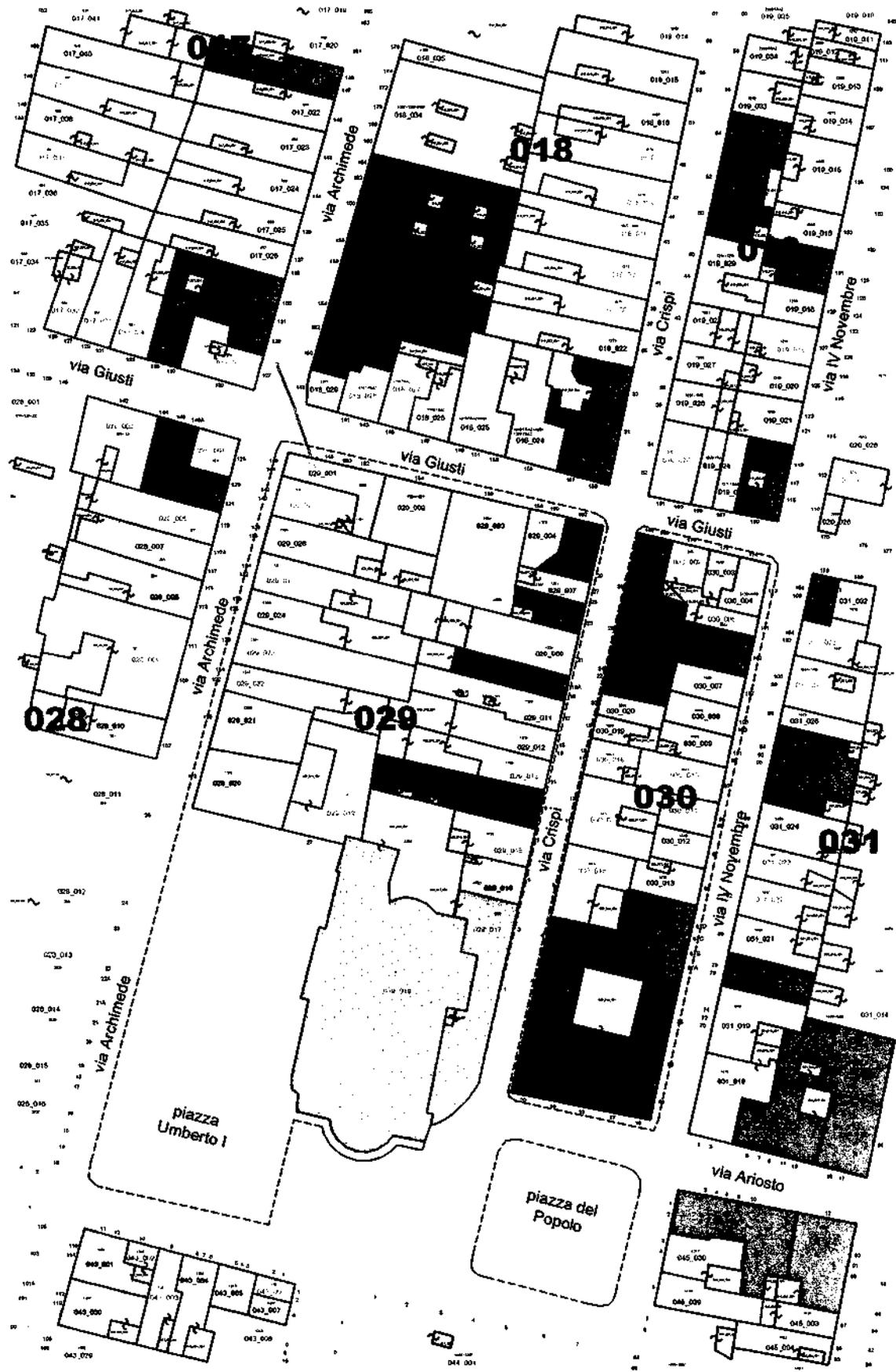
Il Responsabile del Servizio  Il Responsabile del VI Settore 





*[Handwritten scribbles]*





A3 a Edifici di qualità comune  
 Gli interventi ammessi sono:  
 manutenzione ordinaria  
 manutenzione straordinaria  
 restauro, ripristino filologico e/o tipologico  
 riqualificazione/ristrutturazione





## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE CIVILE

Causa iscritta al n.178/2012 RG promossa da:

\_\_\_\_\_

contro

\_\_\_\_\_

**ALLEGATO N. 6:**

***RICHIESTE EFFETTUATE***

Avola, li 08/07/2016

Il consulente tecnico d'ufficio

***Dott. Ing.Tiralongo Felice***





**DOTT. ING. TIRALONGO FELICE**

**AL SIG. SINDACO  
DEL COMUNE DI FLORIDIA  
SETTORE URBANISTICA  
SERVIZIO "EDILIZIA PRIVATA"**

**OGGETTO: Richiesta di CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il sottoscritto Ing. Tiralongo Felice nato a Siracusa il 01/07/1979, residente e con studio ad Avola (SR), in P.zza Teatro, 17, regolarmente iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con n°B-80, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, a valle dell'ordinanza emessa dal Tribunale di Siracusa dal GE Dr. MANGANO e del giuramento effettuato in data 15/07/2014 (allegato alla presente), resi nella causa iscritta al N. 178/2012 RG del predetto tribunale,

**CHIEDE:**

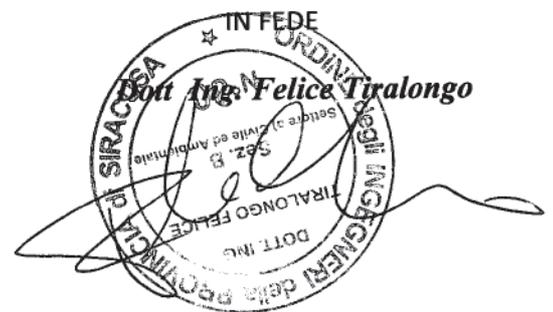
Il rilascio del **certificato di destinazione urbanistica** secondo il vigente PRG, relativamente ai suoli distinti nel N.C.E.U. al **foglio 25 p.la 3892**, da allegare alla Relazione di stima degli immobili come di seguito individuati:

- immobile sito in Floridia, in Via Archimede N°146, distinto nel N.C.E.U. al foglio 25, p.la 3892, sub 4;

**ALLEGATI:**

- verbale di conferimento di incarico di stima 15/07/2014.
- Visura storica catastale.
- Estratto di mappa.
- Documento identificativo.

Avola li 29/10/2014





Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/10/2014

Data: 29/10/2014 - Ora: 18.28.54 Segue

Visura n.: T286989 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di FLORIDIA ( Codice: D636)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di SIRACUSA	
	Foglio: 25 Particella: 3892 Sub.: 4	

## INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
---	------------	-----------------------

## Unità immobiliare dal 03/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	25	3892	4			A/3	4	4 vani	<b>Euro 237,57</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/09/2011 n. 18673 .1/2011 in atti dal 03/09/2011 (protocollo n. SR0175164) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
<b>Indirizzo</b>											
VIA ARCHIMEDE n. 146 piano: T-1-2;											
<b>Annotazioni</b>											
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

## Situazione dell'unità immobiliare dal 03/09/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	25	3892	4			A/3	4	4 vani	<b>Euro 237,57</b>	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 03/09/2010 n. 2448 .1/2010 in atti dal 03/09/2010 (protocollo n. SR0153272) UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE
<b>Indirizzo</b>											
, VIA ARCHIMEDE n. 146 piano: T-1-2;											
<b>Annotazioni</b>											
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

## Situazione degli intestati dal 03/09/2010

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				
UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 03/09/2010 n. 2448 .1/2010 in atti dal 03/09/2010 (protocollo n. SR0153272) Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE				

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Firmato Da: TIRALONGO FELICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a454e12d3c0e1122279ae866eeaa3999



Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 29/10/2014 - Ora: 18.28.54 Fine

Visura n.: T286989 Pag: 2

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/10/2014

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica





1 Particella: 3892

E=40800



**CONFERME DI VALIDITÀ**

PATENTE N. SR5023863C (KX4KTH)  
VALIDA FINO AL 27/09/2017  
NESSUNA PRESCRIZIONE

**CAMBIAMENTI DI RESIDENZA**

PATENTE N. SR5023863C (KW6JN8)  
VIA MAZZINI 10  
96012 AVOLA SR

**VALIDAZIONI ANNUALI**


**SOSPENSIONI DELLA PATENTE**

E 9635328

REPUBBLICA ITALIANA



**PATENTE DI GUIDA**

Katekort  
Führerschein  
Άδεία οδήγησης  
Permiso de Conducción  
Driving licence  
Permit de Conduire  
Ceadúnas Tíomána  
Rijbewijs  
Carta de Conducție

Modello della  
COMUNITÀ EUROPEE

**TESSERA EUROPEA DI ASSICURAZIONE MALATTIA**



3 Cognome  
**TIRALONGO**

4 Nome  
**FELICE**

5 Data di nascita  
**01/07/1979**

6 Numero identificazione personale  
**TRLF79L01I754L**

7 Numero identificazione del titolare  
**SSN-MIN SALUTE - 500001**

8 Numero di identificazione della tessera  
**80380001900089027766**

9 Scadenza  
**14/06/2017**

Segue verbale del 15/7/14

13



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni immobiliari

Proc. esecutiva immobiliare n. 178/2012 R.G. Es.

VERBALE DI CONFERIMENTO DI INCARICO DI STIMA

L'anno 2014, addi 15 del mese di LUGLIO, alle ore 09.30, nel Tribunale di Siracusa, davanti al Giudice dell'Esecuzione, DR. MAZZANO,

e l'esperto ing. Felice Tirabouco

- Il Giudice dell'Esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti :

- a) identifichi 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, indicando le coordinate GPS;
- b) fornisca una sommaria descrizione del/i bene/i pignorati;
- c) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d) verifichi 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 i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;
- e) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) indichi **previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- g) accerti 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 gli 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) accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

- Il Giudice dell'Esecuzione, fatte le debite ammonizioni, invita l'esperto ad espletare l'incarico conferitogli prestando il giuramento di rito e lo stesso vi adempie pronunciando la formula: "Giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al giudice la verità".

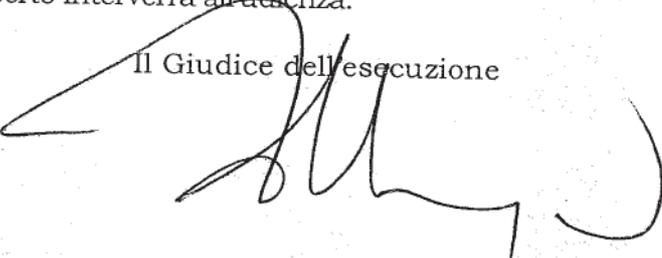
**Il Giudice dell'Esecuzione**, inoltre; autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di ausiliario il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e controllo della congruità degli importi richiesti;

**liquida in favore dell'esperto, a titolo di acconto sulle spese e compensi, la somma di euro 300,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore precedente;**

Firmato Da: TIRALONGO FELICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 7a454e12d3c0e1122279ae866eaa3999

- 14
- invita, inoltre, l'esperto a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c., a controllare, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, ad adempiere puntualmente e tempestivamente ai compiti ivi indicati, inviando copia della relazione a ciascuno dei creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, nonché a depositare in cancelleria, l'originale ed una copia su supporto cartaceo nonché due copie su supporto digitale, che consentano, in caso di vendita, del/i bene/i, la pubblicazione su *internet* della relazione e degli allegati alla stregua dell'art. 490 c.p.c. come di recente novellato.
  - dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.
  - **Il Giudice dell'Esecuzione** rinvia, per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., all'udienza del 13/1/2015 alle 9<sup>30</sup>, avvertendo le parti che possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto. In tale caso l'esperto interverrà all'udienza.

Il Giudice dell'esecuzione





**DOTT. ING. TIRALONGO FELICE**

**AL SIG. SINDACO  
DEL COMUNE DI FLORIDIA  
SETTORE URBANISTICA  
SERVIZIO "EDILIZIA PRIVATA"**

Il sottoscritto Ing. Tiralongo Felice nato a Siracusa il 01/07/1979, residente e con studio ad Avola (SR), in P.zza Teatro, 17, regolarmente iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con n°B-80, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, a valle dell'ordinanza emessa dal Tribunale di Siracusa dal GE Dr. MANGANO e del giuramento effettuato in data 15/07/2014 (allegato alla presente), resi nella causa iscritta al N. 178/2012 RG del predetto tribunale,

**CHIEDE:**

estrazione copia autenticata del certificato di agibilità con allegate tavole, oppure in mancanza dello stesso dell'ultima concessione edilizia, relativa all'immobile sito in Floridia, in Via Archimede N°146, distinto nel N.C.E.U. al foglio 25, p.lla 3892, sub 4;

**Si prega di ricevere notifica anche in mancanza di reperimento della documentazione richiesta, come esito negativo e di produrre la documentazione entro i termini consentiti.**

**ALLEGATI:**

- verbale di conferimento di incarico di stima 15/07/2014.
- Visura storica catastale.
- Estratto di mappa.
- Documento identificativo.

Avola li 29/10/2014

IN FEDE

*Dott. Ing. Felice Tiralongo*



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/10/2014

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di FLORIDIA ( Codice: D636)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di SIRACUSA</b>
	<b>Foglio: 25 Particella: 3892 Sub.: 4</b>

### INTESTATO

1		(1) Proprieta` per 1/1
---	--	------------------------

### Unità immobiliare dal 03/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		25	3892	4			A/3	4	4 vani		<b>Euro 237,57</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/09/2011 n . 18673 .1/2011 in atti dal 03/09/2011 (protocollo n . SR0175164) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
<b>Indirizzo</b>		VIA ARCHIMEDE n. 146 piano: T-1-2;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

### Situazione dell'unità immobiliare dal 03/09/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		25	3892	4			A/3	4	4 vani		<b>Euro 237,57</b>	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 03/09/2010 n . 2448 .1/2010 in atti dal 03/09/2010 (protocollo n . SR0153272) UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE
<b>Indirizzo</b>		, VIA ARCHIMEDE n. 146 piano: T-1-2;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

### Situazione degli intestati dal 03/09/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 03/09/2010 n . 2448 .1/2010 in atti dal 03/09/2010 (protocollo n . SR0153272) Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE	

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/10/2014

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



1. Cognome **TIRALONGO**  
 2. Nome **FELICE**  
 3. Data e luogo di nascita **01/07/1979**  
**SIRACUSA (SR)**  
 4. Residenza **AVOLA (SR)**  
 Via **C. DA P. DEL BOSCO**



Il Funzionario della Mobilitazione Civile

*Firma*  
 FIRMA DEL TITOLARE

5. Patente N. **SR5023863C**  
 6. Rilasciata dalla M.C.T.C. di **SR**  
 7. il **18/06/2017**  
 8. Valevole fino al **14/06/2017**

imposta di bollo assolta mediante versamento in c/c postale ai sensi dell'art. 7 della legge 18 ottobre 1978, n. 625.

**B N** il **DIRTTORE**

Categorie di veicoli per cui la patente è valida dai

A	 ≤ 125 cc ≤ 11 kW ≤ 160 kg	*****
A	 ≤ 250 cc ≤ 35 kW ≤ 200 kg	*****
A	 ≤ 350 cc ≤ 47 kW ≤ 250 kg	*****
B	 ≤ 3500 kg ≤ 145 km/h	PAG. 2
B	 ≤ 3500 kg ≤ 145 km/h	PAG. 2
C	 ≤ 7500 kg ≤ 120 km/h	*****
C	 ≤ 7500 kg ≤ 120 km/h	*****
D	 ≤ 12000 kg ≤ 110 km/h	*****
D	 ≤ 12000 kg ≤ 110 km/h	*****
E	 ≤ 12000 kg ≤ 120 km/h	*****
E	 ≤ 12000 kg ≤ 120 km/h	*****

SR5023863C

INDICAZIONI ADDIZIONALI.  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*

(04SR395352)  
 RILASCIO PER ESAME  
 TCG ANNO RILASCIO ASSOLTA

LIMITAZIONI ART 117 C.D.S.  
 CAT. B DA DATA RILASCIO

REPUBLICA ITALIANA  
**TESSERA SANITARIA**  
 CARTA REGIONALE DEI SERVIZI

CARTA NAZIONALE DEI SERVIZI

Codice Fiscale **TRLFLC79L011754L** Sesso **M**

Cognome **TIRALONGO**

Nome **FELICE**

Luogo di nascita **SIRACUSA**

Provincia **SR**

Data di nascita **01/07/1979**

Data di scadenza **14/06/2017**

Logo of Regione Siciliana

**CONFERME DI VALIDITÀ**

PATENTE N. SR5023863C (KX4KTH)  
VALIDA FINO AL 27/09/2017  
NESSUNA PRESCRIZIONE

**CAMBIAMENTI DI RESIDENZA**

PATENTE N. SR5023863C (KW6JN8)  
VIA MAZZINI 10  
96012 AVOLA SR

**VALIDAZIONI ANNUALI**


**SOSPENSIONI DELLA PATENTE**

E 9635328

REPUBBLICA ITALIANA



**PATENTE DI GUIDA**

- Katekort
- Führerschein
- Άδεια οδήγησης
- Permiso de Condución
- Driving licence
- Permis de Conduire
- Ceadúnas Tíamánaí
- Rijbewijs
- Carta de Conducção

Modello della  
COMUNITÀ EUROPEE

TESSERA EUROPEA DI ASSICURAZIONE MALATTIA



3 Cognome: **TIRALONGO**  
 4 Nome: **FELICE**  
 5 Data di nascita: **01/07/1979**  
 6 Numero identificativo personale: **TRLFLC79L01I754L**  
 7 Numero identificativo nazionale del paziente: **SSN-MIN SALUTE - 500001**  
 8 Numero di identificazione della tessera: **80380001900089027766**  
 9 Validità: **14/06/2017**

Segue verbale del 15/7/14

13



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni immobiliari

Proc. esecutiva immobiliare n. 178/2012 R.G. Es.

VERBALE DI CONFERIMENTO DI INCARICO DI STIMA

L'anno 2014, addì 15 del mese di LUGLIO, alle ore 09.30, nel Tribunale di Siracusa, davanti al Giudice dell'Esecuzione, DR. MAZZANO,

e l'esperto ing. Felice Tirabonico

- Il Giudice dell'Esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti :

- a) identifichi 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, indicando le coordinate GPS;
- b) fornisca una sommaria descrizione del/i bene/i pignorati;
- c) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d) verifichi 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 i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;
- e) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) indichi **previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- g) accerti 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 gli 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) accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

- Il Giudice dell'Esecuzione, fatte le debite ammonizioni, invita l'esperto ad espletare l'incarico conferitogli prestando il giuramento di rito e lo stesso vi adempie pronunciando la formula: "Giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al giudice la verità".

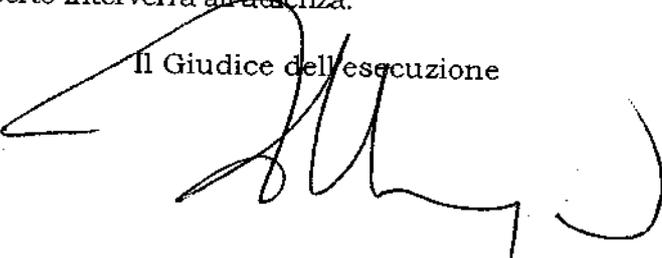
Il Giudice dell'Esecuzione, inoltre;

autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di ausiliario il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e controllo della congruità degli importi richiesti;

**liquida in favore dell'esperto, a titolo di acconto sulle spese e compensi, la somma di euro 300,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente;**

- 14
- invita, inoltre, l'esperto a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., a controllare, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, ad adempiere puntualmente e tempestivamente ai compiti ivi indicati, inviando copia della relazione a ciascuno dei creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, nonché a depositare in cancelleria, l'originale ed una copia su supporto cartaceo nonché due copie su supporto digitale, che consentano, in caso di vendita, del/i bene/i, la pubblicazione su *internet* della relazione e degli allegati alla stregua dell'art. 490 c.p.c. come di recente novellato.
  - dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.
  - **Il Giudice dell'Esecuzione** rinvia, per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., all'udienza del 13/1/2015 alle 9.30, avvertendo le parti che possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto. In tale caso l'esperto interverrà all'udienza.

Il Giudice dell'esecuzione





## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**SEZIONE CIVILE**

**Causa iscritta al n.178/2012 RG promossa da:**

\_\_\_\_\_

**contro**

\_\_\_\_\_

**ALLEGATO N. 7:**

***VALOTI O.M.I.***

Avola, li 08/07/2016

Il consulente tecnico d'ufficio

***Dott. Ing.Tiralongo Felice***





Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

# Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2**

**Provincia:** SIRACUSA

**Comune:** FLORIDIA

**Fascia/zona:** Centrale/P.ZA UMBERTO I-DEL POPOLO-VIE VITT. EMANUELE-PELLICO-GALILEI-GARIBALDI-POLISENNA-MATTEOTTI- COMPRENDE LA EX ZONA C1

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	900	L	2,7	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	510	710	L	2,1	2,9	L
Box	NORMALE	450	600	L	1,6	2,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

## Legenda



**mettiamoci  
la faccia**



Positivo Sufficiente Negativo

**Esprimi il tuo  
giudizio sul servizio  
ricevuto premendo  
su uno dei simboli  
colorati**

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE CIVILE

Causa iscritta al n.178/2012 RG promossa da:

\_\_\_\_\_

contro

\_\_\_\_\_

**ALLEGATO N. 8:**

***PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE ADIACENTE***

Avola, li 08/07/2016

Il consulente tecnico d'ufficio

***Dott. Ing.Tiralongo Felice***





MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI E CATASTRALI

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVI - N. 512)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 24 972 954

Comune Floridia

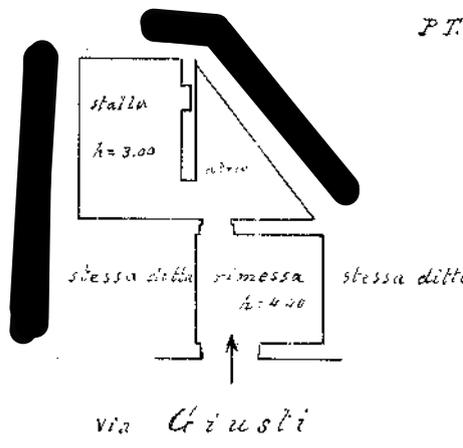
Ditta [REDACTED]

Via Giusti 94

Il Segnare cognome, nome, paternita' del solo primo intestatario

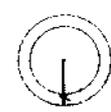
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. D. L. 13 aprile 1939 - XVI, n. 512)
COMUNE
di _____
Talloncino di riscontro DELLA
<b>SCHEDA NUMERO</b>
<b>24972954</b>
<small>AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato o cura del dichiarante sulla planimetria (riprodotta) la quale immobiliare denunciata con la presente scheda da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939 - XVI, n. 512.</small>

Scheda n° 3611  
 Foglio 27  
 Tavola in mappa 11A9  
 Catastrato 1



**1605061**

ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200.

Compilata da:

[REDACTED]

Il nome e cognome del tecnico  
Iscritto all'Albo dei Geom.

della Provincia di Siracusa

Firma: [REDACTED]

Data 19/1-1940. XVIII

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/01/2015 - Comune di FLORIDIA (D636) - < Foglio: 25 - Particella: 3892 - Subalterno: 1 >  
VIA GIUSEPPE GIUSTI n. 94 piano: T;

Ultima planimetria in atti

10 metri

Firmato Da: TIRALONGO FELICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a454e12d3c0e1122279ae8666eaa3999