

ORIGINALE

Dott. Arch. STEFANO D'AMICO



TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. : Dott.ssa Chiara Salamone

Procedura esecutiva immobiliare n°: 391/2013 R.G. Es.

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

ID	Descrizione dei beni oggetto di pignoramento
A	CASA per civile abitazione posta in Rosolini (SR) in Via Arco Piccolo n°48
B	GARAGE posto in Rosolini (SR) in Via Arco Grande n°49

SOMMARIO

PREMESSA	pag. 2
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE AI SENSI DELL'ART.567	” 2
OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI	” 3
BENI IMMOBILI PIGNORATI	” 5
A. CASA posta in Rosolini(SR) in Via Arco Piccolo n°48, p.IIa 1946, sub.1	” 6
A.1 INDIVIDUAZIONE DEL BENE	” 6
A.2 PROFILO URBANISTICO	” 6
A.3 RISULTANZE CATASTALI	” 8
A.4 PROVENIENZA DEL BENE	” 8
A.5 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE	” 9
A.6 STATO DI POSSESSO DEL BENE	” 11
A.7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	” 11
A.8 CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE	” 12
A.9 STIMA	” 13
A.10 VALUTAZIONE	” 14
B. GARAGE posto in Rosolini(SR) in Via Arco Grande n°49, p.IIa 1946, sub.3	” 15
B.1 INDIVIDUAZIONE DEL BENE	” 15
B.2 PROFILO URBANISTICO	” 15
B.3 RISULTANZE CATASTALI	” 16
B.4 PROVENIENZA DEL BENE	” 17
B.5 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE	” 17
B.6 STATO DI POSSESSO DEL BENE	” 19
B.7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	” 19
B.8 CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE	” 19
B.9 STIMA	” 20
B.10 VALUTAZIONE	” 21
RIEPILOGO DELLE STIME	” 22
CONCLUSIONI	” 22

PREMESSA

Il Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa **Chiara Salamone**, a seguito del provvedimento emesso in data 28/03/2014 in seno alla procedura esecutiva immobiliare n°391/2013 al R.G. Es., nominava come esperto per la stima dei beni pignorati il sottoscritto Arch. Stefano D'Amico, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n°661, il quale accettava l'incarico e prestava giuramento di rito all'udienza del 12.06.2014; nell'occasione il sottoscritto procedeva al ritiro dei fascicoli di parte che contenevano:

- a) Copia del Contratto di Mutuo Fondiario del 30.05.2008, registrato in Ragusa il 03.06.2013;
- b) Nota di iscrizione mutuo presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa al reg. generale n° 12921, reg. particolare n° 2639 in data 06.06.2008;
- c) Atto di precetto del 23.05.2013, notificato il 13.06.2013;
- d) Atto di pignoramento immobiliare del 18.07.2013 depositato in cancelleria il 12.09.2013;
- e) Istanza di vendita depositata in Cancelleria il 29.11.2013;
- f) Nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare del 20.11.2013;
- g) Nota di iscrizione a ruolo del pignoramento immobiliare del 29.11.2013;
- h) Certificazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c., rilasciata all'avv. [REDACTED] del 12.03.2014 e depositata in Cancelleria in data 17.03.2014.

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, co.2, c.p.c.

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, controllava la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.; la certificazione ipocatastale contenuta nei fascicoli di parte richiesta e presentata dall'avv. di parte creditrice, [REDACTED] inerente il pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] con sede legale in [REDACTED]

[REDACTED] elenca, a far data dal 01.01.1994, tutte le iscrizioni e trascrizioni effettuate nei vent'anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento immobiliare del 20.11.2013.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono di seguito elencati:

- A. Casa per civile abitazione, immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini (SR), al foglio di mappa 44, p.lla 9971, sub. 1, nat. A 4 di vani 6,5; detto immobile risulta ap-

partenere in piena proprietà, per la quota di ½ ciascuno in capo a [REDACTED]

- B. Garage, immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini (SR) al foglio di mappa 44 p.la 9971, sub. 3, nat. C 6 di mq 20; detto immobile risulta appartenere in piena proprietà, per la quota di ½ ciascuno in capo a [REDACTED]

Si espone a seguire l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati, susseguitesi nei vent'anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento:

1. Ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di Mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Conservatoria dei RR. II. Di Siracusa in data 06.06.2008 ai nn. 12921/2639, per un importo di € 135.000,00 (tasso int. 6% per un totale di € 202.500,00) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] gravante sui cespiti A ed B;
2. Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Conservatoria dei RR. II. di Siracusa in data 20.11.2013 ai nn. 17002/13024, a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]
[REDACTED] gravante sui cespiti A ed B.

OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI

Il sottoscritto, ritenendo la documentazione completa ed idonea, ha così potuto procedere con le comunicazioni alle parti per l'avvio delle operazioni peritali; ne fissava l'inizio per il giorno 10.07.2014 alle ore 9:30, previa comunicazione tramite pec (posta elettronica certificata) all'Avv. [REDACTED] legale di parte creditrice e tramite posta ordinaria (raccomandata con R.R.) alla parte debitrice, sigg. ri [REDACTED] (Comunicazioni alle parti, All. "A").

Recatomi quindi il giorno, all'ora e sul luogo stabilito, il sottoscritto si incontrava con l'avv. [REDACTED] legale di parte creditrice e con il sig. [REDACTED] delegato dai medesimi a presenziare alle operazioni peritali, il quale mi accompagnava presso gli immobili oggetto della presente perizia (*Verbale operazioni peritali*, All. "B").

Avuto l'accesso all'immobile di Via Arco Piccolo n° 48 (casa per civile abitazione), ho proceduto ad effettuare rilievo fotografico e metrico, con l'ausilio delle piante catastali già in mio possesso, al fine di verificare la consistenza e lo stato dell'immobile; successivamente sono stato accompagnato presso il garage-autorimessa sito in Via Arco Grande n°49, ove constatavo l'inesistenza della numerazione civica sulla posta d'ingresso.

Terminate le operazioni di rilievo, nella stessa giornata il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Rosolini ove, dopo aver fatto richiesta di accesso agli atti tramite posta elettronica certificata-pec (*Documentazione urbanistica immobili A e B – richiesta atti*, All. "C"), ricercavo con l'ausilio dei tecnici dell'Ufficio, la documentazione urbanistica inerente i fabbricati oggetto della presente perizia. La ricerca presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Rosolini, proseguiva anche nei giorni 06.08.2014, 25.08.2014 e veniva completata in data 05/09/2014, con la consegna da parte dei tecnici comunali di tutta la documentazione richiesta (progetti, certificati di destinazione urbanistica, dichiarazioni)

Nei giorni 01.07.2014, 11.07.2014 ed 08.08.2014 mi recavo presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, ove effettuavo tutte le ricerche catastali per identificare gli immobili oggetto del pignoramento, utili al fine di espletare la presente perizia.

Previa esamina di tutti gli atti del procedimento, il sottoscritto ha quindi provveduto durante e dopo lo svolgimento delle operazioni peritali a:

- a. individuare con esattezza i beni oggetto di pignoramento;
- b. verificare la regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico degli stessi e della loro agibilità, assumendo tali informazioni presso l'Ufficio Tecnico- Urbanistica del Comune di Rosolini;

- c. identificare gli immobili, con l'accertamento della corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, assumendo le informazioni presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Siracusa;
- d. verificare la proprietà dei beni in capo al debitore.

BENI IMMOBILI PIGNORATI

Sono oggetto della presente relazione di stima i seguenti beni immobili, che l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa pignorava con verbale del 18.07.2013, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 20.11.2013 ai nn. 17002/1324 a favore di [REDACTED]

- A. CASA per civile abitazione, posta in Rosolini (SR) in Via Arco Piccolo n°48**, in catasto al foglio 44, p.lla 9971, sub. 1;
- B. GARAGE, posto in Rosolini (SR) in Via Arco Grande n°49**, in catasto al foglio 44, p.lla 9971, sub. 3.

per ciascuno dei quali si relaziona specificatamente nei successivi capitoli della presente relazione di stima.

A. CASA per civile abitazione, posta in Rosolini (SR) in Via Arco Piccolo n°48.

A.1 Individuazione del bene

Abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Rosolini in via Arco Piccolo n°48, composta da 6,5 vani tra piano terra e piano primo, realizzata antecedentemente al 1942: successivamente l'immobile è stato oggetto di due "Nulla Osta per esecuzione lavori edili" rilasciati dal Comune di Rosolini, per modifiche al prospetto di via Arco Grande (1960) e per la demolizione e ricostruzione del piano terra e la sopraelevazione del primo piano (1964); di tali interventi edilizi si rimanda al successivo paragrafo A.2.

L'immobile, collocato su un lotto intercluso, prospetta su Via Arco Piccolo e su via Arco Grande; presenta esposizione eliotermica a nord-ovest per il prospetto su Via Arco Piccolo ed a sud-est per il prospetto su Via Arco Grande.

A.2 Profilo urbanistico

L'immobile ricade in Zona "A"- Centro storico del Comune di Rosolini: la zona "A" *"...rappresenta il nucleo originario del centro abitato nel quale la maggioranza degli edifici hanno conservato i caratteri morfologici ed i segni del linguaggio architettonico originario"* (Documentazione urbanistica Immobili **A** e **B**: certif. dest. urban. All. "C") e risulta gravato dal Vincolo Paesaggistico-Ambientale su cui si applica la normativa della Legge 29/06/1939 n° 1497 e della legge n° 431/85.

L'immobile è risalente a data antecedente al 1942: per queste costruzioni, così come dichiarati dai tecnici comunali, non è possibile rintracciare presso gli archivi comunali alcun progetto edilizio od atto autorizzativo; prima di questa data, infatti, il Comune di Rosolini risultava sprovvisto di qualsiasi strumento urbanistico, essendo stato stilato il primo P.d.F. (programma di fabbricazione) solo nel 1970 ed il primo P.R.G. (piano regolatore generale) nel 1998, tutt'ora vigente, sebbene ormai decaduto.

Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Rosolini, hanno consentito però di reperire due "Nulla Osta per esecuzioni lavori edili", successivi al 1942, cui è stato oggetto l'immobile:

- Nulla Osta n° 181 del 08.09.1960, “ ... per la modifica del prospetto di Via Arco Grande della casa di proprietà della signora: [REDACTED] (Documentazione urbanistica Immobili **A e B**: nulla osta 1960, All. “C”);
- Nulla Osta n° 1185 del 18.11.1964, “ ... per la demolizione e ricostruzione del pianterreno e per la sopraelevazione del primo piano della casa posta in Via Arco Piccolo n° 52 di proprietà delle signora [REDACTED] (Documentazione urbanistica Immobili **A e B**: nulla osta 1964, All. “C”).

In data piu' recente l'immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia interna e di ulteriori modifiche ai prospetti per le cui opere, a seguito delle ricerche effettuato presso l'Ufficio Tecnico- Urbanistica del Comune di Rosolini, non è stato possibile rintracciare alcun atto autorizzativo; le modifiche risultano essere state denunciate solo presso l'Agenzia del Territorio, come comprovato dall'elaborato planimetrico catastale (vedi paragrafo successivo A.3). Le opere hanno comportato essenzialmente:

- a) Modifiche ai prospetti su via Arco Piccolo e Via Arco Grande;
- b) Modifiche sostanziali interne con redistribuzione degli spazi (abbattimento e creazione nuove tramezzature; eliminazione preesistente corpo scala in muratura e creazione di nuova scala di collegamento con il piano 1° in ferro; eliminazione definitiva della scala di collegamento con il garage-autorimessa sito al pianterreno di via Arco Grande);
- c) Creazione di nuovi vani prospicienti via Arco Grande, al piano primo, sulla preesistente terrazza-copertura.

Al fine di valutare modalità e costi per l'eventuale sanabilità delle opere abusive eseguite, l'art. 36 del D.P.R. n°380-2001 (ex art. 13 della Legge n°47/85) consente di sanare opere edilizie eseguite senza permesso di costruire; ma, così come confermatomi dai tecnici comunali, non essendo stati attuati da parte del Comune di Rosolini i piani particolareggiati di recupero in osservanza all'art. 55 della L.R.S. n° 71/'78 ” (vedi *Documentazione urbanistica Immobili A e B: certif. dest. urban.* All. “C”) tali opere non possono essere regolarizzate; peraltro qualsiasi attività ricadente in zona “A” (centro storico) del P.R.G. del Comune di Rosolini, è soggetta al parere preventivo dell'ente di tutela del territorio - Soprintendenza ai BB. CC. e AA. di Siracusa che, nel caso di abusi edilizi che comportano aumenti di superficie e volume, non può rilasciare nulla-osta utili preventivi al rilascio della concessione in sanatoria.

Ai fini della stima finale dell'immobile, quindi, si determina l'applicazione di un prezzo dal quale dovranno essere detratti i costi inerenti l'eventuale messa in pristino dello stato dei luoghi: il valore finale dell'immobile sarà così dato dalla differenza tra il valore attuale e quello dei costi per la demolizione della parte abusiva, che possono essere realmente essere quantificati in € 15.000,00 (comprensivi di opere di demolizione, ricostruzione e quota parte per inconvenienti tecnici ed imprevisti di cantiere).

Dalle ulteriori ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Rosolini, infine, non risulta essere stato rilasciato il certificato di abitabilità; inesistenti sono pure le attestazioni di classificazione energetica (A.C.E.) e di prestazione energetica (A.P.E.).

A.3 Risultanze catastali

L'immobile urbano oggetto della presente relazione di stima è censito al N.C.E.U. del Comune di Rosolini e risulta identificato dai seguenti riferimenti catastali; la ditta catastale corrisponde alla proprietà (*Doc. catastale immobile A- visure, All. "D"*).

ID	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	44	9971	1	A/4	2	6,5	Euro 245,06
Indirizzo: Via Arco Piccolo n° 48			piano: T-1;				

In proprietà a :

1. [REDACTED] proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione di beni con [REDACTED]
2. [REDACTED] proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione di beni con [REDACTED]

A.4 Provenienza del bene

L'immobile di cui al punto A, così come evidenziato dalla documentazione ipocatastale in atti, risulta essere *in proprietà per 1/2* ciascuno a [REDACTED] in virtù dei seguenti titoli:

- atto di compravendita (n° repert. 26045/8838) del 30.05.2008, trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Siracusa al reg, part. n° 8565-reg. gener. 12920, notaio Falco Giovanna di Ragusa con il quale i coniugi [REDACTED] acquistavano l'immobile sito in Via Arco

Piccolo n°48 dai coniugi sigg. [REDACTED] in proprietà per ½ in regime di comunione di beni.

Ai venditori [REDACTED] l'immobile era pervenuto per atto di compravendita (n° repert. 3541/10885) trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Siracusa al reg. part. n°10099 e al reg. gen. n° 18730, notaio Filippo Morello di Ispica (RG) con il quale i coniugi [REDACTED] acquistavano l'immobile sito in Via Arco Piccolo n°48 dai sigg. [REDACTED], in proprietà per ½ in regime di bene personale.

Ai sigg. [REDACTED] l'immobile era pervenuto per successione testamentaria n° 71/276, in seguito alla morte di [REDACTED] avvenuta il 15.05.2004; il soggetto [REDACTED] è nipote affine di 2° grado, a seguito di rinuncia o morte di un chiamato, eredità devoluta per testamento notar Morello, pubblicato il 07.06.2004 e registrato a Modica il data 21.06.2004 al n° 968 serie 1.

A.5 Descrizione analitica del bene

Abitazione di tipo civile, localizzata nel centro storico del Comune di Rosolini, situata su lotto intercluso, con affaccio sulla via Arco Piccolo e la via Arco Grande (*Doc. fot. immobile A, Fot. n°1, 2, 3 e 4, All. "E"*); l'immobile si presenta a due elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo). La struttura portante dell'immobile è mista essendo stata costruita, nella parte piu' vecchia, con blocchi di calcare tenero locale; i solai, balconi e ballatoi, realizzati in seguito alle opere in sopraelevazione succedutesi nel tempo, presentano invece struttura laterocementizia. La copertura è a falde inclinate con manto di copertura, sulla falda prospiciente la via Arco Piccolo, costituita da tegola tipo marsigliese e sulla falda aggettante via Arco Grande, da coppo del tipo siciliano.

Si accede all'immobile dal civico n°48 di via Arco Piccolo: al piano terra è l'ingresso (*Doc. fot. immobile A, Fot. n°5, All. "E"*), cui segue un disimpegno da cui si accede al bagno (*Doc. fot. immobile A, Fot. n° 6, All. "E"*), al soggiorno (*Doc. fot. immobile A, Fot. n°7, All. "E"*), ed infine nella cucina (*Doc. fot. immobile A, Fot. n°8, All. "E"*); dallo stesso disimpegno si diparte la scala in ferro che conduce al piano primo, ove sono presenti la camera da letto matrimoniale, (*Doc. fot. immobile A, Fot. n°9, All. "E"*) con l'adiacente ripostiglio (*Doc. fot. immobile A, Fot. n°10, All. "E"*); entrambi i vani insistono sulla parte dell'immobile ricavata abusivamente in sopraelevazione alla preesistente terrazza-copertura (*Cfr. elab. grafico planim. catastale e Nulla Osta n° 1 e 2*). Un disimpegno, coin-

cidente con il vano scala, conduce infine alla camera da letto singola (*Doc. fot. immobile A, Fot. n°11, All. "E"*), ed al bagno (*Doc. fot. immobile A, Fot. n° 12, All. "E"*), aventi entrambi affaccio sulla via Arco Piccolo.

L'intera unità immobiliare, a seguito degli interventi recenti di ristrutturazione interna di cui al punto A.2 pag.7, si presenta ben rifinita: la pavimentazione sia al piano terra che al piano primo è in grès ceramico; i servizi igienici sia al piano terra che al piano primo presentano nuova piastrellatura maiolicata a parete e risultano dotati di normali sanitari (wc, bidet, lavabo e vasca angolare al piano 1°) ed accessori; l'intero appartamento è stato rifinito con pittura civile in vari colori.

Gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato, ad eccezione delle tre aperture del disimpegno-vano scala al piano terra, costituiti da archi di passaggio a tutto sesto, su cui risultano ancora presenti i falsi telai (cosiddette "opere morte"). Tutti gli infissi esterni sono in alluminio, con anta esterna a persiana ed anta interna vetrata del tipo a "vetrocamera"; il terrazzino al piano terra ed il balcone della camera singola al piano primo, risultano pavimentati in grès ceramico e muniti di ringhiera in ferro.

La facciata su via Arco Piccolo risulta non completa essendo visibili le tracce color cemento degli interventi edilizi che hanno comportato modifiche al prospetto principale ed alle aperture, rispetto ai progetti approvati (Nulla-Osta del 1960 e del 1964 - punto A.2 della presente relazione); nelle stesse condizioni si presenta il prospetto su Via Arco Grande, ove al piano primo è chiaramente visibile la muratura in blocchi di cemento e laterizio, realizzata a chiusura della preesistente terrazza-copertura, al fine di ricavare il vano adibito a camera matrimoniale (*Doc. fot. immobile A, Fot. n° 4, All. "E"*).

Lo stato di conservazione dell'immobile è comunque complessivamente buono sia al piano terra che al piano primo, in virtù degli interventi edilizi interni testè descritti: l'unità immobiliare presenta allaccio alla rete elettrica, all'acquedotto comunale ed alla rete fognaria comunale. Gli impianti elettrico ed idrico, di recente fattura, risultano essere a norma con la legislazione vigente, mentre la produzione di acqua calda è garantita da caldaia alimentata da bombola di gas allocata sul balcone al piano primo su via Arco Piccolo (*Doc. fot. immobile A, Fot. n° 2, All. "E"*); la camera da letto matrimoniale al piano primo, infine, presenta pompa di calore per il riscaldamento invernale e il rinfrescamento estivo.

Dal rilievo metrico e fotografico effettuato in loco, si desume la seguente tabella degli ambienti interni, con le relative superfici utili (tra parentesi viene indicata l'altezza libera interna degli ambienti):

<u>LOCALE</u>	<u>Superficie netta in mq</u>
Piano terra	
Soggiorno (H interna ml 3.00)	<i>ml 2,50 x ml 4,80 = mq 12,00</i>
Ingresso (H interna ml 3.00)	<i>mq 2,75</i>
Bagno (H interna ml 3.00)	<i>mq 3,10</i>
Disimpegno	<i>mq 5,52</i>
Cucina (H interna ml 3.00)	<i>ml 5,50 x ml 4,00 = mq 22,00</i>
Piano primo	
Disimpegno vano scala(H interna ml 3.10)	<i>mq 6,11</i>
Camera letto matrimoniale(H interna ml 3.10)	<i>ml 4,10 x ml 4,00 = mq 16,40</i>
Ripostiglio (H interna ml 3.10)	<i>ml 2,60 x ml 1,30 = mq 3,38</i>
Camera singola (H interna ml 3.10)	<i>ml 2,50 x ml 4,80 = mq 12,00</i>
Bagno (H interna ml 3.10)	<i>ml 2,60 x ml 1,45 = mq 3,77</i>
Balcone	<i>ml 4,00 x ml 0,90 = mq 3,60</i>

Superficie utile calpestabile totale (p.t + p.1°), al netto dei muri: **mq 87,03**;

Superficie non residenziale (balcone): **mq 3,60**

Superficie lorda commerciale (comprensiva delle quote delle superfici dei muri interni e perimetrali): **mq 53,48 x n° 2 piani = mq 106,96**;

A.6 Stato di possesso del bene

L'immobile risulta in possesso dei coniugi sigg. [REDACTED] in proprietà per ½ in regime di comunione di beni con [REDACTED] per ½ in regime di comunione di beni con [REDACTED] che da sempre vi coabitano.

A.7 Vincoli ed oneri giuridici

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono quelli indicati al paragrafo COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, co. 2, c.p.c.; non ci sono vincoli che resteranno a carico dell'acquirente. Gravano sull'immobile le seguenti formalità:

1. Ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di Mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Conservatoria dei RR. II. Di Siracusa in data 06.06.2008 ai nn.

12921/2639, per un importo di € 135.000,00 (tasso int. 6% per un totale di € 202.500,00) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante sui cespiti A ed B;

2. Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Conservatoria dei RR. II. di Siracusa in data 20.11.2013 ai nn. 17002/13024, a favore di

[REDACTED]
contro [REDACTED]

[REDACTED]
gravante sui cespiti A ed B.

A.8 Considerazioni estimative

La qualità architettonica all'interno del fabbricato è complessivamente buona, sia al piano terra che al piano primo, per le motivazioni addotte ai precedenti paragrafi; all'esterno, l'edificio non appare rifinito in quanto è ancora visibile la colorazione della preesistente facciata; inoltre, su entrambi i prospetti, si vedono chiaramente i segni degli interventi edilizi recenti, cui è stato oggetto l'immobile.

L'immobile ricade all'interno del centro storico del comune di Rosolini ed a breve distanza dalla piazza principale; esso è raggiungibile abbastanza agevolmente, anche se le strade, soprattutto la Via Arco Grande, appaiono strette in quanto ricadenti, come detto, nel nucleo storico della città. L'intero quartiere risulta comunque servito dalle normali utenze e forniture cittadine (acqua, luce e fognatura) e la qualità edilizia del contesto circostante appare discreta, con abitazioni di età coeva o antecedente a quella del fabbricato oggetto della presente perizia.

Tutto ciò determina l'applicazione di un prezzo dal quale verranno detratti i costi inerenti la messa in pristino dei luoghi, a causa degli abusi edilizi eseguiti senza regolare permesso di costruire e non sanabili (vedi par. A.2).

A.9 Stima

Criterio estimativo a vista o sintetico-comparativo

Di regola si ricorre alla comparazione di più valori e di più quotazioni immobiliari, capaci di offrire, nella loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possono caratterizzare il quartiere o la via in oggetto.

Nella fattispecie, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione., che risultano oggi compravenduti al prezzo unitario di € 650/mq e quindi:

$$€ 650,00 \times \text{mq } 106,96 = \underline{€ 69.524,00}$$

Criterio estimativo per valore di mercato

Dai dati reperiti presso *l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Osservatorio del mercato Immobiliare - semestre 2 Anno 2013*, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione.

Valore medio di mercato

(Tipologia: abitazioni di tipo civile - stato conservativo normale: € 600,00/mq)

$$\text{E quindi: } € 600,00 \times \text{mq } 106,96 = \underline{€ 64.176,00}$$

Criterio di stima analitico per capitalizzazione dei redditi lordi

Il più probabile valore di mercato di un bene, si può ricavare mediante la capitalizzazione dei redditi lordi che il bene stesso è capace di fornire, scontati all'attualità con un adeguato saggio di capitalizzazione, detratte le spese medie annue di mantenimento.

Considerate ubicazione, caratteristiche e stato di manutenzione del bene oggetto di stima, lo scrivente ritiene applicabile un prezzo riferito al canone lordo mensile d'affitto di € 2,5 al mq =

$$= 2,5 \times \text{mq } 106,96 = \text{c.ca } € 268,00; \text{ si ha quindi un } \textit{reddito annuo lordo} \text{ di:}$$

$$€ 268,00 \times 12 \text{ mesi} = € 3.216,00$$

Le *spese di mantenimento* (manutenzione, luce, imposte, etc) si possono ragionevolmente stimare nella misura del 25%, cosicché il reddito annuo netto da affitto risulta essere:

$$€ 3.216,00 - (€ 3.216,00 \times 0,25) = € 3.216,00 - € 804,00 = € 2.412,00$$

Il *saggio di capitalizzazione*, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della zona etc, può assumersi pari al 3,5%, per cui il valore dell'immobile è:

$$€ 2.412,00 \div 0,035 = \text{c.ca } € \underline{68.914,30}$$

Dalla media e arrotondamento dei valori ottenuti con i criteri di stima adottati, si ricava il più probabile valore medio di mercato dell'immobile:

$$(€ 69.524,00 + € 64.176,00 + € 68.914,30)/3 = € 67.538,00.$$

A tale prezzo, vanno detratte le spese per la messa in pristino dello stato dei luoghi, stimate in € 15.000,00, comprensivi di tutte le opere di demolizione e ricostruzione, considerando una quota parte per inconvenienti tecnici ed imprevisti di cantiere; pertanto si ha: € 67.538,00 - € 15.000,00 = € 52.538,00, ed in cifra tonda € 52.500,00

$$\text{Valore unitario} = 52.500,00/\text{mq } 106,96 = \underline{€ 490,84/\text{mq}}$$

A.10 Valutazione

<i>P.Ila</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Quota indivisa</i>	<i>Valore complessivo</i>
9971 sub 1	mq 106,96	Euro 490,84	(1/2)	Euro 26.250,00

L'immobile oggetto di stima, riferito al cespite **A**, in proprietà di (1/2) ciascuno per i coniugi sigg. [REDACTED]

[REDACTED] si valuta in totale in € 52.500,00 (diconsi eurocinquantaduemilacinquecento,00).

B. GARAGE, posto in Rosolini (SR) in Via Arco Grande n°49.

B.1 Individuazione del bene

Garage facente parte dell'abitazione di cui alla lettera A della presente relazione, sito nel Comune di Rosolini in via Arco Grande n°49, della consistenza di circa mq 20, realizzato in origine come scantinato dell'abitazione stessa: successivamente l'intero l'immobile è stato oggetto di due "Nulla Osta per esecuzione lavori edili" rilasciati dal Comune di Rosolini, per modifiche al prospetto di via Arco Grande (1960) e per la demolizione e ricostruzione del piano terra e la sopraelevazione del primo piano (1964).

Il locale garage, collocato su un lotto intercluso, è prospiciente, al piano terra, sulla Via Arco Piccolo; presenta esposizione eliotermica a sud-est.

B.2 Profilo urbanistico

L'immobile ricade in Zona "A"- Centro storico del Comune di Rosolini: la zona "A" *"...rappresenta il nucleo originario del centro abitato nel quale la maggioranza degli edifici hanno conservato i caratteri morfologici ed i segni del linguaggio architettonico originario"* (Documentazione urbanistica Immobili A e B: certif. dest. urban. All. "C") e risulta gravato dal Vincolo Paesaggistico-Ambientale su cui si applica la normativa della Legge 29/06/1939 n° 1497 e della legge n° 431/85.

L'immobile è risalente a data antecedente al 1942: per queste costruzioni, così come dichiarati dai tecnici comunali, non è possibile rintracciare presso gli archivi comunali alcun progetto edilizio od atto autorizzativo; prima di questa data, infatti, il Comune di Rosolini risultava sprovvisto di qualsiasi strumento urbanistico, essendo stato stilato il primo P.d.F. (programma di fabbricazione) solo nel 1970 ed il primo P.R.G. (piano regolatore generale) nel 1998, tutt'ora vigente, sebbene ormai decaduto.

Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Rosolini, hanno consentito però di reperire due "Nulla Osta per esecuzioni lavori edili", cui è stato oggetto l'intero fabbricato descritto alla lettera A della presente relazione di stima, cui fa parte anche il garage :

- Nulla Osta n° 181 del 08.09.1960, “ ... per la modifica del prospetto di Via Arco Grande della casa di proprietà della signora: [REDACTED]” Documentazione urbanistica Immobili **A e B**: nulla osta 1960, All. “C”), sulle cui tavole di progetto l’odierna porta-garage era rappresentata da una finestra ed il locale definito come “scantinato”;
- Nulla Osta n° 1185 del 18.11.1964, Nulla Osta n° 1185 del 18.11.1964, “ ... per la demolizione e ricostruzione del pianterreno e per la sopraelevazione del primo piano della casa posta in Via Arco Piccolo n° 52 di proprietà delle signora [REDACTED]” (Documentazione urbanistica Immobili **A e B**: nulla osta 1964, All. “C”), sulle cui tavole di progetto l’apertura su Via Arco Grande assume le odierne proporzioni ed il vano viene definito come “scantinato - locale di sgombero”; si nota inoltre, all’interno del vano garage, la presenza di una scala di collegamento con l’abitazione di Via Arco Piccolo° 48.

In data successiva, come comprovato graficamente dai soli elaborati planimetrici catastali (vedi paragrafo successivo A.3), l’intero immobile è stato oggetto di opere di ristrutturazione interna e di ulteriori modifiche ai prospetti per le quali, dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso l’Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Rosolini, coadiuvato dai tecnici, non è stato rintracciato alcun atto autorizzativo; le opere, in riferimento al garage, hanno comportato essenzialmente, l’eliminazione della scala di collegamento con l’abitazione.

Le ricerche effettuate presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Rosolini non hanno consentito di reperire alcun certificato di agibilità, né le attestazioni di classificazione energetica(A.C.E.) e di prestazione energetica (A.P.E.).

B.3 Risultanze catastali

L’immobile urbano oggetto della presente relazione di stima è censito al N.C.E.U. del Comune di Rosolini e risulta identificato dai seguenti riferimenti catastali; la ditta catastale corrisponde alla proprietà (*Doc. catastale immobile B- visure*, All. “D”).

ID	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	44	9971	3	C/6	3	20 mq	Euro 90,90
<i>Indirizzo: Via Arco Grande n° 49</i>			<i>piano: 1-SOTT;</i>				

In proprietà a :

3. [REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione di beni con [REDACTED]
4. [REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione di beni con [REDACTED]

B.4 Provenienza del bene

L'immobile risulta essere *in proprietà per 1/2* ciascuno a [REDACTED]
[REDACTED] in virtù dei seguenti titoli:

- atto di compravendita (n° rept. 26045/8838) del 30.05.2008, trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Siracusa al reg. part. n° 8565-reg. gener. 12920, notaio Falco Giovanna di Ragusa con il quale i coniugi [REDACTED] acquistavano l'immobile sito in Via Arco Grande n°49 dai coniugi sigg. [REDACTED] in proprietà per ½ in regime di comunione di beni.

Ai venditori [REDACTED] l'immobile era pervenuto per atto di compravendita (n° rept. 3541/10885) trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Siracusa al reg. part. n°10099 e al reg. gen. n° 18730, notaio Filippo Morello di Ispica (RG) con il quale i coniugi [REDACTED] acquistavano l'immobile sito in Via ia Arco Grande n°49 dai sigg. [REDACTED] in proprietà per ½ in regime di bene personale.

Ai sigg. [REDACTED] l'immobile era pervenuto per successione testamentario n° 71/276, in seguito alla morte di [REDACTED] avvenuta il 15.05.2004; il soggetto [REDACTED] è nipote affine di 2° grado, a seguito di rinuncia o morte di un chiamato, eredità devoluta per testamento notar Morello, pubblicato il 07.06.2004 e registrato a Modica il data 21.06.2004 al n° 968 serie 1.

B.5 Descrizione analitica del bene

Garage facente parte dell'abitazione di cui alla lettera A della presente relazione, adibito perlopiù a locale di deposito e vano tecnico, localizzato nel centro storico del Comune di Rosolini e situato su lotto intercluso, con affaccio sulla Via Arco Grande (*Doc. fot. immobile B, Fot. n°1*), All. "E"); l'immobile si presenta ad una elevazione fuori terra, all'interno di un quartiere che risulta essere servito dalle normali utenze ed infrastrutture cittadine (acqua, luce, fognatura, etc.).

L'immobile risulta costruito con blocchi di calcare tenero locale, nella parte piu' vecchia, e con struttura laterocementizia nei solai, balconi e ballatoi, realizzati a seguito delle opere in sopraelevazione che si sono succedute nel tempo.

Si accede al garage dalla via Arco Grande, ove lo scrivente fa notare l'inesistenza della numerazione civica (*Doc. fot. immobile B, Fot. n°2, All. "E"*). Il vano garage risulta diviso in due parti da una tramezzatura; la parte iniziale del locale è attualmente adibita a deposito-ripostiglio (*Doc. fot. immobile B, Fot. n°3, All. "E"*), quella oltre la parete divisoria a vano tecnico, ove è presente il serbatoio di accumulo dell'acqua, che risulta posizionato all'interno di una nicchia ricavata nel vano della scala di collegamento con l'abitazione soprastante, poi eliminata (*Doc. fot. immobile B, Fot. n°4, All. "E"*).

Il locale garage si presenta in condizioni mediocri, ove sono evidenti fessurazioni dell'intonaco di rivestimento e tracce di umidità di risalita sulle pareti, dovute alla collocazione in parte interrata dello stesso rispetto al livello superiore dell'abitazione; all'interno risultano presenti gli allacci alla rete elettrica ed idrica (*Doc. fot. immobile B, Fot. n°4, All. "E"*).

La facciata esterna su via Arco Piccolo appare incompleta; l'apertura d'ingresso al vano garage è rappresentata da un portone in ferro dell'altezza di circa ml 1,80

Dal rilievo metrico e fotografico effettuato in loco, si desume la seguente tabella degli ambienti interni, con le relative superfici utili (tra parentesi viene indicata l'altezza interna degli ambienti):

<u>LOCALE</u>	<u>Superficie netta in mq</u>
Piano terra	
Garage (H interna ml 2.10)	<i>ml 2,80 x ml 4,00= mq 11,20</i>
Vano tecnico (H interna ml 2.10)	<i>mq 2,10x ml 4,00 = mq 8,40</i>

Superficie utile calpestabile totale, al netto dei muri: mq 19,60;

Superficie non residenziale: mq 19,60

Superficie lorda commerciale (comprensiva delle quote delle superfici dei muri interni e perimetrali): **mq 20,00**

B.6 Stato di possesso del bene

L'immobile risulta in possesso dei coniugi sigg. [REDACTED]
 in proprietà per ½ in regime di comunione di beni con [REDACTED]
 [REDACTED], in proprietà per ½ in regime di comunione di beni con [REDACTED]
 [REDACTED]

B.7 Vincoli ed oneri giuridici

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono quelli indicati al paragrafo COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, co. 2, c.p.c.; non ci sono vincoli che resteranno a carico dell'acquirente. Gravano sull'immobile le seguenti formalità:

3. Ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di Mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Conservatoria dei RR. II. Di Siracusa in data 06.06.2008 ai nn. 12921/2639, per un importo di € 135.000,00 (tasso int. 6% per un totale di € 202.500,00) a favore di [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] gravante sui cespiti A ed B;
4. Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Conservatoria dei RR. II. di Siracusa in data 20.11.2013 ai nn. 17002/13024, a favore di [REDACTED]
 contro [REDACTED]
 e [REDACTED]
 gravante sui cespiti A ed B.

B.8 Considerazioni estimative

La qualità architettonica all'interno del fabbricato è mediocre come descritto precedentemente; all'esterno sulla facciata dell'intero immobile, sono ancora visibili la vecchia colorazione e le tracce degli interventi edilizi recenti cui è stato oggetto l'immobile. Nella stima finale del bene in oggetto, è stata considerata la non agevole possibilità di accesso al vano garage, in considerazione dell'altezza ridotta della porta-garage d'ingresso di circa ml 1,80 e l'altezza libera interna del gara-

ge stesso, non superiore ai ml 2,10. Inoltre il fabbricato, collocato nel centro storico del comune di Rosolini ed a breve distanza dalla piazza principale, anche se facilmente individuabile non risulta però di comodissima accessibilità per via della ridotta larghezza della Via Arco Grande. L'intera zona risulta comunque servita dalle normali utenze e forniture cittadine (acqua, luce e fognatura). La qualità edilizia del quartiere circostante appare discreta, con abitazioni in maggioranza di età coeva a ancor più antiche quella di cui in oggetto.

B.9 Stima

Criterio estimativo a vista o sintetico-comparativo

Di regola si ricorre alla comparazione di più valori e di più quotazioni immobiliari, capaci di offrire, nella loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possono caratterizzare il quartiere o la via in oggetto.

Nella fattispecie, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione., che risultano oggi compravenduti al prezzo unitario di € 400/mq e quindi:

$$€ 400,00 \times mq 20,00 = \underline{€ 8.000,00}$$

Criterio estimativo per valore di mercato

Dai dati reperiti presso *l'Agencia del Territorio di Siracusa - Osservatorio del mercato Immobiliare - semestre 2 Anno 2013*, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione.

Valore medio di mercato

(Tipologia: box - stato conservativo normale: € 425,00/mq)

$$E \text{ quindi: } € 425,00 \times mq 20,00 = \underline{€ 8.500,00}$$

Criterio di stima analitico per capitalizzazione dei redditi lordi

Il piu' probabile valore di mercato di un bene, si può ricavare mediante la capitalizzazione dei redditi lordi che il bene stesso è capace di fornire, scontati all'attualità con un adeguato saggio di capitalizzazione, detratte le spese medie annue di mantenimento.

Considerate ubicazione, caratteristiche e stato di manutenzione del bene oggetto di stima, lo scrivente ritiene applicabile un prezzo riferito al canone lordo mensile d'affitto di € 1,8 x mq x mese = 1,8 x mq 20,00 = c.ca € 36,00; si ha quindi un *reddito annuo lordo* di:

$$€ 36,00 \times 12 \text{ mesi} = € 432,00$$

Le *spese di mantenimento* (manutenzione, luce, imposte, etc) si possono ragionevolmente stimare nella misura del 25%, cosicché il reddito annuo netto da affitto risulta essere:

$$€ 432,00 - (€ 432,00 \times 0,25) = € 432,00 - € 108,00 = € 324,00$$

Il *saggio di capitalizzazione*, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della zona etc, può assumersi pari al 3,5%, per cui il valore dell'immobile è:

$$€ 324,00 \div 0.035 = \text{c.ca } € \underline{9.257,14}$$

Dalla media e arrotondamento dei valori ottenuti con i criteri di stima adottati, si ricava il piu' probabile valore medio di mercato dell'immobile:

$$(€ 8.000,00 + € 8.500,00 + € 9.257,14) / 3 = € 8.585,71 \text{ ed in cifra tonda } € \underline{8.600,00}.$$

$$\text{Valore unitario} = 8.600,00 / \text{mq } 20,00 = € \underline{430,00/\text{mq}}$$

B.10 Valutazione

<i>P.Illa</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Quota indivisa</i>	<i>Valore complessivo</i>
9971 sub 3	mq 20,00	Euro 430,00/mq	(1/2)	Euro 4.300,00

L'immobile oggetto di stima, riferito al cespite **B**, in proprietà di (1/2) ciascuno per i coniugi sigg. [REDACTED]

[REDACTED] si valuta in totale in **€ 8.600,00 (dicomi euro ottomilaseicento,00).**

RIEPILOGO DELLE STIME

Di seguito si riporta il quadro riepilogativo delle valutazioni desunte da ciascuna relazione di stima per ogni bene pignorato.

		<i>Valutazione</i>
<i>ID</i>	<i>Descrizione del bene</i>	<i>Euro</i>
A	CASA per civile abitazione, posta in Rosolini (SR) in Via Arco Piccolo n°48	€ 52.500,00
B	GARAGE posto in Rosolini (SR) in Via Arco Grande n°49	€ 8.600,00

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., con le sovraespote relazioni di stima, ritiene di avere assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per qualsiasi chiarimento.

Il C.T.U

Arch. Stefano D'Amico



La presente relazione si compone di n°23 pagine e di n°5 allegati ("A", "B", "C", "D", "E") e viene depositata in Cancelleria unitamente ai fascicoli di parte per i quali era stato autorizzato il prelievo.

Allegati:

- "A" Comunicazioni alle parti.
- "B" Verbale delle operazioni peritali.
- "C" Documentazione urbanistica immobili **A** e **B**;
 - ✓ *Richiesta Atti Comune di Rosolini;*
 - ✓ *Documentazione urbanistica.*
- "D" Documentazione catastale;
 - ✓ *Estratto di mappa immobili **A** e **B***
 - ✓ *Documentazione catastale immobile **A**;*
 - ✓ *Documentazione catastale immobile **B**;*
- "E" Documentazione fotografica;
 - ✓ *Documentazione fotografica immobile **A**;*
 - ✓ *Documentazione fotografica immobile **B**.*

ALLEGATO “C”

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA IMMOBILI “A” E “B”

Richiesta atti Comune di Rosolini

Al Sig Sindaco del
Comune di Rosolini (SR)

e all'Ufficio Urbanistica

Il sottoscritto Arch. **Stefano D'Amico**, nato ad Avola (SR) il 24.04.1973 ed ivi residente in Via Falaride trav. II n° 10, in qualità di CTU del Tribunale di Siracusa, per incarico ricevuto dal **Giudice per le Esecuzioni dott.ssa Chiara Salamone**, in seno al pignoramento immobiliare iscritto a R.G.E. al n° 391/2013 - *Unione delle* [redacted] al fine visionare tutta la documentazione utile per espletare il mandato conferitomi,

RICHIEDE:

1. Pratiche edilizie esistenti del fabbricato, di proprietà dei sigg. [redacted] sito in Rosolini in:
 - a) Via Arco Piccolo n° 48 (abitazione al p.t e p.1°) censito al C.F al fg. 44 p.la 9971 sub 1;
 - b) Via Arco Grande n° 49 (garage al p. sotterr.) censito al C.F. al fg. 44 p.la 9971 sub 3;
2. Certificato di destinazione urbanistica;
3. Eventuale altra documentazione utile.

A tal fine si allegano:

1. copia delle visure storiche dell'immobile in oggetto;
2. copia del mandato conferitomi dal G.E.;
3. copia mio documento di riconoscimento.

Rosolini li, 14.07.2014

Il C.T.U

Architetto Stefano D'Amico



Pagina 1 di 1

Da "stefano.damico@archiworldpec.it" <stefano.damico@archiworldpec.it>
A "urbanistica@pec.comune.rosolini.sr.it" <urbanistica@pec.comune.rosolini.sr.it>
Data lunedì 14 luglio 2014 - 13:15

Richiesta documentazione urbanistica Pignor. RGE 391/2013 - CTU Arch. D'Amico

Buongiorno,

come concordato personalmente con Sig. Giuca presso Vs Ufficio Tecnico, al fine di visionare la documentazione utile all'espletamento dell'incarico conferitomi, Vi invio l'istanza e la documentazione richiestami per l'accesso agli atti inerenti gli immobili indicati agli allegati alla presente.

Cordiali saluti

Arch. Stefano D'Amico
333.7194041

Allegato(i)

NOMINA.pdf (435 Kb)
Istanza rich. doc urb.pdf (308 Kb)
CARTA IDENTITA' FRONTE RETRO.pdf (260 Kb)
Visure storiche casa.pdf (1553 Kb)
Visure storiche garage.pdf (1413 Kb)

https://webmail.pec.it/layout/origin/html/printMsg.html?_v_=v4r2b25.20140619_150... 14/07/2014

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>
A "stefano.damico@archiworldpec.it" <stefano.damico@archiworldpec.it>
Data lunedì 14 luglio 2014 - 13:15

CONSEGNA: Richiesta documentazione urbanistica Pignor. RGE 391/2013 - CTU Arch. D'Amico

-- Ricevuta di avvenuta consegna del messaggio indirizzato a urbanistica@pec.comune.rosolini.sr.it - "posta certificata" --
Il giorno 14/07/2014 alle ore 13:15:31 (+0200) il messaggio con Oggetto "Richiesta documentazione urbanistica Pignor. RGE 391/2013 - CTU Arch. D'Amico" inviato da "stefano.damico@archiworldpec.it" ed indirizzato a "urbanistica@pec.comune.rosolini.sr.it" è stato correttamente consegnato al destinatario.
Identificativo del messaggio: opec275.20140714131529.19153.02.4.15@pec.aruba.it
Il messaggio originale è incluso in allegato, per aprirlo cliccare sul file "postacert.eml" (nella webmail o in alcuni client di posta l'allegato potrebbe avere come nome l'oggetto del messaggio originale). L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione
NOTA
La presenza o meno del messaggio originale, come allegato della ricevuta di consegna (file postacert.eml), dipende dal tipo di ricevuta di consegna che è stato scelto di ricevere, secondo la seguente casistica:
- Ricevuta di consegna completa (Default): il messaggio originale completo è allegato alla ricevuta di consegna.
- Ricevuta di consegna breve: il messaggio originale è allegato alla ricevuta di consegna ma eventuali allegati presenti al suo interno verranno sostituiti con i rispettivi hash.
- Ricevuta di consegna sintetica: il messaggio originale non verrà allegato nella ricevuta di consegna.
Per maggiori dettagli consultare:
<http://kb.aruba.it/KB/a701/ricevuta-di-avvenuta-consegna.aspx?KBSearchID=1358305>

Allegato(i)

daticert.xml (1 Kb)
postacert.eml (5445 Kb)
smime.p7s (2 Kb)

https://webmail.pec.it/layout/origin/html/printMsg.html?_v_=v4r2b25.20140619_150... 14/07/2014

Documentazione urbanistica



COMUNE DI ROSOLINI

PROVINCIA DI SIRACUSA
Ufficio Tecnico

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA l'istanza dell'arch. **Stefano D'Amico**, in qualità di CTU del Tribunale di Siracusa, presentata il 27.08.2014 protocollo n. 22183, con la quale viene richiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica della particella **9971** del foglio **44** di questo Comune, ai sensi della L.47/85 art.18 comma 2° e 3°;

VISTO il Piano Regolatore Generale vigente approvato con D.A.n.435 del 28.09.98;

VISTO le copie presentate dello stralcio catastale;

ESEGUITI i necessari riscontri con lo strumento urbanistico suddetto;

CERTIFICA

- che la particella **9971** del foglio **44** di questo Comune è urbanisticamente destinata secondo il P.R.G. vigente in zona **"A"**;

- Si attesta inoltre che su detta particella insite un fabbricato oggetto di Nulla Osta n. 181 del 08/09/1960 e n. 1185 del 18/11/1964;

NORME DI ATTUAZIONE - Art. 19 - Zona "A"

- La zona A rappresenta il nucleo originario del centro abitato nel quale la maggioranza degli edifici hanno conservato i caratteri morfologici ed i segni del linguaggio architettonico originario.

- L'attività edilizia all'interno di tale zona dovrà essere normata attraverso piani particolareggiati di recupero da redigere con l'osservanza dell'art.55 della L.R.S. n 71/78 anche limitatamente a singoli quartieri.

- Nelle more della redazione degli strumenti urbanistici di al precedente comma,ferme le finalità di cui al precedente articolo, sono consentiti gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), dell'art. 20 della L. R. n 71/78, con esclusione delle demolizioni, mentre rimangono ineditati tutti gli spazi liberi , anche di pertinenza di singoli edifici;

- I progetti edilizi relativi agli interventi diretti da realizzare nella zona A devono essere corredati da:

a) rilievo analitico dei prospetti dell'edificio, a scala non inferiore a 1/50, con l'indicazione di tutti gli elementi del linguaggio architettonico e dei tipi di finitura (tegole,gronde, infissi, ringhiere, ecc);

b) fotografie parametriche dei fronti dell'edificio, sia interni che esterni;

c) disegno dei fronti a scala non inferiore a 1/50 con l'indicazione puntuale degli interventi da eseguire, delle parti da sostituire, delle finiture da impiegare,

d) relazione tecnica in forma di scheda informativa, contenente notizie storiche sull'immobile oggetto di intervento, derivate possibilmente da ricerche di archivio presso gli uffici

comunale, inerenti l'epoca di costruzione, i nominativi dei progettisti e dei maestri d'opera

che l'anno realizzata se noti con sufficiente certezza, eventuali interventi o manomissioni e superfetazioni subite nel tempo. notizie sulle condizioni statiche dell'immobile, sullo stato dei servizi tecnologici, ed indicazioni puntuali del tipo e delle modalità dell'intervento da effettuare;

- Tutti gli interventi diretti sugli immobili ricadenti nella A, si devono comunque attenere alle prescrizioni e codici di comportamento:

a) obbligo di usare intonaci in calce e sabbia tradizionali, colorati in pasta con tinte deboli tipiche del contesto, sulle tonalità predominanti del grigio, del giallo chiaro, del rosa chiaro;

b) obbligo di usare infissi in legno, dipinti nei colori verde scuro o marrone scuro, ovvero infissi in alluminio preverniciato con gli stessi colori e con estetica arrotondata;

c) divieto di usare come chiusura ed oscuramento esterno serrante avvolgibili di qualsiasi materiale, bensì persiane a lamelle orientabili, ovvero scuretti tradizionali ad ante interne e vetro all'esterno;

d) obbligo di usare, nelle coperture a falde inclinate, materiale di rivestimento con tegole di argilla del tipo "siciliano", nuove o di recupero;

Pratica IV. 181

Comune di ROSOLINI
 Provincia di SIRACUSA

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Visto la domanda del Sig. [REDACTED]

per essere autorizzato a costruire **la modifica del progetto di una casa di civile abitazione** in questo Comune al mapp. N. in Via Arco Grande e Arco Piccolo

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 8.9.960

Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia Locale, e tutela delle strade comunali;

Visto il capo IV. del titolo II. della legge 17 agosto 1942, N. 1150;

Vista la denuncia relativa alle Imposte di Consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato;

Visto la legge Comunale e Provinciale;

Visto il c.c., libro terzo, proprietà edilizia;

Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R.D. 14 aprile 1927, n. 530;

COMUNE DI ROSOLINI
 Provincia Regionale di Siracusa

a presente copia di NULLA OSTA

redatta su 1 (VNO) fogli è conforme a
 suo originale esistente in ufficio.

Rosolini il 03 SET 2014
 il Funzionario Dotato



Concede il proprio

NULLA OSTA

al Signor [REDACTED]

per l'esecuzione dei lavori in cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte, perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali

usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2) Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persona e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;
- 3) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
- 4) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio Comunale.
Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 5) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;
- 6) Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi acceso dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;
- 7) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;
- 8) L'Ufficio Comunale si riserva dalle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
- 9) L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati dal funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo col Direttore dei Lavori;
- 10) E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore;
- 11) Il progetto approvato deve essere tenuto sul posto di lavoro.

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come dalle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allegano in restituzione, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati in doppio e vistati.

Dalla residenza Municipale, li 10 OTT. 1980 li _____



TIP. SCHEMARI-RADUSA

LE SINDACO

C O M U N E di R O S O L I N I

Provincia di Siracusa

COMUNE DI ROSOLINI
Provincia Regionale di Siracusa

La presente copia di ELABORATO GRAFICO

redatta su ALVINO fogli e conforme al
suo originale esistente in ufficio

Rosolini li 03 SET. 2014
Il Funzionario Delegato



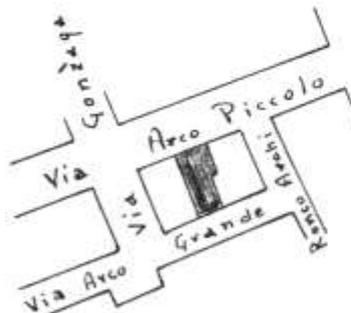
PROGETTO per la modifica del prospetto
di via A. Grande della casa di
proprietà della signora :



Rosolini li 9 AGO. 1960

Rapporto disegni 1:100

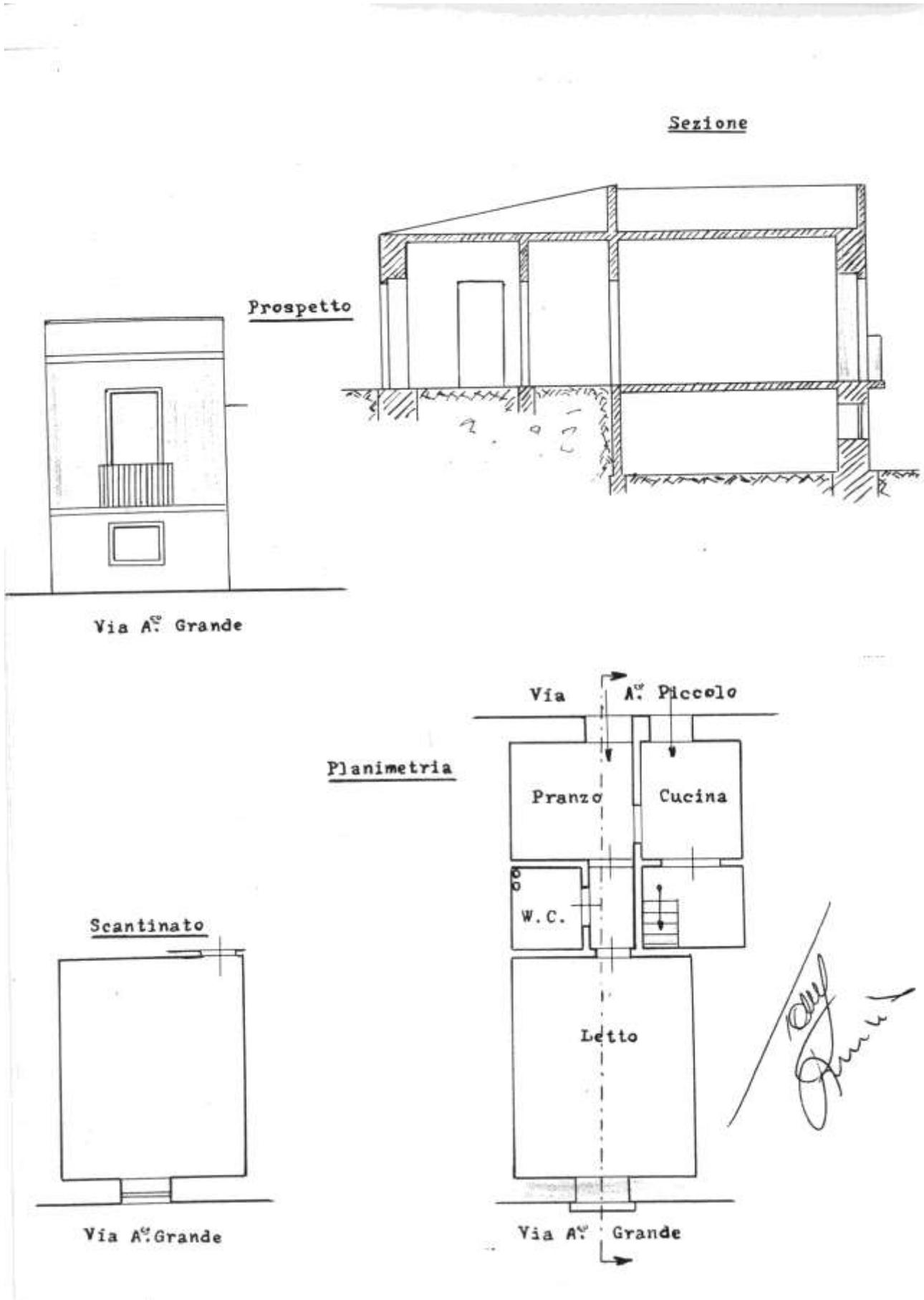
Ubicazione



Si approva
8-9-1960
IL SINDACO



Scala 1:1000



Pratica N. 1185COMUNE DI ROSOLINIProvincia di SRACUSA

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL COMMISSARIO
IL SINDACO

Vista la domanda del Sig.^{ra} [REDACTED]
per essere autorizzato a costruire ^{ri} il p.t. e la costruzione del 1° p. della casa sita
in questo Comune al mapp. N. [REDACTED] in Via Arco Piccolo

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 18.11.964 ;

Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data " " " ;

Visto il parere favorevole dell'Ufficio Sanitario in data " " " ;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia Locale, e tutela delle strade comunali;

Visto il capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1942, N. 1150;

Vista la denuncia relativa alle Imposte di Consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato;

Vista la legge Comunale e Provinciale;

Visto il c.c. libro terzo, proprietà edilizia;

Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R.D. 14 aprile 1927, n. 530;

COMUNE DI ROSOLINI

Provincia Regionale di Siracusa

La presente copia di NULLA OSTAredatta su (1/100) fogli è conforme al suo originale esistente in ufficio.Rosolini il 03 SET, 2014

Il Funzionario Delegato



Concede il proprio

NULLA OSTA

al Signor^a [REDACTED]

per l'esecuzione dei lavori in cui si tratta sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte, perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto

per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2) Chi fabbrica non deve mai incombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persona e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;
- 3) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
- 4) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dello Ufficio Comunale.
Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 5) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;
- 6) Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il ripario su cui è collocata;
- 7) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;
- 8) L'Ufficio Comunale si riserva dalle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
- 9) L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati dal funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo col Direttore dei Lavori;
- 10) È assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore;
- 11) Il progetto approvato deve essere tenuto sul posto di lavoro.
- 12) Che i tubi pluviali siano portati fino al piano dei parciapièdi.

.....
.....
.....

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e di regolamenti comunali come dalle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allegano in restituzione, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati in doppia e vistati.

Dalla Residenza Municipale, li 18 NOV 1964 19



IL COMMISSARIO REGIONALE
IL SINDACO

[Handwritten signature]

209

AVVERTENZA
Per ottenere il Certificato di abilitazione
In Caratterizzazione deve essere eseguita
con omme al presente progetto
Proceduto.

COMUNE di ROSOLINI

Provincia di Siracusa
18 NOV 1964

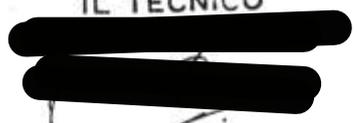


VISTO: si approva
IL COME SIAID A CONALE

PROGETTO per la demolizione e ricostruzione
del pianterreno e per la sopraele-
vazione del primo piano della casa
posta in via A. Piccolo n. 52 di pro-
prietà della sig.ra

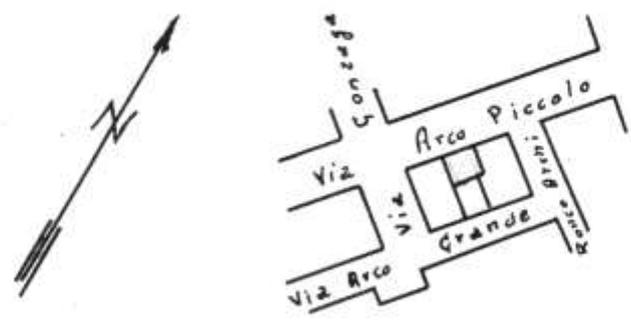


IL TECNICO

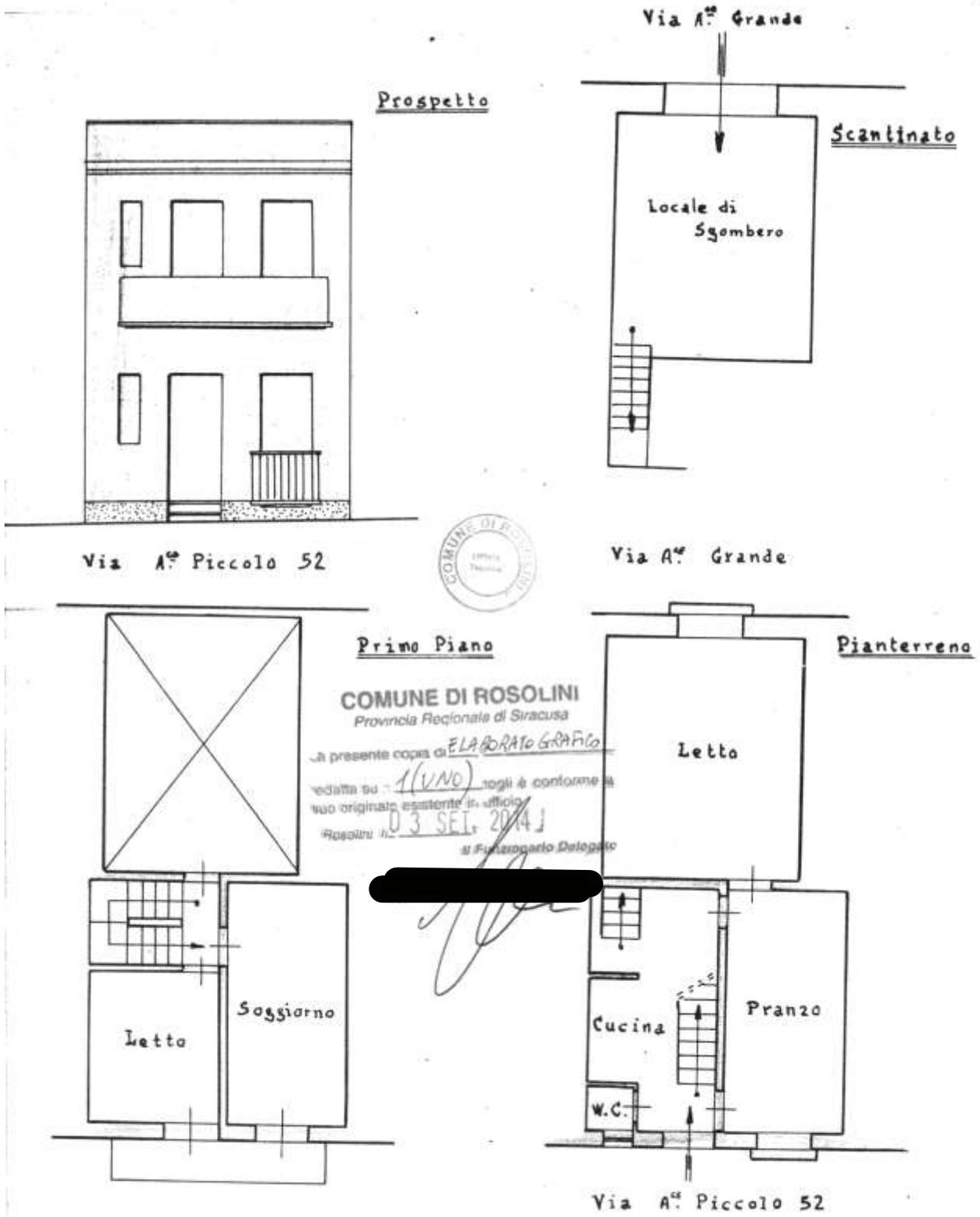


Rosolini li 27 OTT. 1964 Rapporto disegni 1:100

Ubicazione



Scala 1:1000



ALLEGATO “D”

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Estratto di mappa immobili A e B



Documentazione catastale immobile A



Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/07/2014

Data: 01/07/2014 - Ora: 12.30.00 - Fine
Visura n.: SR0062736 Pag.: 1

Dati della richiesta		Comune di ROSOLINI (Codice: H574)										
Catasto Fabbricati		Provincia di SIRACUSA										
Unità immobiliare		Foglio: 44 Particella: 9971 Sub.: 1										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		44	9971	1			A/4	2	6,5 vani	Euro 245,06	Variazione del 29/08/2013 n. 13875 1/2013 in attu dal 29/08/2013 (protocollo n. SR0086374) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE	
Indirizzo Annotazioni												
VIA ARCO PICCOLO n. 48 piano: T-1; classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D. M. 701/94) ;di studio, costituita dalla soppressione della particella con sez fgl 47 pla 1946 sub 1 per allineamento mappae												
INTESTATI												
N.	DATI ANAGRAFICI										CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]										[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]										[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria esente per ctu

Richiedente: **D'AMICO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data: 11/07/2014 - Ora: 09.21.25 Segue
 Visura n.: SR0067908 Pag: 1
Visura storica per immobile
 azione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/07/2014

Immobile di ROSOLINI (Codice: H574)
 Provincia di SIRACUSA
 Foglio: 44 Particella: 9971 Sub.: 1
 Atti relativi all'immobile selezionato

7/07/1974	[REDACTED]	(1) Proprietà sez. 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
1/20/11/1979	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1			A/4	2	6,5 vani	Euro 245,06	Variazione del 29/08/2013 n. 13875 /12013 in atti dal 29/08/2013 (protocollo n. SR0086374) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

V. ARCO PICCOLO n. 48 piano: T-1;
 Esaminto e rendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D. M. 701/94) di studio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgj 104 1946 sub 1 per allacciamento mappa.

13

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
7/07/1974	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
1/20/11/1979	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

29/08/2013 n. 13875/12013 in atti dal 29/08/2013 (protocollo n. SR0086374) Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE



Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/07/2014 - Ora: 09.21.25 Segue
Visura n.: SR0067908 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/07/2014

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/05/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		47	1946	1			A/4	2	6,5 vani	Euro 245,06	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/05/2009 n. 11077 /J2009 in atti dal 07/05/2009 (protocollo n. SR0116990) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo Annotazioni VIA ARCO PICCOLO n. 48 piano: T-1; 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 07/05/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		47	1946	1			A/4	2	6,5 vani	Euro 245,06	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/05/2008 n. 3780 /J2008 in atti dal 07/05/2008 (protocollo n. SR0089490) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo Annotazioni VIA ARCO PICCOLO n. 48 piano: T-1; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/10/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		47	1946	1			A/4	2	6,5 vani	Euro 245,06	Variazione del 27/10/2006 n. 10262 /J2006 in atti dal 27/10/2006 (protocollo n. SR0102752) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE
Indirizzo Notifica VIA ARCO PICCOLO n. 48 piano: T-1; Partita 1003996 Mod.58 9983											

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/07/2014 - Ora: 09.21.25 Segue

Visura n.: SR0067908 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/07/2014

Situazione degli intestati dal 30/05/2008

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/05/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 8565_1/2008 in atti dal 11/06/2008, registrazione n. 26947, roggiame: Protocollo n. 26947/08

DATA DERIVANTI DA

Situazione degli intestati dal 27/10/2006

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Di [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Di [REDACTED]

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/10/2006 n. 10262_1/2006 in atti dal 27/10/2006 (protocollo n. SR0102752), Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE

DATA DERIVANTI DA

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29/05/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			RENDITA	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Micro	Classe	Consistenza			
1	Urbana	47	1609	1	Zona Cens.	A/A	2	6,5 vani	Euro 0,41 L. 786	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 29/05/1990 n. 691/1990 in atti dal 13/08/1991

Indirizzo Notifica: VIA ARCO PICCOLO n. 48 piano: T-1; Partita: 1003996 Mod.58 9983

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			RENDITA	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Micro	Classe	Consistenza		
1	Urbana	47	1609	1	Zona Cens.				COSTITUZIONE n. 691/1990 in atti dal 13/08/1991

Indirizzo Notifica: VIA ARCO PICCOLO n. 48 piano: T-1; Partita: 1003996 Mod.58 9983

Annatazioni: Inquinato da modello In

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/07/2014 - Ora: 09:21:25 Fine
Visura n.: SR0067908 Pag.: 4

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/07/2014

Situazione degli intestati dal 03/07/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 03/07/2006
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 03/07/2006

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/07/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 10699 - I/2006 in atti dal 10/07/2006 Repertorio n. 25983 Roggiante: MORELLO Sede: ISPICA

Situazione degli intestati dal 15/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 03/07/2006
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 03/07/2006

DATI DERIVANTI DA TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/05/2004 Volontà n. 584 - I/2005 in atti dal 24/01/2005 (protocollo n. SR0005733) Repertorio n. 25983 Roggiante: MORELLO Sede: ISPICA

Situazione degli intestati dal 15/04/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 15/05/2004

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/04/1991 Trascrizione n. 6354 - I/1991 in atti dal 02/12/1992 Repertorio n. 109487 Roggiante: LA CURA LUCCA Sede: ROSOLINI

Situazione degli intestati dal 20/03/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 15/04/1991

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/03/1991 Volontà n. 4205 - I/1991 in atti dal 20/03/1991 (protocollo n. 109487 Roggiante: NOT LA CURA Sede: ROSOLINI Registrazione: UR. Sede: NOTO Volume: 347 n. 211 del 20/03/1991 SUCCESIONE

Situazione degli intestati dal 13/08/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 13/08/1991

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/08/1991

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 23534

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **ARCH. D'AMICO STEFANO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data: 01/07/2014 - n. SR0062747 - Richiedente D'AMICO STEFANO

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

Dichiarazione protocollo n. SR0089490 del 07/05/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rosolini

Via Arco Piccolo

civ. 48

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 47

Particella: 1946

Subalterno: 1

Completata da:

Iscritto all'albo:

Prov. Siracusa

N. [REDACTED]

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/07/2014 - Comune di ROSOLINI (SR) - Foglio 47 Particella 1946 Subalterno 1 -
VIA ARCO PICCOLO n. 48 piano: T-1;



Ultima Planimetria in atti

Data: 01/07/2014 - n. SR0062747 - Richiedente D'AMICO STEFANO

Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Documentazione catastale immobile **B**



Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/07/2014 - Ora: 09.09.52 Fine
Visura n.: SR0065763 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2014

Dati della richiesta		Comune di ROSOLINI (Codice: H574)								
Catasto Fabbricati		Provincia di SIRACUSA								
Unità immobiliare		Foglio: 44 Particella: 9971 Sub.: 3								
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA					
1	Sezione Urbana	Foglio 44	Particella 9971	Sub 3	Micro Zona	Classe 3	Categoria C/6	Consistenza 20 m ²	Rendita Euro 90,90	Variazione del 29/08/2013 n. 13876. 1/2013 in atti dal 29/08/2013 (protocollo n. SR0086374) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
Indirizzo VIA ARCO GRANDE n. 49 piano: 1 SOTT; Annotazioni di stato; costituita dalla soppressione della particella con sez fogl 47 pila 1946 sub. 3 per allungamento stappe Riserve 1 ABI passaggi intermedi non esistenti										
INTESTATI										
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICI FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	[REDACTED]				[REDACTED]		(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]			
2	[REDACTED]				[REDACTED]		(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]			
Unità immobiliari n. 1			Ricevuta n. 22928		Tributi erariali: Euro 1,00					
Visura ordinaria										
Richiedente: D'AMICO										

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

itorio

Visura storica per immobile

uazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 1/07/2014

Data: 1/07/2014 - Ora: 09.22.44 Segue
Visura n.: SR0067913 Pag: 1

Comune di ROSOLINI (Codice: H574)

Provincia di SIRACUSA

Foglio: 44 Particella: 9971 Sub.: 3

Dati relativi all'immobile selezionato

il 07/07/1974	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
A il 20/11/1979	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3			C/6	3	20 m ²	Euro 90,90
VIA ARCO GRANDE n. 49 piano: 1-SOTT; lo studio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez. Igl.47 pla. 1946 sub. 3 per allineamento mappa I Atti passaggi intermedi non esistenti						
Variazione del 29/08/2013 n. 13876.1/2013 in atti dal 29/08/2013 (protocollo n. SR0066374) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE						

013

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
il 07/07/1974	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	[REDACTED]
A il 20/11/1979	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	[REDACTED]
del 29/08/2013 n. 13876.1/2013 in atti dal 29/08/2013 (protocollo n. SR0066374) Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE					

tarria



Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/07/2014

Data: 11/07/2014 - Ora: 09.22.44 Segue
Visura n.: SR0067913 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/10/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		47	1946	3			C/6	3	20 m ²	Euro 90,90	Variazione del 27/10/2006 n. 10263_2/2006 in atti dal 27/10/2006 (protocollo n. SR0102752) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE
Indirizzo											
VIA ARCO GRANDE n. 49 piano: I-SOTTI											
Mod. S8 9983											
Nota											
I Altri passaggi intermedi non esistenti											

Situazione degli intestati dal 30/05/2008

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub			(1) Primitiva	(1) Primitiva
1								
2								
DATI DERIVANTI DA								
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/05/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 8565_1/2008 in atti dal 11/06/2008 Repertorio n. 26045 Rogante: PALCU GIOVANNA Sede: RAGUSA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA								

Situazione degli intestati dal 27/10/2006

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub			(1) Primitiva	(1) Primitiva
1								
2								
DATI DERIVANTI DA								
del 27/10/2006 n. 10263_2/2006 in atti dal 27/10/2006 (protocollo n. SR0102752) Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE								

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 24/01/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		47	1609	3			C/6	3	20 m ²	Euro 90,90	TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/05/2004 n. 584_1/2005 in atti dal 24/01/2005 (protocollo n. SR0005733) SUCCESSIONE
Indirizzo											
VIA ARCO GRANDE n. 49 piano: I-SOTTI											

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/07/2014

Data: 11/07/2014 - Ora: 09.22.44 Segue

Visura n.: SR0067913 Page: 3

Notifica	I - Atti passaggi intermedi non esistenti ; Riserva in atti fino al 27/10/2006		Partita	Mod.58	9983						
Reserve											
Situazione dell'unità immobiliare dal 29/05/1990											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona		Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	47	1609	3			C16	3	20 m ²	Euro 0,10 L. 188	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 29/05/1990 n. 691/1990 in atti dal 13/08/1991
Indirizzo		VIA ARCO GRANDE n. 49 piano: I-SOTT.				Partita	9983	Mod.58	9983		
Notifica											
Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/1991											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona		Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	47	1609	3							COSTITUZIONE n. 691/1990 in atti dal 13/08/1991
Indirizzo		VIA ARCO GRANDE n. 49 piano: I-SOTT.				Partita	9983	Mod.58	9983		
Notifica											
Annotazioni		impianto da modello in									
Situazione degli intestati dal 03/07/2006											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI				
	[REDACTED]				[REDACTED]			(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con DI [REDACTED]			
2	[REDACTED]				[REDACTED]		(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con DI [REDACTED]				
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/07/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 10099 - I/2006 in atti dal 10/07/2006 Reperitorio n. 35471 Rogante: MORELLO FILIPPO				Scab: ISPICA Registrazione: Scab: COMPRAVENUTA					
Situazione degli intestati dal 15/05/2004											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI				
	[REDACTED]				[REDACTED]			(1) Proprietà per 1/2 fino al 03/07/2006 (1) Proprietà per 1/2 fino al 03/07/2006			
2	[REDACTED]				[REDACTED]						

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/07/2014 - Ora: 09.22.44 Fine
Visura n.: SR0067913 Pag.: 4

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/07/2014

DATI DERIVANTI DA TESTAMENTO OLOGRAFO del 15/05/2004 Volume n. 584 - 1/2005 in atti dal 24/01/2005 (protocollo n. SR0005733) Repertorio n. 25983 Rogante: MORELLO Sede: ISPCA
Registrazione: UR. Sede: NOTO Volume: 276 n. 71 del 28/09/2004 SUCCESIONE

Situazione degli intestati dal 13/08/1991

DATI DERIVANTI DA		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1						
DATI DERIVANTI DA		in atti dal 13/08/1991				(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 15/05/2004	

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 23534

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **ARCH. D'AMICO STEFANO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data presentazione: 29/05/1990 - Data: 08/07/2014 - n. SR0065764 - Richiedente D'AMICO STEFANO

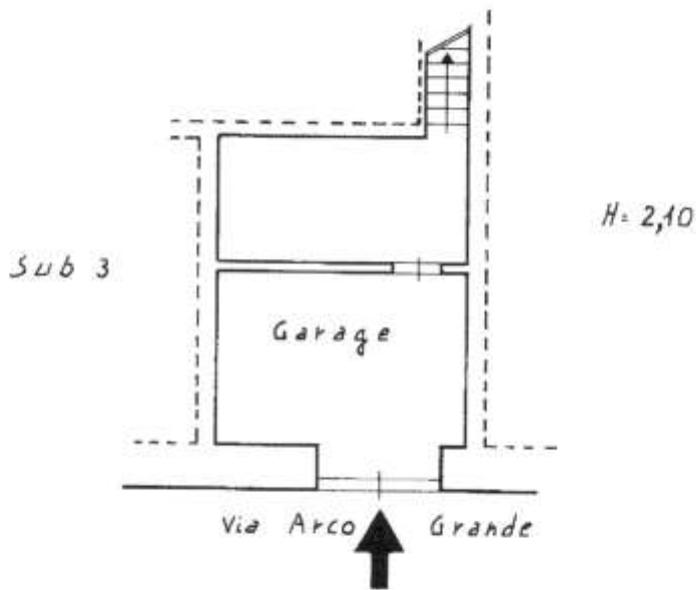


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEI CATASTI E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD 13-4-1939, n. 652)

ARZO B
LIRE
250

Comune di ROSOLINI - Via ARCO GRANDE

PIANTA PIANO 1° Sottostrada



1816774

RIEN AMEN
Nord



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/07/2014 - Comune di ROSOLINI(H1574) - < Foglio: 44 Particellar: 9971 - Subalterno 3 >
VIA ARCO GRANDE n. 49 piano 1-SCOTT.

Ultima Planimetria in atti

Data presentazione: 29/05/1990 - Data: 08/07/2014 - n. SR0065764 - Richiedente D'AMICO STEFANO
Tot.schede: 1609 formato di acq.: A4(209x297) - Fatt. di scala: 1:500 187

21-05-90

ALLEGATO "E"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Documentazione fotografica immobile A



Fot.n°1: prospetto su Via Arco Piccolo, civ. n° 48.



Fot.n°2: particolare dl piano 1° del prospetto su Via Arco Piccolo.



Fot.n°3: prospetto su Via Arco Grande.



Fot.n°4: prospetto su Via Arco Grande, particolare del piano 1° con la muratura di tamponamento a chiusura della preesistente copertura-terrazza.



Fot.n°5: piano terra, ingresso dell'abitazione su Via Arco Piccolo.



Fot.n°6: piano terra, bagno



Fot.n°7: piano terra, soggiorno con affaccio su Via Arco Piccolo.



Fot.n°8: piano terra, cucina; sullo sfondo, verso l'ingresso, il vano scala-disimpegno.



Fot.n°9: piano 1°, camera da letto matrimoniale con affaccio sulla Via Arco Grande.



Fot.n°10: piano 1°, ripostiglio.



Fot.n°11 piano 1°, la camera da letto con affaccio sulla Via Arco Piccolo.



Fot.n°12: piano 1°, bagno con affaccio sulla Via Arco Piccolo.

Documentazione fotografica immobile B



Fot.n°1: prospetto su Via Arco Grande: in basso sotto il balcone, il garage.



Fot.n°2: ingresso al garage.



Fot.n°3: parte del garage adibito a deposito-ripostiglio.



Fot.n°4: garage; la tramezzatura divide l'ingresso dalla parte retrostante adibita a vano tecnico; sullo sfondo a dx il serbatoio d'acqua allocato nella nicchia ricavata dall'originario vano scala di collegamento con l'abitazione soprastante.