

INDICE

Indice

1. Premessa	p. 2
2. Svolgimento operazioni peritali	p. 2
3. Descrizione beni pignorati	p. 2
3.1 Immobile (adibito a ristorante) in Floridaia (SR), C.da Fegotto	p. 3
3.1.1 Dati catastali e confini	p. 3
3.1.2 Titolo di proprietà e stato di possesso	p. 4
3.1.3 Descrizione e consistenza intrinseca dell'immobile	p. 4
3.1.4 Tipologia costruttiva	p. 7
3.1.5 Stato di manutenzione	p. 8
3.1.6 Situazione urbanistica	p. 8
4. Criteri di valutazione	p. 9
5. Stima Immobile (adibito a ristorante) in Floridaia (SR), C.da Fegotto	p. 9
5.1 Stima sintetica comparativa	p. 9
5.2 Stima analitica	p. 10
5.3 Valore immobile	p. 11
6. Conclusioni	p. 11
Elenco allegati	p. 12

1. Premessa

In data 14 luglio 2009, il Giudice delle Esecuzioni Ill.mo Dott. _____ conferiva incarico di stima alla sottoscritta Dott. Arch. Nicoletta Abela, regolarmente iscritta con il N. 671, all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori, della Provincia di Siracusa, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice di codesto Tribunale, nominandola Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'ambito della **Procedura Esecutiva n. 446/98 Reg. Es.** promossa da _____ contro _____, l'esperta accettava l'incarico e giurava secondo la formula di cui all'art. 193 c.p.c..

2. Svolgimento operazioni peritali

La sottoscritta, dopo aver esaminato i fascicoli di parte ed aver provveduto a reperire la documentazione catastale necessaria per l'individuazione del cespite pignorato, previo accordo con il dott. _____ custode del bene, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 31 ottobre 2009 alle ore 14,30, nei pressi del suddetto immobile.

Il giorno e all'ora concordati, in presenza del suddetto dott. _____ e del collaboratore della scrivente, arch. _____ si dava inizio alle operazioni peritali, grazie alle quali si è localizzato esattamente il bene, la sua rispondenza alle mappe catastali e il suo stato di fatto, si sono effettuate misurazioni dell'immobile, preso nota dello stato di manutenzione, delle rifiniture, dell'attuale destinazione d'uso e dello stato di possesso, si è fatto rilievo fotografico sullo stato dei luoghi, allegato alla presente relazione, operazioni necessarie per redarre accurato verbale di sopralluogo, chiuso alle ore 17:45; in data 15 gennaio 2010, alle ore 10.15, previo accordo telefonico con il custode del bene, dott. _____ per verificare l'effettiva rispondenza tra la copia del progetto rilasciata dall'Uff. Tecnico del comune di Floridia, riportante le ultime varianti apportate all'immobile nel 2006 e lo stato di fatto, si è ritenuto opportuno effettuare un ulteriore sopralluogo, concluso alle ore 12,00 circa.

3. Descrizione beni pignorati

Oggetto di stima, come riportato sull'atto di pignoramento notificato il 15 ottobre 1998 e trascritto in data 19 ottobre 1998 ai nn.13183/10566 in favore

con sede in Palermo, é il bene immobile consistente in un locale di ampie dimensioni adibito a ristorante-pizzeria e successivamente trasformato in sede per associazione culturale club privato, costruito su un lotto di forma pressoché trapezoidale con esposizione lungo l'asse nord-nord-est e sud-sud-ovest, questo è ubicato nel territorio del comune di Floridia, in c. da Fegotto, lungo la SP 74 che collega il Canicattini Bagni a Floridia.

Il contesto in cui è collocato il bene è una zona prettamente agricola, distante circa 2,5 Km dal centro di Floridia; tale zona è caratterizzata dalla presenza di diversi fabbricati rurali, masserie e casolari, utilizzati non solo a scopo residenziale, ma soprattutto per poter gestire i fondi coltivati.

La contrada rimane comunque tipicamente rurale, per lo più abitata stabilmente da addetti ai lavori e custodi dei campi e in maniera stagionale dai proprietari di ville edificate nei lotti vicini; i servizi offerti sono quasi inesistenti, totale assenza di qualsiasi attività commerciale, scuole e farmacie, trasporti pubblici . Per quel che riguarda le forniture, sono presenti nella zona sia la rete elettrica, telefonica e quella di fornitura idrica, sono invece assenti la rete fognaria e la rete cittadina per la fornitura di gas metano.

Il bene in oggetto si trova piuttosto vicino alla strada principale, ad esso si accede attraverso una piccola traversa, caratterizzata dalla presenza di alcune ville abitate anche stabilmente.

3.1 Immobile (adibito a ristorante) in Floridia (SR), C. da Fegotto

3.1.1 Dati catastali e confini

L'immobile aziendale, di proprietà del sig. _____ risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Floridia al foglio 10, particella 248, sub 1 (ex 139/1), categoria C/1, classe 3, consistenza 693 mq, rendita catastale € 9.054,99, il terreno sul quale sorge tale fabbricato è censito al N.C.T. al foglio 10 p.IIa 139.

Il cespite pignorato è un ampio locale adibito a ristorante-pizzeria di mq 900 circa, compresi cucina, depositi e celle frigorifere, lavanderia e servizi igienici, con annesso terreno di pertinenza di superficie mq 5.795; il lotto confina ad ovest con strada Ruzzone, a sud con particella n.140 a est con particelle nn. 134 e 135 e a nord con particella 133.

3.1.2 Titolo di proprietà e stato di possesso

L'immobile, dalla certificazione notarile ex art. 1 L. 3-8-1998 N.302, redatta dal dott. .

aggiornata al 2 marzo 1999, risulta essere di proprietà per 1000/1000 del sig.

Il terreno, censito al N.C.T. al foglio 10 p.IIa 139, sul quale l'esecutato ha edificato il suddetto bene, è pervenuto al sig. con atto di compravendita rogato dal notar dott. di Floridia in data 11-06-1973, trascritto il 19-06-1973 ai nn. 1803/11419, da potere di

Sul bene gravano le seguenti formalità pregiudizievoli: concessione edilizia n.51 del 4-6-1981 rilasciata dal comune di Floridia; ipoteca volontaria iscritta il 25-10-1983 ai nn. 15831/834,

patti proibitivi trascritti in data

25-10-1983 ai nn. 15832/13653 in favore dell' concessione edilizia n. 1711 del 3-2-1983 rilasciata dal comune di Floridia; ipoteca volontaria iscritta il 17-3-1987 ai nn. 1978/1711,

patti proibitivi

trascritti in data 17-3-1987 ai nn. 4751/3581 in favore ()

concessione edilizia n.18 del 20-3-1995 rilasciata dal

comune di Floridia; pignoramento trascritto in data 19 ottobre 1998 ai nn.13183/10566 in favore dell'

Per ulteriori precisazioni si fa riferimento alla certificazione notarile suddetta.

Il bene oggetto della presente relazione, precedentemente adibito ristorante-pizzeria, denominato . . .

successivamente trasformato per un breve periodo ad associazione culturale club privato, è inattivo da qualche anno, e si trova in completo stato di abbandono.

3.1.3 Descrizione e consistenza intrinseca dell'immobile

Il bene oggetto di stima è un ampio locale posto al piano terra di un edificio in parte a due piani (un appartamento, accatastato con altro sub, di medie dimensioni è stato costruito sulla parte retrostante dell'edificio) realizzato, tra la fine degli anni '70 e i primi anni '80, su un lotto di ricadente in Zona "E" Verde

Agricolo, a destinazione prettamente rurale; nel 1977 venne rilasciata concessione per costruire un locale da adibire a ristorante-pizzeria al servizio della viabilità, in accordo con gli strumenti urbanistici vigenti.

Il lotto è separato dalla SP 74 da un terreno di altra proprietà, l'accesso avviene da una strada ad una carreggiata attraverso un grande cancello in ferro colorato che permette l'ingresso alle automobili direttamente all'interno di un ampio parcheggio asfaltato, che circonda per due lati il fabbricato; attualmente le specie arboree che delimitavano l'area parcheggio, in completo stato di abbandono, hanno invaso parte delle zone di sosta e danneggiato parti d'asfalto. Parallelamente alla strada d'accesso un'ampia zona pavimentata, adibita a ricevimenti estivi, con un locale forno, distanzia la struttura dal confine, da questo lato è posto l'ingresso al locale.

Il lotto è delimitato sul lato della strada d'accesso da un muretto sormontato da una inferriata di ferro tinte di giallo, il confine sud-sud-est da un muretto e rete, mentre il limite con le p.lle nn. 134 e 135 è realizzato in parte con rete ed in parte con un muro abbastanza alto; il confine nord non è materializzato in alcun modo, considerando che confina con una stradella che consente l'accesso al terreno retrostante di proprietà della sig.ra _____ cognata dell'esecutato.

La distribuzione interna è del tutto concorde all'ultimo progetto approvato dall'Ufficio Tecnico del comune di Floridia, nel marzo 2006, secondo il quale è stato modificato l'assetto interno dell'intero locale, cambiando non solo la destinazione d'uso dei locali, ma realizzando, con pareti in gesso alte circa m 2,60, una serie di partizioni per salette di intrattenimento.

L'ingresso, collocato centralmente rispetto al fronte principale dell'edificio, disimpegna a sinistra su un'area in parte chiusa a vetri, che consente l'accesso al grande salone ricevimenti, un ampio locale rettangolare caratterizzato da pilastri centrali sormontati da travi ornate con velette ondulate; sulla parte estrema del salone sono collocati servizi igienici distinti per uomini e donne, completi in ogni loro parte. Dall'ingresso si accede ad un salone centrale, inizialmente adibito a pizzeria-ristorante ed ora parzialmente diviso in salette private d'intrattenimento, ampio locale ristoro e bar, e una saletta per proiezioni. Anche in questa parte sono presenti servizi igienici per i clienti e privati, completi in ogni loro parte.

Tutta questa parte è pavimentata con piastrelle (cm 20 x Cm 20) di varia qualità e pareti intonacate e tinte di blu, e rosa, gli infissi, in alluminio preverniciato e vetro, in parte sono muniti di maniglione antipanico secondo le norme di sicurezza per gli edifici pubblici. I suddetti ambienti, ad eccezione della sala proiezione, della zona centrale e di due salette private, presentano aperture che ne permettono un'adeguata illuminazione ed aerazione.

La parte retrostante, separata dai locali di ricevimento da una porta tagliafuoco, ultimamente adibita a locale di sgombero e ripostiglio, ospitava la zona delle cucine, con vari locali separati e ben distribuiti, con celle frigorifere, dispense e un locale chiuso con porta tagliafuoco con forno in pietra. Questa parte, abbandonata e privata della sua iniziale funzione di preparazione e conservazione cibi, e delle relative attrezzature, è in uno stato di forte degrado, le finiture sono in pessimo stato, i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di vario genere, in parte mancanti, i soffitti in pessimo stato presentano ampie zone di distacco di tinteggiatura. Il locale con il forno in pietra è ben rifinito in ogni sua parte, finito con intonaco civile e rivestito con piastrelle fino all'altezza di m 2 circa.

I locali delle cucine hanno un accesso diretto sul retro per consentire le operazioni di carico e scarico alimenti, chiuso da un portoncino in metallo nero.

I suddetti ambienti, ad eccezione delle parti adibite a dispensa e del locale forno, presentano aperture che ne permettono un'adeguata illuminazione ed aerazione.

Le rifiniture interne dell'immobile possono considerarsi di medio livello, i pavimenti sono in ceramica di diversa qualità, così come il battiscopa, le soglie in marmo, i servizi e la cucina sono rivestiti con piastrelle fino all'altezza di m 2,00 circa, le altre pareti sono finite ad intonaco civile e tinteggiate, gli infissi interni ove presenti, sono di vario genere e di mediocre fattura, quelli esterni sono in alluminio preverniciato e vetro, in alcuni casi parzialmente oscurato. L'altezza interna dell'immobile è di m 3,20 circa, i soffitti si presentano intonacati e tinteggiati.

Dall'esterno attraverso una scala, attualmente in pessime condizioni, si arriva all'ingresso di un appartamento di 4 vani, in pessimo stato, dal quale si può accedere all'ampia terrazza posta a copertura dell'intero locale sottostante.

Gli impianti non sono di recente installazione, quello elettrico è dotato di interruttori differenziali salvavita, ma non pare in ottime condizioni ed è parzialmente sopratraccia negli ambienti realizzati ultimamente e nei locali cucine; non è presente l'impianto di riscaldamento, attualmente l'immobile è munito di condizionatori d'aria utili sia per riscaldare sia per raffreddare gli ambienti; la approvvigionamento è garantito dall'allaccio alla rete idrica comunale e lo smaltimento delle acque reflue avviene per mezzo di fossa Imhoff e successiva dispersione nel terreno mediante sub-irrigazione, come approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale sez. Ecologia, in data 29 agosto 1996.

TABELLA DELLA CONSISTENZA NETTA DEGLI AMBIENTI

Destinazione	Superficie netta mq	Aperture
SALA RICEVIMENTI	360	4
SERVIZI	16,25	2
SALA RICREATIVA-BAR	95,70	-
INGRESSO	28,80	1
SALETTE PRIVATE E DIREZIONE	153,72	7
SERVIZI	25,9	2
SALA PROIEZIONI	31,5	-
LOCALI CUCINE INTERNE	121,35	6
LOCALE FORNO ESTERNO	32,80	1
VERANDA 1	385,50	
VERANDA 2	119,70	
TOTALE SUPERFICIE COPERTA		866,02
TOTALE SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA		505,20

3.1.4 Tipologia costruttiva

La struttura dell'edificio è in parte realizzata con travi e pilastri in cemento armato, e in parte in muratura portante costituita di blocchetti di tufo, i solai sono realizzati in latero-cemento; le tamponature esterne di spessore di circa m 0,30 sono finite esternamente con intonaco mediterraneo; le tamponature interne di spessore di circa m 0,12, sono in forati, e in parte in gesso, finite con intonaco civile e tinteggiate con pittura lavabile di tipo ducotone bianco o tempera colorata, il battiscopa è in parte in ceramica e in parte in legno.

3.1.5 Stato di manutenzione

Il bene in oggetto si presenta genericamente in cattivo stato di manutenzione sia all'esterno, sia all'interno.

In parte gli intonaci esterni si presentano in brutte condizioni, poiché caratterizzati da macchie di umidità che in qualche caso ne causano il distacco; umidità dovuta ad infiltrazioni caratterizzano anche alcune pareti all'interno e parti del tetto con conseguente distacco di intonaco, soprattutto nella sala centrale e nei locali cucine che versano in pessime condizioni.

Gli infissi esterni sono in cattivo stato e quelli interni sono per lo più mancanti; le finiture della sala ricevimenti sono in discrete condizioni.

Le restanti finiture sono in discrete condizioni, si ritengono comunque necessarie operazioni ordinarie di manutenzione per ripristinare al meglio l'immobile in ogni sua parte.

La pavimentazione esterna è quasi tutta sconnessa, tutto il giardino è in completo stato di abbandono, le varie essenze arboree sono incolte e invadono aree pavimentate e asfaltate; anche l'esterno necessita di un'immediata manutenzione, così come anche la recinzione in molte parti completamente diruita.

3.1.6 Situazione urbanistica

Con richiesta protocollata in data 11/12/09, la sottoscritta richiedeva all'Ufficio Urbanistica del Comune di Floridia il rilascio di una copia dei documenti necessari a verificare la regolarità sotto il profilo urbanistico; trascorsi i tempi necessari alla ricerca in archivio, il 15/12/09, il suddetto Ufficio Tecnico Comunale comunicava che per l'immobile in oggetto era stata rilasciata, in data 2 dicembre 1977, con pratica edilizia n. 4936, concessione a costruire un locale ristorante – pizzeria di servizio alla viabilità , denominato . Le modifiche successive apportate all'immobile sono state tutte precedute da richieste di varianti approvate dall'ufficio preposto: certificato di agibilità dell'immobile rilasciata in data 14 febbraio 1978; Concessione per esecuzione di opere N. 51/1981 (modifica e ampliamento del locale); permesso di abitabilità e di uso n.14/1983; autorizzazione per esecuzione di modifiche interne rilasciata in data 3 maggio 1994; Concessione per esecuzione di opere N.18/1995 (modifiche interne e di prospetto e ampliamento); autorizzazione allaccio scarichi reflui che non recapitano nella pubblica fognatura (vasca Imhoff e sub-irrigazione) rilasciata nel agosto 1996; permesso di agibilità e di uso rilasciato il 3 aprile 1996; comunicazioni per modifiche interne e manutenzione ordinaria nel 1996; adeguamento e modifiche per trasformazione del locale in club privato, comunicate in data 20 marzo 2006. Una parte dell'immobile è stata

oggetto di sanatoria, che, come comunicato dall'uff. tecnico, risulta completamente pagata, ma mai ritirata, per cui non ancora effettiva.

Il bene è soggetto ad una servitù di passaggio poiché attraverso il cancello in ferro colorato, posto a limite del confine est, la sig.ra _____ proprietaria del lotto retrostante, ha ottenuto la possibilità di accesso per raggiungere il proprio cespite.

4. Criteri di valutazione

Per desumere il valore venale del bene pignorato si ritiene opportuno applicare due diversi metodi di stima: 1) PROCEDIMENTO DIRETTO O SINTETICO COMPARATIVO, prendendo in considerazione i prezzi medi unitari di immobili assimilabili a quelli oggetto di stima, utilizzando quale parametro tecnico di valutazione la superficie in metri quadrati.

2) PROCEDIMENTO INDIRETTO O ANALITICO, ovvero una valutazione dell'immobile ad uso residenziale, in regime di libero mercato, seguendo la metodologia per capitalizzazione del reddito netto, che si ottiene attualizzando i redditi netti o lordi, futuri e ordinari per n anni ad un saggio r di fruttuosità indicato dal mercato.

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

5. Stima Immobile (adibito a ristorante) in Floridia (SR), C.da Fegotto Stima

5.1 Stima sintetica comparativa

Prendendo come fonti di informazione note agenzie immobiliari del territorio della provincia di Siracusa, in riferimento a contrattazioni di compravendita recenti, avvenute per terreni agricoli della zona, si è fissato il valore commerciale al mq, da attribuire al lotto di terreno di proprietà esclusiva del bene in oggetto, in € 5,50/mq(tenuto conto della servitù di passaggio)

l'area del lotto afferente all'immobile, in parte adibito a parcheggio, in parte a giardino ornamentale è pari a mq 4.423,78 circa (mq 5795 – area di ingombro dell'immobile e relativa area pavimentata)

$$\text{mq } 4.423,78 \times \text{€ } 6,00 = \text{€ } 26.542,68$$

Il valore commerciale da attribuire all'immobile al mq, in funzione delle sue peculiarità (localizzazione, caratteristiche intrinseche e funzionali), è di euro 650, quindi considerando:

$$\text{sup. coperta mq } \times 1 = 866,02 \text{ mq } \times 1 = 866,02 \text{ mq}$$

sup. scoperta pavimentata mq x 0,50 = 505,20 mq x 0,50 = 252,6 mq

totale superficie (866,02 mq + 252,6 mq) x € 650 = € 727.103

Dato lo stato manutentivo la vetustà ed il degrado attuale dell'immobile è opportuno sottrarre a questo valore il 40% come percentuale di deprezzamento, per cui:

€ 759.941 – 40% = € 436.261,8

totale terreno e immobile € 26.542,68 + € 436.261,8 = € 462.804,48

5.2 Stima analitica

Il reddito lordo si identifica nel canone mensile praticato nella zona per locazioni di unità immobiliari consimili in regime di libero mercato. Pertanto il reddito lordo annuo in relazione alla superficie dell'immobile, pari a 1.118,62 mq, ed il terreno di pertinenza pari a mq 4.423,78, viene determinato attraverso il canone mensile medio, ordinario, continuativo, recente, accertato e praticato per unità immobiliari simili, desumibile dal valore di € 2.000 al mese

Valutazione

$$V = Rn/r$$

$$Rn = RL - S$$

Ove :

Rn reddito netto

r saggio di capitalizzazione 4%

RL reddito lordo

S spese afferenti la proprietà

RL = € 2.000 x 12 = € 24.000 Reddito lordo annuo

Spese in percentuale del RL (30%)

S= RL x 30% = € 24.000 x 30% = € 7.200

Rn = RL – S = € 24.000 - € 7.200= € 16.800

Esaminati i saggi di capitalizzazione desunti da altri investimenti di fabbricati simili a quello preso in esame, ricadenti in zone limitrofe, il saggio da applicare è pari al 4%.

Il probabile valore di mercato **V = Rn/r = € 16.800 / 0.04 = € 420.000**

5.3 Valore immobile

Quadro estimativo di riepilogo:

Valore di mercato del bene calcolato per via sintetica € 462.804,48

Valore di mercato calcolato per via analitica € 420.000

Media dei due probabili valori **€ 441.402,24** arrotondabili a **€ 440.000**

6. Conclusioni

La presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, con oggetto di stima il bene pignorato al sig. _____ con pertinenze e accessori annessi, ha fissato **il valore di mercato di tale immobile in € 440.000.**

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

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

Siracusa

20 gennaio 2010

IL C.T.U.

All. n. 1 copia visure catastali foglio 10 particella 248/1

All. n. 2 originali dei verbali di sopralluogo

All. n. 3 copia di certificati per verifica regolarità urbanistica e relative planimetrie

All. n. 4 rilievo fotografico

All. n. 5 ricevute spese documentabili

All. n. 6 specifica competenze tecniche C.T.U.

All. n. 1

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2009

Visura n.: SR0215704 Pag. 1 Segn

Data: 28/09/2009 - Ora: 09:35:04

Dati della richiesta: Comune di FLORIDIA (Codice: D636)
 Provincia di SIRACUSA
 Foglio: 10 Particella: 248 Sub.: 1
 Catasto Fabbricati: Dati relativi all'immobile selezionato

INTESTATO: [redacted] (1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliare dal 13/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		
1	Urbano	10	248	1	Cens. Zona		C/1	3	693 m ²	Euro 9.054,90	VARIAZIONE del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo: CONTRADA FEGOTTO piano: T.
 Partita: 6433 Mod.58

Notifica: [redacted]
 Annotazioni: notifica ps albo pretorio 02/08/99 10/08/99

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/03/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		
1	Urbano	10	248	1	Cens. Zona		C/1	3	693 m ²	Euro 12.956,15 L. 25.086.000	VARIAZIONE del 27/03/1996 n. 1161 L. 1/1996 in atti del 14/01/1999 PS 1968/99 ART. 14 L. 27/12/97 M. 449

Indirizzo: CONTRADA FEGOTTO piano: T.
 Partita: 6433 Mod.58

Notifica: [redacted]
 Annotazioni: notifica ps albo pretorio 02/08/99 10/08/99

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2009

Visura n.: SR0215709 Pag. 2 Fine

Data: 28/09/2009 - Ora: 09:34:07

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		
1	Urbano	10	248	1	Cens. Zona		C/1	3	561 m ²	Euro 10.488,31 L. 20.308.290	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo: CONTRADA FEGOTTO piano: T.
 Partita: 6433 Mod.58

Notifica: [redacted]

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		
1	Urbano	10	248	1	Cens. Zona		C/1	3	561 m ²	L. 8.527	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo: CONTRADA FEGOTTO piano: T.
 Partita: 6433 Mod.58

Notifica: [redacted]

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Cognome	Nome		
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di SIRACUSA Richiedente: [redacted]

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data: 28/09/2009 - Ora: 09:35:43

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2009

Visura n.: SR0215708 Pag. 1 Fine

Dati della richiesta
Comune di FLORIDIA (Codice: D636)
Provincia di SIRACUSA
Catasto Fabbricati
Foglio: 10 Particella: 248 Sub.: 1
Dati relativi all'immobile selezionato

Unità immobiliare										DATI DERIVANTI DA			
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				Rendita			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza				
I	Urban	10	248	1	Com. Zona		C/1	3	693 m ²	Euro 9.054,99 L. 17.532.900	VARIAZIONE del 27/01/1996 n. 7107 /11996 in atti dal 14/01/1999 PB. 1900.00 ART. 141, 27/12/97 N. 449		
Indirizzo: CONTRADA FEGGOTTO piano 1.										Partita	6433	Mod.58	-
Notifica: notifica pr. albi posteriori 02/05/99 20/04/99													
ANAGRAFICI										CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
I	[REDACTED]									[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000		
DATI DERIVANTI DA										Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di SIRACUSA Richiedente: [REDACTED]

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data: 14/01/2010 - Ora: 15:31:40

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2010

Visura n.: SR0006923 Pag. 1 Fine

Dati della richiesta
Comune di FLORIDIA (Codice: D636)
Provincia di SIRACUSA
Catasto Fabbricati
Foglio: 10 Particella: 248 Sub.: 2

Unità immobiliare										DATI DERIVANTI DA			
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				Rendita			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza				
I	Urban	10	248	2	Com. Zona		A/4	3	5 vani	Euro 149,77 L. 290.000	Impianto meccanografico del 30/06/1987		
Indirizzo: CONTRADA FEGGOTTO piano 1.										Partita	6433	Mod.58	-
Notifica: [REDACTED]													
ANAGRAFICI										CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
I	[REDACTED]									[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000		
DATI DERIVANTI DA										Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di SIRACUSA Richiedente: [REDACTED]

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 31-10-09 alle ore 14.30 in Florida, previo accordo con il dott. [redacted] custode dell'immobile, in contrada Fegotto, sono intervenuti i signori:

[redacted]
oltre la sottoscritta arch. [redacted] in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, designato tale dal G.E. dott. [redacted] del Tribunale di Siracusa, nella procedura esecutiva immobiliare n. 446/98 ruolo es. avente quali parti, il creditore [redacted] e quale debitore il sig. [redacted]

Alla presenza continua degli intervenuti si è proceduto alle operazioni peritali consistenti in:

- foto di INTERNI ED ESTERNI
- misurazioni di INTERNI ED ESTERNI
- notazioni su CONDIZIONI DEL BENE E INFORMAZIONI SUI CONFINI
- ALLACCI ALLE UTENZE COMUNALI

Gli intervenuti dichiarano:

La sottoscritta non ha completato le operazioni peritali necessarie, pertanto si fissa appuntamento per il continuo del sopralluogo giorno _____ alle ore _____; il presente verbale viene chiuso alle ore 17.45 PREVI O ACCORDO TELEFONICO


Esso viene letto, confermato e sottoscritto dai presenti.
Firme

[redacted]

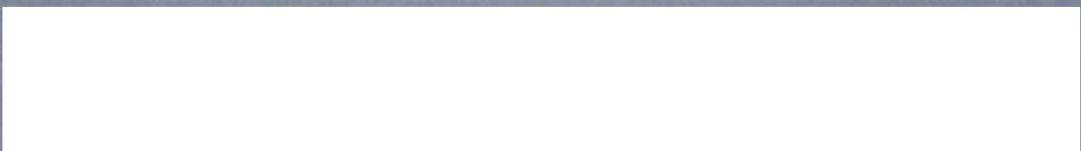
Siracusa, _____

[redacted]

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 15.01.10 alle ore 10.15 in Florida, previo accordo con il dott. 
custode dell'immobile, in **contrada Fegotto**, sono intervenuti i signori:

DOTT. 



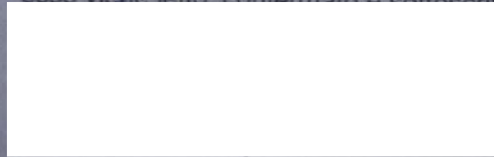
Alla presenza continua degli intervenuti si è proceduto alle operazioni peritali consistenti in:

- foto di ESTERNI
- misurazioni di ESTERNI
- notazioni su IMPIANTI E CONDIZIONI DEL BENE

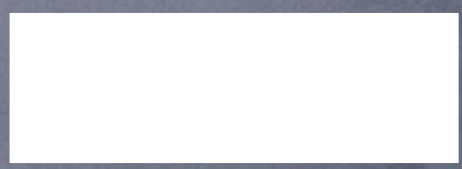
Gli intervenuti dichiarano:

La sottoscritta ha completato le operazioni peritali necessarie; il presente verbale viene chiuso alle ore 12.00;

esso viene letto, confermato e sottoscritto dai presenti.



Siracusa, _____



Foglio n. 251 - Seccafusa 8.12.1977



COMUNE DI FLORIDIA
C.A.P. 90014 PROVINCIA DI SIRACUSA

Handwritten scribble

UFFICIO TECNICO

PRATICA EDILIZIA N.4936 - ANNO 1977

CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE n° *111*

IL SINDACO

VISTA la domanda in data 27/6/1977 presentata da [redacted]

[redacted]

[redacted], registrata il 29.6.1977 al

protocollo generale n.4936, con la quale viene chiesta

la concessione per costruzione di un locale da adibire

a ristorante/pizzeria al servizio della viabilità, sul-

l'area distinta in catasto terreni del Comune-al foglio

n°10 particella n.139 della superficie complessiva di

mq.5795 posta in Floridia contrada "FEGOTTO"; VISTO il

progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda

stessa; VISTO il parere dell'Ufficiale Sanitario in

data 7/11/1977; VISTI gli strumenti urbanistici vigenti;

VISTI i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Po-

lizia Urbana; VISTO il Capo IV del titolo II della

Legge 17.8.1942, n.1150 e la legge 6 Agosto 1967, n.765;

VISTA la legge 28 gennaio 1977, n.10; VISTE le norme

generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R.19.

3.1956, n.303; VISTO il parere n.4, verbale n.24, della

Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del

8.11.1977; RITENUTO che, dal disposto del 1° comma del

l'art.10 della legge n.10/1977 vanno esenti dal paga

[redacted]

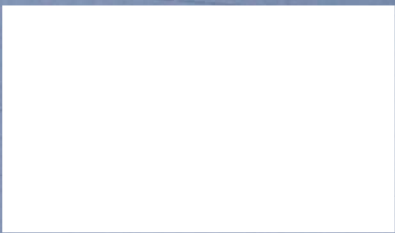


Per copia conforme allo originale
depositato in questo ufficio tecnico
(sez. urbanistica)
Florida li ... 15 Dic. 2009

[redacted]

Il sottoscritto Sig. [redacted]
di accettare la presente concessione e di obbligarsi
all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è su-
bordinata.

Florida, li 2 DIC 1977.

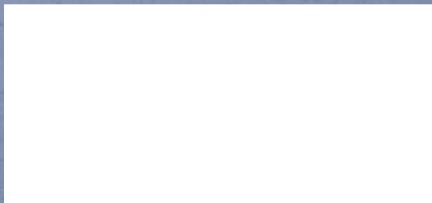


COMUNE DI FLORIDIA

N. 251 Registro pubblicazioni

Si attesta che il presente *comune* è stato
pubblicato nell'Albo Pubblica di questo Comune
del 8.12.1977 senza opposizioni.

Florida, li 12 DIC 1977



Comune di FLORIDIA

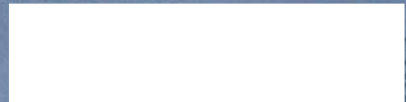
Provincia di Siracusa

Per copia conforme all'originale depositato in questo ufficio tecnico (sez. urbanistica)

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ

15 DIC 2009

IL SINDACO



Visti i verbali d'ispezione in data 3 febbraio 1978 dell'Ufficiale sanitario Sig. Dott. [redacted] e in data 6 febbraio 1978 del Direttore dell'Ufficio tecnico Sig. [redacted] a ciò delegato, dai quali risulta che la (1) costruzione da adibire a ristorante/pizzeria di proprietà del Sig. [redacted] nato a Floridia il 20.11.1937 sita in Floridia Via Contrada "Fegotte" n. [redacted] composta di n. tre vani utili e nove vani accessori, ~~con~~ (2) un magazzino ed una cucina



è stata eseguita in conformità: a) del progetto approvato di cui al permesso di costruzione n. 111 rilasciato in data 2 dicembre 1977; b) dell'art. 220 del T.U. leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e con l'osservanza delle norme dettate dal regolamento edilizio e d'igiene del Comune; e che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono cause di insalubrità;

Visto il certificato di collaudo in data 22 gennaio 1978 delle opere in cemento armato rilasciato dall'ing. [redacted] e registrato al competente Ufficio del Genio Civile di Siracusa col n. 2291 e trasmesso dalla Prefettura al Comune con nota n. [redacted] in data 2 febbraio 1978;

Visti gli articoli 221 e 226 del T. U. delle leggi sanitarie sopracitate;

Visti gli artt. [redacted] del locale regolamento d'igiene;

Vista la ricevuta del versamento n. 822 in data 14/2/1978 di L. 6.000= eseguito presso l'Ufficio Postale di Floridia comprovante l'avvenuto pagamento della prescritta tassa di concessione governativa al 1° Ufficio ~~di Siracusa~~ Registro Tasse ~~di Siracusa~~ - concessioni governative - c/c n. ~~73400~~ 7/3400;

AUTORIZZA

l'abitabilità dell'immobile sopra descritto di proprietà del Sig. [redacted]



Dalla Residenza municipale, li 14 febbraio 1978



IL SINDACO



Mod. 6

Al Comune con pubblicazione

Pratica N. 3045 Anno 1980

Comune di FLORIDIA

Provincia di Siracusa

Concessione per la Esecuzione di Opere N. 54

IL SINDACO

Vista la domanda in data 17 Aprile 1980 presentata dal (1)

[Redacted area]

registrata il 17 Aprile 1980 al Prot. generale n. 3045 con la quale viene chiesta la concessione per (2) la modifica e l'ampliamento del ristorante-pizzeria per complessivi mq. 396

sull' area ~~immobile~~ =fabbricati- terreno distinto in Catasto del Comune - al foglio n. 10 art. 3109 particella n. 139 della superficie complessiva di mq. 5795 posta in Floridia Via Contrada Pegotto

Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa;
Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario n. ===== in data 22/9/1980;
Visto il nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti n. ===== in data (3) =====;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;
Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;
Visto il capo IV del Titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e la legge 6 agosto 1967, n. 765.
Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956, n. 303;
Viste le leggi regionali (4) 71 del 27/12/1978;
Visto il parere n. 4 della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 12/12/1980

Vista la denuncia presentata al Comando dei Vigili del Fuoco in data =====;

Visto (5) l'art. 49 L. 5/8/78 N° 457;

Visto il D.L. 8/1/1981 N° 4 (art. 1° comma 2°)

Per copia conforme all'originale depositato in questo ufficio tecnico (sez. urbanistica) Florida li 15 DIC. 2009

(1) Indicare le generalità e residenza del richiedente o dei richiedenti.
(2) descrizione sommaria della costruzione indicando anche se trattasi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione, sistemazione, riattamento, demolizione di costruzione, ecc. e la destinazione industriale, ecc.
(3) Cancellare se il caso non ricorre.
(4) Per la Toscana leggi 24-2-1975, n. 16 e 17, 24-5-1975, n. 56 e successive modificazioni.
(5) Nel caso che il richiedente abbia diritto alla concessione gratuita, scrivere:
- Visto che ricorrono le condizioni di cui all'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 per av
Nel caso di interventi in zona soggetta a vincoli idraulico-forestali, scrivere:

COMUNE DI FLORIDIA U.T.C.		
11.10.96 006867		
PROT. N°	CL	FASC

UFFICIO	1007
DATA	15 OTT 1996
N°	2584

mb

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI
FLORIDIA

Il sottoscritto, [redacted]

[redacted]
[redacted]
qualità di proprietario dell'immobile denominato "[redacted]"
[redacted] sito in contrada Pegotto a Floridia, rea-
lizzato con progetto di modifica ed ampliamento giu-
sta Concessione Edilizia n. 18 del 02/03/1995, suc-
cessivamente sono state apportate modifiche interne
comunicate al Comune di Floridia rispettivamente in
data 18/03/96 e 18/07/96,

COMUNICA

alla S.V. Ill.ma, ai sensi dell'art.9 della L.R. 10
agosto 1985 n.37, che la completa destinazione degli
ambienti dell'immobile sopracitato è quella indicata
nell'allegato elaborato grafico.

Floridia, li 10/10/1996

[redacted]

[redacted]

Per copia conforme allo originale
depositato in questo ufficio tecnico
(sez. urbanistica)

Floridia li 15 DIC. 2009

[redacted]

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI
FLORDIA
AL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO URBANISTICA
DEL COMUNE DI FLORDIA



Per copia conforme allo originale
depositato in questo ufficio tecnico
(sez. urbanistica) 15-DIC-2009

Il sottoscritto [redacted]

[redacted] ...proprietario dell'immobile in
Floridia c.da "FEGOTTO" in catasto al F. 10 p.la 139

Comunica

L'inizio dei lavori di modifica di carattere distributivo del complesso
esistente , nel rispetto del rapporto sup. finestrata -pavimento, e nel
rispetto dell'art. 8 della legge 47/85.

Il fabbricato di cui sopra è fornito di agibilità e di autorizzazione allo
scarico che in fotocopia si allegano alla presente.

Con osservanza

Floridia

Si allega inoltre la relazione tecnica

[redacted signature area]

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Relativa ai lavori di modifiche interne dei locali da adibire ad associazione culturale club privato [redacted] in Floridia c.da "Fegotto".

Premesso che il fabbricato oggetto della presente relazione, adibito precedentemente a ristorante-pizzeria è rimasto inattivo da alcuni anni, si vuole ora, con modesti interventi di riparazione raggiungere un duplice scopo; riutilizzare al meglio l'intera struttura e sottrarre la stessa al degrado fisico cui è condannato qualsiasi manufatto privo di qualsivoglia manutenzione.

La nuova attività prevede la realizzazione di un club privato (associazione culturale ricreativa) e pertanto i lavori di adeguamento saranno i seguenti:

- 1) creazione con pareti in gesso alte circa m. 2.60, di salette di intrattenimento
- 2) coloritura di tutti gli ambienti.
- 3) adeguamento a locale di ricreazione del salone prima adibito a ristorante.
- 4) Resta da segnalare l'installazione, in ogni singola saletta di intrattenimento così come nel salone ricreazione e nella saletta dove è alloggiato il banco ristoro, di idonei climatizzatori per un corretto trattamento dell'aria.

I locali prima destinati a cucina e a lavanderia serviranno in futuro come locali di sgombero.

Tanto dovevo.

Floridia 20-03.06

Per copia conforme all'originale
depositato in questo ufficio tecnico
(sez. urbanistica)

Floridia il 15 DIC. 2009



FILED TECNICO
23 GEN 1997
234

COMUNE DI
FLORIDIA U.T.C.
22.01.97 000303
PROT. N°
CAT CL FASE

mh

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI FLORIDIA

OGGETTO: Lavori di modifiche interne dell'immobile
adibito a Ristorante-Pizzeria denominato [redacted]
[redacted] sito in contrada Fegotto a Floridia.

Il sottoscritto, [redacted]
[redacted]
[redacted] nella
qualità di proprietario dell'immobile adibito a
Ristorante-Pizzeria denominato [redacted] sito in
contrada Fegotto a Floridia,

COMUNICA

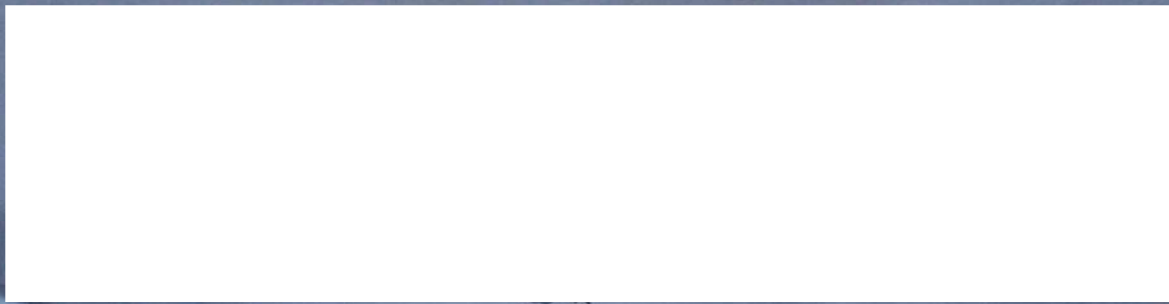
alla S.V. Ill.ma che in data 23/01/1997 inizierà,
nell'immobile in oggetto, lavori di modifiche interne,
comprendente la realizzazione di tramezzi in
laterizi forati, la formazione di intonaci, il rivestimento
di pareti con piastrelle di ceramica, la sostituzione di
parte della pavimentazione, il collocamento dei pezzi
sanitari ed opere di rifinitura in genere, il tutto nel
rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie
vigenti.

Allego alla presente:

- Elaborato grafico in duplice copia.

Floridia, li 21/01/97

CON OSSERVANZA



All. n. 4
1/5



All. n. 4
2/5



All. n. 4

3/5



All. n. 4

4/5



All. n. 4

5/5



TRIBUNALE DI SIRACUSA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO N. 446/1998

PROMOSSO DA:

CONTRO:

GIUDICE DEL PROCEDIMENTO

DOTT. FABIO MANGANO

CTU NOMINATO:

DATA

30 Gennaio 2016



1. Premessa

In merito alla **Procedura Esecutiva n. 446/98 Reg. Es.** promossa da

la S.V. Ill.ma **G.E. dott.**

conferiva, durante l'udienza in data 07.07.2015, mandato alla sottoscritta

in qualità di C.T.U. designata già per la redazione di stima per

la suddetta procedura, di relazionare in ordine alle osservazioni poste dal professionista delegato custode, Avv.

Per esaurire il mandato conferitomi si provvede, a fissare data del sopralluogo, essendo trascorsi sei anni dalla redazione della perizia di stima, per verificare lo stato attuale dei luoghi.

2. Svolgimento operazioni peritali

La sottoscritta, previo accordo con l'avv. _____ professionista delegato custode del bene, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 31 ottobre 2015 alle ore 10, 00 nei pressi del suddetto immobile.

Il giorno e all'ora concordati, in presenza del suddetto avv. _____ del collaboratore della scrivente, arch. _____ nonché dell'esperto certificatore ing.

e dell'esecutato sig. _____ si dava inizio alle operazioni peritali, grazie alle quali si è presa visione delle attuali condizioni dell'immobile, preso nota dello stato di manutenzione, delle variazioni riscontrate sul confine, si è fatto un rilievo fotografico sullo stato attuale dei luoghi, allegato alla presente relazione, si è redatto verbale di sopralluogo.



3. Descrizione beni pignorati

Oggetto di stima, come riportato sull'atto di pignoramento notificato il 15 ottobre 1998 e trascritto in data 19 ottobre 1998 ai nn.13183/10566 in favore dell'

è il bene immobile consistente in un locale di ampie dimensioni adibito a ristorante-pizzeria e successivamente trasformato in sede per associazione culturale club privato, costruito su un lotto di forma pressoché trapezoidale con esposizione lungo l'asse nord-nord-est e sud-sud-ovest, questo è ubicato nel territorio del comune di Floridia, in c. da Fegotto, lungo la SP 74 che collega il Canicattini Bagni a Floridia. Essendo trascorsi 6 anni esatti, dal primo sopralluogo, avvenuto in data 31 ottobre 2009, si è potuta constatare un'ulteriore fase di decadimento dell'immobile e del lotto su cui insiste; la vegetazione ha ormai preso il sopravvento in molte parti del lotto, soprattutto nella parte laterale, ove insiste una scala esterna in cemento armato, ormai difficilmente praticabile, che consentirebbe l'accesso all'appartamento soprastante al cespite pignorato e alla sua copertura, ma anche nell'area retrostante all'ingresso principale del bene, e persino nell'area pavimentata antistante ad esso, creando sconnessioni anche notevoli nelle parti pavimentate; umidità di risalita e mancanza di infissi in alcune zone contribuiscono a deperire le murature dell'immobile; probabilmente la copertura piana, non accessibile a causa delle pessime condizioni della scala a cui si è già accennato, versa in cattivissimo stato, tanto da dar luogo ad infiltrazioni di acque meteoriche che hanno causato ulteriori distacchi di intonaco e ammaloramenti di parti di struttura; versa in uno stato di ulteriore degrado soprattutto la zona retrostante, adibita a locale di sgombero e conservazione dei cibi, e servizi vari, in cui un accesso tamponato da tempo è attualmente parzialmente riaperto.



Si notano alcuni accessori probabilmente in cemento e amianto, quali serbatoi e piccole coperture, collocati sul piano superiore non accessibile, che nello stato in cui versa attualmente il bene possono deteriorarsi facilmente, se ne consiglia la messa in sicurezza.

Alcuni cambiamenti si sono riscontrati sui confini del lotto: è stato costruito, sulla particella n. 140 confinante con il lotto in oggetto, un fabbricato di piccole dimensioni, posto proprio sul confine, questo nulla pregiudica poiché distante dal cespite pignorato oltre m 20,00; sul lato opposto al cancello d'accesso al terreno su cui insiste il fabbricato oggetto della relazione, è stato alzato per una lunghezza di qualche metro, un muro di confine, in continuità con quello presente che già divideva la proprietà del [redacted] con quella della sig.ra

[redacted] su questo nuovo muro di confine che separa le particelle 139 e 135 è stato aperto un cancello, unico accesso, come dichiarato dal sig. [redacted] alla proprietà della figlia dello stesso esecutato. (per l'art. 6 della Legge Regionale 37/85, queste modifiche non sono soggette a nessuna comunicazione né autorizzazione alcuna).

Questo nuovo accesso al lotto retrostante, di proprietà della figlia del sig. [redacted] l'accesso alla proprietà della sig.ra [redacted] e l'accesso all'appartamento costruito sopra l'immobile pignorato costituiscono servitù di passaggio.

4. Dati catastali e confini

L'immobile, di proprietà del sig. [redacted] risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Floridia al foglio 10, particella 248, sub 1, categoria C/1, classe 3, consistenza 693 mq, rendita catastale € 9.054,99, il terreno sul quale sorge tale fabbricato è censito al N.C.T. al foglio 10 p.lla 139.



Il lotto confina ad ovest con strada Ruzzone, a sud con particella n.140 a est con particelle nn. 134 e 135 e a nord con particella 133; l'appartamento collocato al piano primo, sopra il cespite pignorato risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Floridia al foglio 10, particella 248, sub 2.

La stradella laterale che consente l'accesso alla proprietà della sig.ra _____ non ha particella separata ma appartiene alla particella n. 139, cioè il lotto in oggetto.

Lo stato dei luoghi è parzialmente difforme a ciò che è riportato nella planimetria catastale.

4. Stato di manutenzione

Il bene in oggetto si presenta genericamente in cattivo stato di manutenzione sia all'esterno, sia all'interno.

In parte gli intonaci esterni e interni si presentano in brutte condizioni, poiché caratterizzati da macchie di umidità che in qualche caso ne causano il distacco; umidità dovuta ad infiltrazioni caratterizzano anche alcune pareti all'interno e parti del tetto con conseguente distacco di intonaco, soprattutto nella sala centrale e nei locali cucine che versano in pessime condizioni. Alcune parti del solaio di copertura, infatti, mostrano ferri d'armatura ormai ossidati, se si protrarrà tale stato di abbandono l'intera struttura potrebbe essere compromessa. Pessime le condizioni anche dei servizi e della parte retrostante.

Gli infissi esterni, sono in cattivo stato e in alcuni casi mancanti, quelli interni sono per lo più mancanti; le finiture della sala ricevimenti non sono in buone condizioni; La pavimentazione esterna è quasi tutta sconnessa, tutto il giardino è in completo stato di abbandono, le varie essenze arboree sono incolte e invadono aree pavimentate e asfaltate e persino l'interno.

Anche l'esterno necessita di un'immediata manutenzione, così come anche la recinzione in molte parti completamente diruta.



Per le condizioni in cui versa il bene, come disposto dal G.E. del 24.11.2015, non si è proceduto alla redazione dell'APE.

5. Situazione urbanistica

Con richiesta protocollata in data 11/12/09, la sottoscritta richiedeva all'Ufficio Urbanistica del Comune di Floridia il rilascio di una copia dei documenti necessari a verificare la regolarità sotto il profilo urbanistico; trascorsi i tempi necessari alla ricerca in archivio, il 15/12/09, il suddetto Ufficio Tecnico Comunale comunicava che per l'immobile in oggetto era stata rilasciata, in data 2 dicembre 1977, con pratica edilizia n. 4936, concessione a costruire un locale ristorante – pizzeria di servizio alla viabilità, denominato Le modifiche successive apportate all'immobile sono state tutte precedute da richieste di varianti approvate dall'ufficio preposto: certificato di agibilità dell'immobile rilasciata in data 14 febbraio 1978; Concessione per esecuzione di opere N. 51/1981 (modifica e ampliamento del locale); permesso di abitabilità e di uso n.14/1983; autorizzazione per esecuzione di modifiche interne rilasciata in data 3 maggio 1994; Concessione per esecuzione di opere N.18/1995 (modifiche interne e di prospetto e ampliamento); autorizzazione allaccio scarichi reflui che non recapitano nella pubblica fognatura (vasca Imhoff e sub-irrigazione) rilasciata nel agosto 1996; permesso di agibilità e di uso rilasciato il 3 aprile 1996; comunicazioni per modifiche interne e manutenzione ordinaria nel 1996; adeguamento e modifiche per trasformazione del locale in club privato, comunicate in data 20 marzo 2006. Una parte dell'immobile è stata oggetto di sanatoria, che, come comunicato dall'uff. tecnico, risulta completamente pagata, e ritirata solo nel 2015.

L'immobile risulta conforme in quasi tutte le sue parti agli elaborati grafici, allegati alle concessioni e alle modifiche approvate nel tempo, rilasciati dall'UTC del comune di Floridia,



eccetto che per qualche lieve differenza nella sistemazione dell'esterno antistante l'ingresso al fabbricato e una difformità nella sala ricevimenti, in cui si è realizzato una zona filtro per i servizi igienici altrimenti prospicienti direttamente alla sala medesima. (Si vedano allegati perizia depositata il 20 gennaio 2009)

A seguito della richiesta protocollata dalla scrivente in data 15.01.2016, l'UTC settore Urbanistica del comune di Floridia rilascia certificato di Destinazione Urbanistica, secondo il quale la zona su cui insiste il bene in oggetto ricade completamente all'interno della Zona E1, "Area Agricola". (per le Norme Tecniche di Attuazione si veda il Certificato allegato).

6. Conclusioni

Il C.T.U., tenuto conto di quanto sopra esposto ed in esaurimento all'incarico ricevuto, ringrazia la

S.V. III. ma per la fiducia accordatale e rassegna la presente relazione rimanendo a completa disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento in merito.

Il presente elaborato, si compone di 7 pagine, oltre agli allegati.

Siracusa

30 gennaio 2016

IL C.T.U.



ELENCO ALLEGATI

All. n. 1 Visure catastali foglio 10 particella 248/1 e planimetria catastale

All. n. 2 Verbale di sopralluogo

All. n. 3 Certificato di Destinazione Urbanistica

All. n. 4 Rilievo fotografico



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2009

Dati della richiesta	Comune di FLORIDIA (Codice: D636) Provincia di SIRACUSA Foglio: 10 Particella: 248 Sub.: 1
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

INTESTATO

1

(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliare dal 13/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	10	248	1			C/1	3	693 m ²	Euro 9.054,99	VARIAZIONE del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo - CONTRADA FEGOTTO piano: T.											
Annotazioni - notifica ps albo pretorio 02/08/99 30/08/99											
Partita 6433 Mod.58 -											

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/03/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	10	248	1			C/1	3	693 m ²	Euro 12.956,15	VARIAZIONE del 27/03/1996 n. 7167 L.1/1996 in atti dal 14/01/1999 PS.1998/99 ART.14 L.27/12/97 N. 449
Indirizzo - CONTRADA FEGOTTO piano: T.											
Annotazioni - notifica ps albo pretorio 02/08/99 30/08/99											
Partita 6433 Mod.58 -											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2009

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	10	248	1	Cens.	Zona	C/1	3	561 m ²	Euro 10.488,31 L. 20.308.200	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUAD TARIFFARIO
Indirizzo: CONTRADA FEGOTTO piano: T.											
Notifica: Partita 6433 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	10	248	1	Cens.	Zona	C/1	3	561 m ²	L. 8.527	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: CONTRADA FEGOTTO piano: T.											
Notifica: Partita 6433 Mod.58											

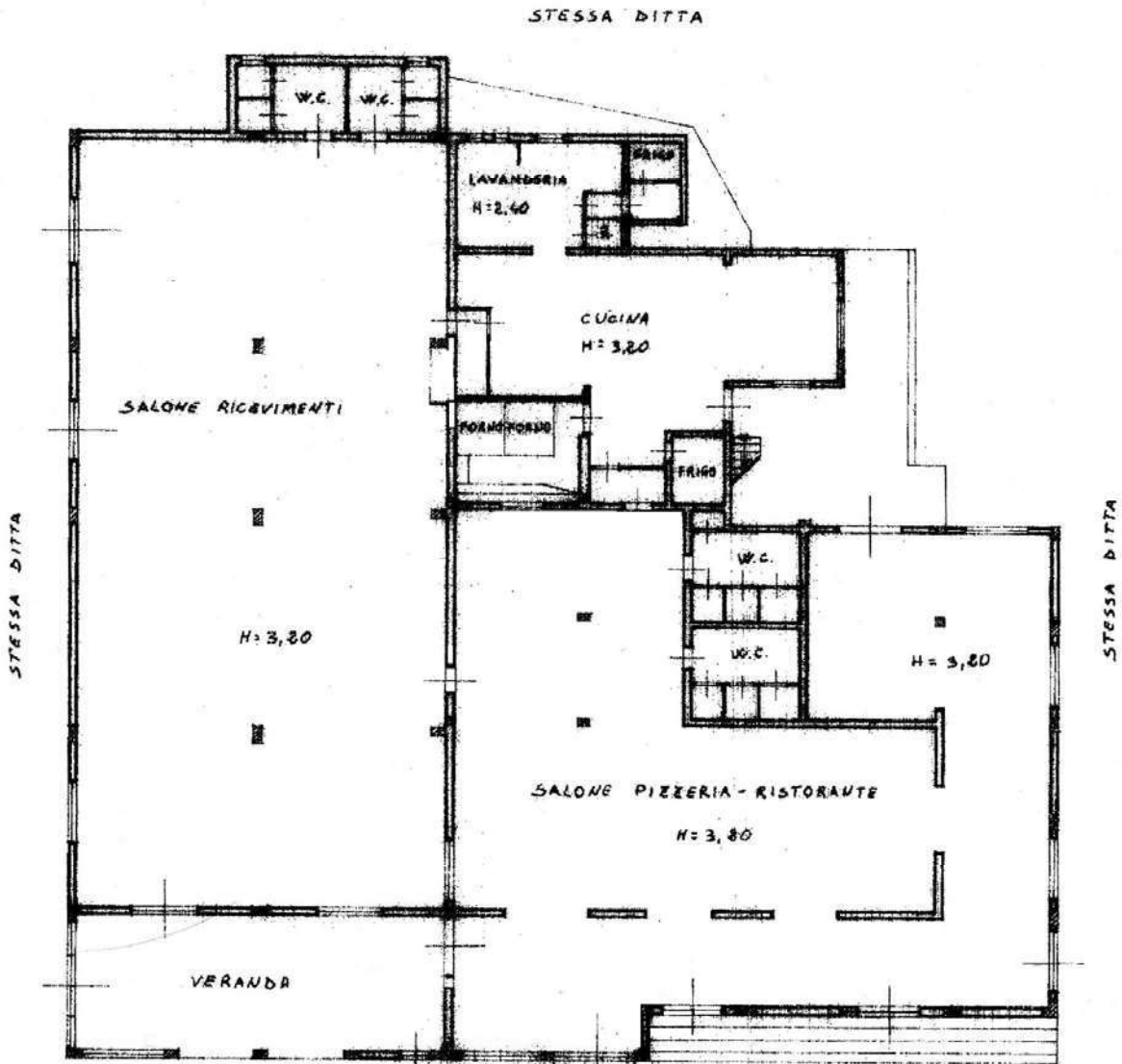
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	Impianto meccanografico del 30/06/1987				(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA						

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di SIRACUSA Richiedente:



Planimetria di U.T.U. in Comune di FLORIDIA, VIA C. DA REGOTTO, CIV. ...

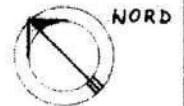


STESSA DITTA

1437070

PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 31/10/2015 alle ore 10.00 in Florida, in **contrada Fegotto**, sono intervenuti i signori:

Alla presenza continua degli intervenuti si è proceduto alle operazioni peritali consistenti in:

- foto di ESTERNI ED INTERNI

- misurazioni di ~~_____~~

- notazioni su LO STATO ATTUALE DEL BENE IN STATO DI
ABBANDONO GENERALE, VARI CALUMACCI CADUTI VEGETAZIONE INCOLTA,
INFISSI MANCANTI, INFILTRAZIONI VARIE SU COPERTURA
- NUOVA COSTRUZIONE SU CONFINE, NUOVA APERCUTURA IN CANCELLO
SU CONFINE

Gli intervenuti dichiarano:

~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~

La sottoscritta ha completato le operazioni peritali necessarie; il presente verbale viene chiuso alle ore 11.00;

esso viene letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

Florida, 31.10.2015





Comune di Floridia

Provincia di Siracusa

VI SETTORE – UFFICIO TECNICO – SEZ. URBANISTICA



IL RESPONSABILE DEL VI SETTORE

Vista l'istanza del 15/01/2016, acquisita al protocollo generale in data 15/01/2016 con il n. 1209 presentata dall'arch. _____ incaricata dal Tribunale di Siracusa nella qualità di C.T.U. nella Procedura Esecutiva immobiliare n. 446/98, tendente ad ottenere un certificato attestante la destinazione urbanistica del lotto di terreno sito in tenere di Floridia, distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 10 dalla particella 139 su cui insiste il fabbricato, distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, individuato dalla particella 248.

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 ricsame delle osservazioni n. 2 c 5, relative al P.R.G. – P.E. – R.E., pubblicato nella G.U.R.S. n. 55 del 01 dicembre 2006.

Visti gli atti d'Ufficio.

Vista la relazione del Tecnico Comunale del 18/01/2016,

C E R T I F I C A

che il lotto di terreno sito in tenere di Floridia, distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 10 dalla particella 139 su cui insiste il fabbricato, distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, individuato dalla particella 248, nel Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dirigenziale n. 172/D.R.U. del 02/03/2006, ricade per tutta la sua intera consistenza in Zona "E₁" – "Area agricola".

All'interno della Zona "E₁" - "Area agricola", le norme tecniche di attuazione prevedono all'Art. 13 le seguenti prescrizioni:

"Tutto il territorio comunale che non ha destinazioni d'uso diverse individuate nelle presenti norme ricade interamente in questa zona. In essa è consentita l'edificazione per uso residenziale:

- L'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà essere superiore a 0,03 mc/mq;
- L'altezza massima non potrà essere superiore a 7,00 mt;
- La distanza dalle strade non dovrà essere inferiore a quanto fissato dal D.M. 1404/68;
- La distanza fra gli edifici dovrà essere, al minimo, uguale a 10,00 mt;
- Se la costruzione non è a confine dovrà essere rispettato l'arretramento di almeno 5,00 mt dallo stesso.

È ammessa la costruzione di edifici ad esclusivo carattere agricolo, come stalle, fienili, silos, ricoveri ed impianti

per la conservazione dei prodotti agricoli, in relazione ai fabbisogni delle singole aziende.

È ammessa, inoltre, la realizzazione di impianti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento di risorse naturali secondo le prescrizioni dell'art. 22 della L.R. 71/78 come modificato dall'art. 6 della L.R. 17/94.

Il mantenimento e la possibilità di ampliamento, in misura non superiore al 30%, delle attività artigianali ed industriali esistenti.

È inoltre consentita, la realizzazione di impianti per il rifornimento, soccorso e ristoro del movimento veicolare nonché l'allargamento, ammodernamento e rettifica, anche fuori sagoma, di tracciato della viabilità esistente oltre alla realizzazione di nuova viabilità di carattere interpoderale, Comunale e sovracomunale.

Sono altresì consentiti tutti i tipi di intervento normati dalle Leggi regionali e nazionali vigenti e loro future modifiche ed emanazioni”.

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

Floridia, 22 GEN. 2016





MARCA DA BOLLO
 € 16,00
 SEDICI/BO
 13A M08EY001
 1/2016 10:14:52
 E094AF7FCE587
 01150058587348



il n.
 à di
 cato
 nel
 nel
 ano
 c di
 3 -

10
 no,
 eto
 ma
 no
 ide

side ste

SCALA



ni

