

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II Sezione Civile

Esecuzioni immobiliari

Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 98/2023

promossa da
contro

RELAZIONE DI STIMA

Esperto stimatore arch. Patrizia Carnazzo



INDICE

DETTAGLIO PARTI	pag 3
PREMESSA	pag 4
RISPOSTA AL QUESITO DEL 02/08/2023	pag 4
<i>Identificazione e stima del bene sito in Lentini (SR) via Freud n. 9 identificato nel N.C.E.U. di Lentini al foglio n. 60 particella n. 628 sub 5</i>	pag 4
<i>Confini e dati catastali</i>	pag 12
<i>Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi</i>	pag 12
<i>Ispezioni ipotecarie</i>	pag 13
<i>Valore del bene oggetto del pignoramento</i>	pag 14
CONCLUSIONI	pag 16
ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI	pag 18



DETTAGLIO PARTI

Debitrice

...
rappresentata e difesa dall'avv. .

Creditrice

...
rappresentata e difesa dall'avv. .

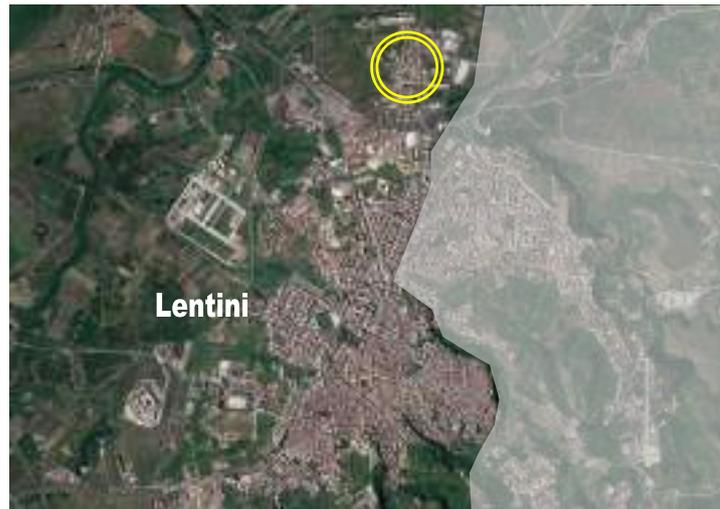


trova in un'area indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Lentini come zona "B4" (centro urbano con edilizia estensiva e con presenza di costruzioni abusive); in tale zona l'attività edificatoria è soggetta alle prescrizioni dell'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione ed è regolamentata dal Piano Particolareggiato di Recupero c/da "Sant'Antonio"; l'area non è sottoposta a vincoli. La densità fondiaria massima della zona B4 è di mc/mq 5.

Alla sig.ra _____, la proprietà del bene è pervenuta per Atto di Compravendita del 16/07/2013 rogante dott. Roberto Cannavò, Notaio in Lentini, Repertorio n. 6703, Raccolta n. 4573, registrato a Noto il 18/07/2013 n. 1185 Serie 1T, da potere dei sig.ri _____, e _____.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica del luogo, è stato di seguito riprodotto lo stralcio del foglio di mappa catastale n. 60, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale – Territorio – che, correlato a due aerofotogrammetrie, rende possibile la percezione della posizione del bene all'interno della città: in particolare l'area, in cui è l'appartamento pignorato, è stata indicata con doppio cerchio giallo.





Inquadramento territoriale dell'area in cui si trova il bene pignorato

Il fabbricato in cui si trova l'appartamento pignorato ha una struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato, copertura piana, scala interna, privo di ascensore. Il sistema tecnologico dell'appartamento è il seguente:

- chiusura esterna verticale: muratura intonacata; infissi con telai in alluminio anodizzato, tamponamenti in vetro singolo e dispositivo di oscuramento tipo serrande;
- chiusura superiore orizzontale: solaio latero-cementizio;
- partizione interna verticale: muratura rifinita con intonaco e, nei bagni e parzialmente in cucina, con piastrelle di ceramica; infissi in legno tamburato e vetro;



- partizione esterna orizzontale: balconi.

Sono presenti i principali impianti tecnologici: idrico, elettrico, fognario e n. 3 pompe di calore.

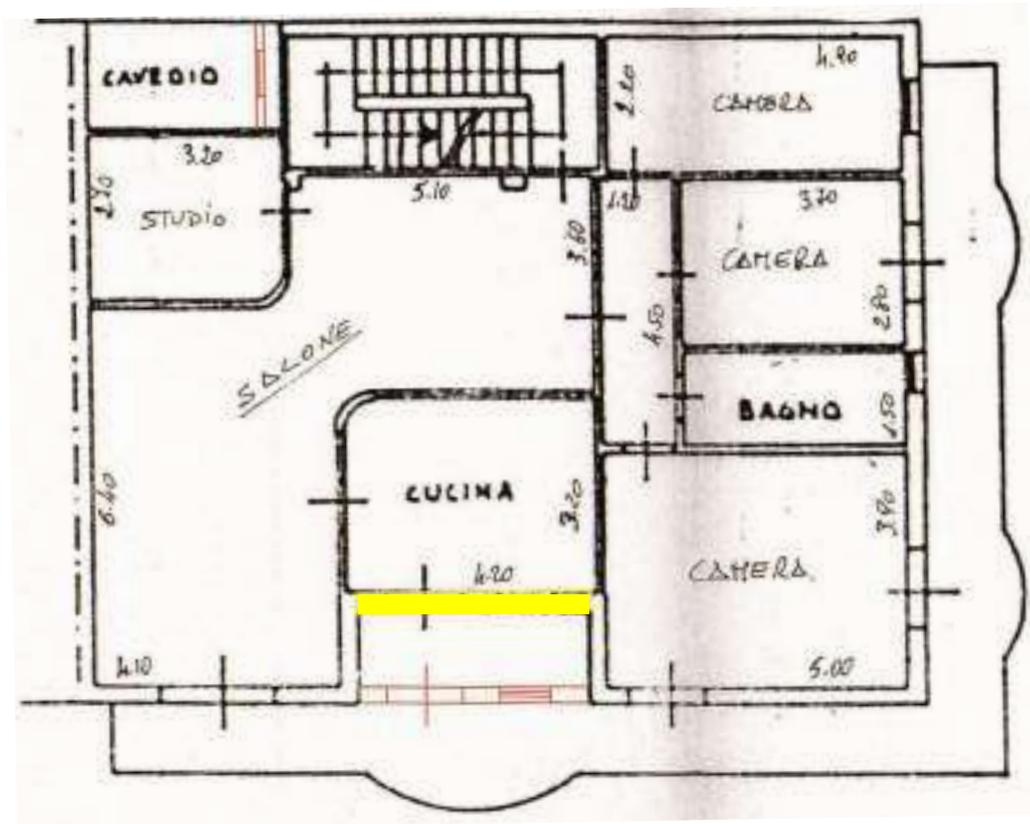
Gli elementi e i dispositivi tecnici presenti nell'abitazione sono di tipo economico, in buono stato di conservazione.

Il sig. _____ dichiara alla sottoscritta che non sono previste spese condominiali.

L'immobile pignorato non è occupato.

Le coordinate G.P.S. sono: Lat. 37,304698 – Long. 15,000873.

A seguire si riportano la planimetria dell'appartamento, estratta dall'Allegato alla Concessione edificatoria rep. n. 274778 del 07/05/1996 e rielaborata dalla scrivente per indicare le modifiche presenti, e le fotografie per visualizzare la distribuzione interna e le caratteristiche tecnico-ambientali del bene.



muratura demolita stato di fatto





Prospetti est e nord con indicazione dell'appartamento pignorato



Prospetti nord e ovest con indicazione dell'appartamento pignorato





Salone



Cucina





Camera



Camera





Corridoio



Bagno



Confini e dati catastali

L'unità immobiliare confina a nord con via Freud, a sud con la proprietà di altra ditta, a est con via Carlo Levi, a ovest con il vano scala condominiale e con un altro appartamento. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, il bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini (SR) al foglio n. 60 particella n. 628 sub 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale m² 146, totale escluso aree scoperte m² 137, rendita Euro 258,49; indirizzo via Freud piano 2; il predetto bene è intestato alla sig.ra

(proprietà 1/1

).

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali del bene:

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
60	628	5	A/3	2	6,5 vani	Totale: m ² 146 Totale escluso aree scoperte: m ² 137	€ 258,49

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali.

Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

La scrivente, dopo avere inoltrato domanda all'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini (SR) al fine di ottenere copia dei provvedimenti autorizzativi rilasciati per l'immobile in oggetto, per verificare la regolarità urbanistica ed edilizia, ha acquisito la seguente documentazione:

- Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita in Catasto del Comune di Lentini (SR) al foglio 60 particella n. 628;
- Copia della Concessione Edificatoria in sanatoria emessa dal sindaco Rep. 27478 il 07/05/1996 – Pratica edile n. 248/92;
- Copia dell'Allegato alla Concessione Edificatoria in sanatoria Rep. n. 27478 del 07/05/1996.



Valore del bene oggetto del pignoramento

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima secondo i metodi sottoindicati.

1) Stima in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

È stata condotta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per abitazioni di tipo economico siti nel Comune di Lentini (SR), zona periferica, codice di zona D2, in stato conservativo normale e destinazione residenziale, prevede un range di valori che va da un minimo di €/mq 430,00 a un massimo di €/mq 640,00 per superficie lorda.

L'esperto stimatore ha considerato un valore medio pari a €/mq $(430,00+640,00)/2=$ €/mq 535,00 sulla base delle seguenti variabili:

- posizione all'interno del centro urbano;
- distanza dei servizi pubblici e privati;
- esposizione riferita ai punti cardinali;
- funzionalità e distribuzione degli ambienti che formano l'unità immobiliare;
- tipologia del fabbricato;
- rifiniture e impianti di cui esso è dotato.

Al suddetto valore di mercato si applicano dei coefficienti correttivi sul costo base che tengono conto della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile. I predetti indicatori vengono ricavati dalle tabelle allegate alla L. 392 del 27/07/1978, che si ritengono tuttora valide al fine di valutare il deprezzamento di un bene.

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- 1% per i successivi quindici anni;
- 0,50 % per gli ulteriori trenta anni.



Per l'immobile oggetto di stima si considera il coefficiente correttivo del 30% al costo base, in quanto si ritiene che l'edificazione sia avvenuta in data anteriore all'Istanza prot. n. 106 del 03/01/1987 con cui la ditta _____ ha chiesto il rilascio della Concessione edificatoria in sanatoria.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, ritenuto buono, si applica un coefficiente correttivo pari a 1.

Applicando i coefficienti, l'importo, relativo all'unità residenziale, è pari a €/mq $(535,00 \times 1) - 30\% = \text{€}/\text{mq } 374,50$.

2) Metodo sintetico comparativo

Con il criterio sintetico comparativo, i prezzi dei singoli beni immobili, siano edifici o terreni, scaturiscono sia da indagini condotte sui luoghi, consultando agenzie immobiliari, operatori del settore esperti della zona di interesse, nonché consultando i costi di costruzione, rilevabili da Camere di Commercio, da Collegi Professionali, ecc., espressi in €/mq o €/mc di costruzione.

La scrivente ha ritenuto maggiormente attendibile il criterio del valore di mercato rilevato dai contratti di compravendita di immobili simili, stipulati in epoca recente nella zona residenziale circostante, aventi le stesse caratteristiche dell'immobile in oggetto. Nel caso in specie, per l'appartamento descritto è scaturito il valore di mercato pari a €/mq 400,00.

Mediando i valori sopra riportati si ottiene: €/mq $(374,50 + 400,00)/2 = \text{€}/\text{mq } 387,25$.

Per la determinazione della consistenza dell'immobile il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, come indicato dalla Direzione dell'Agenzia delle Entrate che si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella Banca Dati O.M.I., affinché i dati economici in essa contenuti possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

Il calcolo per la determinazione delle superfici convenzionali ragguagliate ha considerato il 100% della superficie utile lorda dell'abitazione e il 30% fino a mq 25 e il 10% oltre mq 25 del balcone.

I parametri dimensionali si evincono dal sottostante prospetto:



Superficie utile lorda dell'immobile 100%	mq 137,00
Superfici scoperte 30% di mq 25,00 e 10% di mq 15,00	
Balconi	mq 9,00

Considerato che la superficie utile lorda ragguagliata dell'appartamento è pari a mq (137,00 + 9,00)= mq 146,00 è stato ottenuto il seguente valore: €/mq 387,25 x mq 146,00 = € 56.538,50.

Tenuto conto delle spese da sostenere per ripristinare la regolarità urbanistica, pari a circa € 6.000,00, il più probabile valore di mercato del bene sottoposto all'attenzione dell'esperto estimatore è complessivamente pari a € (56.538,50 – 6.000,00)= € 50.538,50 da diminuire a € 47.000,00, avendo calcolato la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra descritto e riferito, relativamente all'immobile sito in Lentini (SR) via Freud n. 9, censito al Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio di mappa n. 60, particella n. 628 sub 5, la scrivente dichiara che:

- Il valore è pari a € 47.000,00 (euro quarantasettemila/00);
- È stata calcolata la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi;
- I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali;
- Lo stato di fatto dell'appartamento risulta difforme rispetto al progetto approvato: per sanare l'irregolarità urbanistica occorre demolire e ripristinare gli spazi modificati come da progetto autorizzato;
- L'appartamento non è dotato di Certificato di agibilità; pertanto, sarà necessario presentare una S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) al Comune di Lentini.

L'esperto stimatore, con la presente relazione che si compone di n. 17 pagine e degli allegati indicati in calce, ritiene di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a



disposizione del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera per qualsiasi chiarimento e/o supplemento di indagine.

Carlentini, 29 dicembre 2023

Con osservanza
arch. Patrizia Carnazzo



ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

1. Relazione di stima con inserimento della dicitura *omissis*;
2. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte creditrice del 04/09/2023;
3. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte debitrice del 04/09/2023;
4. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali al custode del bene del 04/09/2023;
5. Il_Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte creditrice del 02/10/2023;
6. Verbale del sopralluogo del 25/09/2023;
7. Verbale del sopralluogo del 03/10/2023;
8. Visura catastale foglio n. 60 particella n. 628 sub 5;
9. Estratto di mappa del foglio n. 60 particella n. 628;
10. Planimetria catastale di u.i.u. in Comune di Lentini via Freud n. 9;
11. Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile distinto al foglio n. 60 particella n. 628;
12. Copia della Concessione Edificatoria n. 248/92;
13. Copia dell'Allegato alla Concessione Edificatoria n. 248/92;
14. Copia dell'Atto di Compravendita del 16/07/2013;
15. Attestazione di invio della relazione di stima immobiliare alle parti.



Spett. Organa SPV S.p.A.
via V. Alfieri n. 1
31015 CONEGLIANO (TV)

via pec

c/o Egr. avv. /

Tribunale Ordinario di Siracusa
Seconda sezione civile

Esecuzioni immobiliari

Oggetto: **Comunicazione inizio operazioni peritali - Procedura esecutiva immobiliare**
R.G.Es. n. 98/2023 - Tribunale di Siracusa, promossa da _____, contro _____

La sottoscritta Patrizia Carnazzo, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Siracusa al n. 631, nominata dal Giudice dell'Esecuzioni dott.ssa Concita Cultrera esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare indicata nell'oggetto,

COMUNICA

che l'avvio delle operazioni peritali sarà giorno 25 settembre 2023 alle ore 10.30 con sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Lentini (SR) via Freud n. 5, piano secondo, nel N.C.E.U. di Lentini al foglio n. 60 particella n. 628 sub 5;

che il Giudice dell'Esecuzioni ha disposto a favore dell'esperto stimatore un acconto di Euro 500,00 a carico del creditore procedente, per spese vive e compensi, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali. Il pagamento dovrà essere effettuato tramite bonifico

bancario alle seguenti coordinate: IBAN
Patrizia Carnazzo c/o
esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 98/2023.

intestatario:
causale: acconto C.T.U. procedura

Carlentini, 04/09/2023

Cordialmente
arch. Patrizia Carnazzo

via pec. [REDACTED]

Egr. avv. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Tribunale Ordinario di Siracusa
Seconda sezione civile

Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Comunicazione Inizio operazioni peritali - Procedura esecutiva immobiliare
R.G. Es. n. 98/2023 - Tribunale di Siracusa, promossa da [REDACTED], creditrice, contro
[REDACTED] debitrice.

La sottoscritta Patrizia Comazzo, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Siracusa al n. 631, nominata dal Giudice dell'Esecuzioni dott.ssa Concita Cultrera esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare indicata nell'oggetto,

COMUNICA

che l'avvio delle operazioni peritali sarà giorno 25 settembre 2023 alle ore 10.30 con sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Lentini (SR) via Freudi n. 5, piano secondo, nel R.C.F.U. di Lentini a. foglio n. 60 particella n. 628 sub 5.

Car Lentini, 04/09/2023

Cardinalmonte
arch. Patrizia Comazzo
19/09/2023



via raccomandata A.R.

Gent. sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Tribunale Ordinario di Siracusa
Seconda sezione civile
Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: **Comunicazione Inizio operazioni peritali - Procedura esecutiva immobiliare**
R.G.Es. n. 98/2023 - Tribunale di Siracusa, promossa da [REDACTED] creditrice, contro
[REDACTED] debitrice.

La sottoscritta Patrizia Carnazzo, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Siracusa al n. 631, nominata dal Giudice dell'Esecuzioni dott.ssa Concita Cultrera esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare indicata nell'oggetto,

COMUNICA

che l'avvio delle operazioni peritali sarà giorno 25 settembre 2023 alle ore 10.30 con sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Lentini (SR), via Freud n. 5, piano secondo, nel N.C.E.U. di Lentini a foglio n. 62 particella n. 628 sub 5.

CarLentini, 04/09/2023

Consigliamente

arch. Patrizia Carnazzo
20197100



Procedura_RGEs98/2023_Tribunale_Siracusa_comunicazione_sopralluogo

Da patrizia1@archiworldpec.it <patrizia1@archiworldpec.it>

A [REDACTED]

Data lunedì 2 ottobre 2023 - 18:12

Gent. avv. [REDACTED]

in merito all'oggetto, comunico che, non essendo stato possibile svolgere il sopralluogo previsto per il 25/09/2023 per l'assenza della debitrice, l'inizio delle operazioni peritali sarà giorno 3 ottobre 2023 ore 15.30, presso l'immobile pignorato.

Cordialmente

arch. Patrizia Carnazzo

PatriziaCarnazzo

architetto
phd tecnologia dell'architettura

095991973 - 3385413567

carnazzopatrizia@gmail.com
patrizia1@archiworldpec.it

via roma, 1 - 96013 carientini sr

Procedura_RGEs98/2023_Tribunale_Siracusa_comunicazione_sopralluogo

Da **posta-certificata@pec.aruba.it** <posta-certificata@pec.aruba.it>

A **patrizia1@archiworldpec.it** <patrizia1@archiworldpec.it>

Data lunedì 2 ottobre 2023 - 18:12

Ricevuta di accettazione

Il giorno 02/10/2023 alle ore 18:12:59 (+0200) il messaggio
"Procedura_RGEs98/2023_Tribunale_Siracusa_comunicazione_sopralluogo" proveniente da
"patrizia1@archiworldpec.it"
ed indirizzato a:

[REDACTED] ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec21010.20231002181259.16422.110.1.54@pec.aruba.it

dati-cert.xml

smime.p7s

Procedura_RGEs98/2023_Tribunale_Siracusa_comunicazione_sopralluogo

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

A patrizia1@archiworldpec.it <patrizia1@archiworldpec.it>

Data lunedì 2 ottobre 2023 - 18:13

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 02/10/2023 alle ore 18:13:00 (+0200) il messaggio
"Procedura_RGEs98/2023_Tribunale_Siracusa_comunicazione_sopralluogo" proveniente da
"patrizia1@archiworldpec.it"

ed indirizzato a "[REDACTED]"
è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec21010.20231002181259.16422.110.1.54@pec.aruba.it

dati-cert.xml

postacert.eml

smime.p7s

Tribunale Ordinario di Siracusa

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 98/2023

VERBALE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI CON SOPRALLUOGO

Il giorno 25/09/2023, la sottoscritta arch. Patrizia Carnazzo, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa con n. 631, nominata esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 98/2023 - Tribunale di Siracusa, promossa da [REDACTED] [REDACTED] creditrice, contro [REDACTED] [REDACTED] debitrice, si è recata, insieme all'avv. [REDACTED] [REDACTED] custode del bene, presso l'immobile pignorato sito in Lentini (SR) via Freud n. 9, piano secondo, nel N.C.E.U. di Lentini al foglio n. 60 particella n. 628 sub 5, per dare inizio alle operazioni peritali come comunicato alle parti, secondo modalità stabilita dal Giudice.

Non è stato possibile svolgere il sopralluogo previsto perché la proprietaria non si è presentata. Pertanto, l'accesso all'immobile è rimandato a giorno 3 ottobre 2023 ore 15.30.

Lentini, 26/09/2023

arch. Patrizia Carnazzo



carnazzo patrizia
Ordine Architetti di
Siracusa/930027800893
Architetto
02.10.2023 18:31:09
GMT+01:00

Tribunale Ordinario di Siracusa

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 98/2023

VERBALE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI CON SOPRALLUOGO

Il giorno 03/10/2023, la sottoscritta arch. Patrizia Carnazzo, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa con n. 631, nominata esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 98/2023 - Tribunale di Siracusa, promossa da [redacted] creditrice, contro [redacted] debitrice, si è recata, insieme all'avv. [redacted] custode del bene, presso l'immobile pignorato sito in Lentini (SR) via Freud n. 9, piano secondo, nel N.C.E.U. di Lentini al foglio n. 60 particella n. 628 sub 5, per dare inizio alle operazioni peritali come comunicato alle parti, secondo modalità stabilita dal Giudice.

Sul posto sono convenuti, oltre alla scrivente, l'avv. [redacted] custode del bene, il

sig. [redacted]
[redacted]

Le operazioni hanno avuto per oggetto l'accertamento in loco dello stato di fatto del bene da stimare.

È tratto di un appartamento posto al piano secondo di un edificio plurifamiliare. Al sistema ambientale è composto da salone, tre camere, cucina, due bagni, cucinino, disimpegno e balcone. Lo stato dell'immobile è in buono stato. Il bene è buono, gli elementi tecnici e i requisiti tecnici sono di tipo buono, unico-popolare. L'immobile non è scorporato.

Con riserva di valutare gli elementi raccolti in separata sede, l'esperto stimatore in loco
concluso il sopralluogo.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 16,10. Esso viene letto, confermato e
sottoscritto dai presenti.

Lentini, 03/10/2023

dic. [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

arch. Patrizia Carnazzo
[Signature]

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/08/2023

Dati della richiesta
 Comune di LENTINI (Codice: ES32)
 Provincia di SIRACUSA
Catasto Fabbricati
 Foglio: 60 Particella: 628 Sub.: 5

INTESTATO
 (1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 23/05/2017

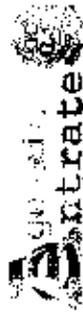
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbane	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		60	628	5	A/3		2	6,5 vani		Totale: 146 m ² Totale: estuse aree scoperte: 137 m ²	Euro 258,49	Variazione del 23/05/2017 Pratica n. S8004241.5 in atti dal 23/05/2017 BO NEFFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9020.1201.7)
Indirizzo VIA FREUD Piano 2												
Note Partita												
Annotazioni di ricalco: emanata dalla soppressione della particella con sez. 491 del pl. 356 sub 5 per ridimensionamento mappa												
Ulteriori 6 - Stato di fatto non osservabile												

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune ES32 - Foglio 60 - Particella 628
 Codice Comune ES32 - Foglio 60 - Particella 629

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/05/2017

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.					
1				(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/08/2023

DATI DERIVANTI DA del 23/05/2017 Datalca n. SR0692415 in atti del 23/05/2017 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9020/1/2017)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale
1		60	356	5		A/3	2	6,5 vani	Totale: 146 m ² Totale: estese sino a superficie m ² : 137 m ²	Euro 258,49
Indirizzo: VIA FREUD Piano 2										
Notifica: [6 - Stato di fatto non consolidato]										
Riserve: Partita: 13933 Mod.58 13933										

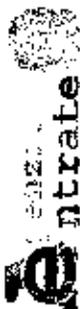
Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale
1		60	356	5		A/3	2	6,5 vani		Euro 258,49
Indirizzo: VIA FREUD Piano 2										
Notifica: [6 - Stato di fatto non consolidato]										
Riserve: Partita: 13933 Mod.58 13933										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale
1		60	356	5		A/3	2	6,5 vani		Euro 520,33 L. 1.007,500
Indirizzo: VIA FREUD Piano 2										
Notifica: [6 - Stato di fatto non consolidato]										
Riserve: Partita: 13933 Mod.58 13933										

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro rendicatio



Direzione Provinciale di Siracusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/08/2023

Data: 09/08/2023 Ora: 12:39:08 pag: 3 Segue
Visura n.: T110315 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/03/1989

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	60	356	5			A/3	2	6,5 vani		Euro 0,72 L. 1.391	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 4/03/1989 in atti dal 03/10/1990 (n. 126/1989)	
Indirizzo		VIA FREUD Piano 2										
Notifica		6 - Stato di fatto non correlato										
Riserve		Partita 13933 Mod.58										

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/03/1989

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	60	356	5								CONSITUZIONE del 14/03/1989 in atti dal 03/04/1989 (n. 126/1989)	
Indirizzo		VIA FREUD Piano 2										
Notifica		6 - Stato di fatto non correlato										
Riserve		Partita 13933 Mod.58										

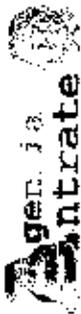
L'infestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/07/2013

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprietà, U.I. in regime di separazione dei beni, fino al 23/05/2017	
DATI DERIVANTI DA		Atto del 16/07/2013 Pubblico ufficiale e CANNARO ROBERTO Socie LENTINI (SR) Repertorio n. 6763 - COMPLEVAFFIDA Nota protocollata con Modello Unico n. 8662.1/2013 Reparto PI di SIRACUSA in atti dal 16/07/2013					

Situazione degli intestati dal 17/09/2012

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprietà U.I. fino al 16/07/2013	



Direzione Provinciale di Siracusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informalizzati al 09/08/2023

Data: 09/08/2023 Ora: 12.39.08

Fine

Visura n.: T110315

Pag: 4

DAI DERIVANTI DA Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONE DILEGATA AL TORIN) del 17/09/2012 Pubblicazione ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Sez. SIRACUSA (SR) Repertorio n. 1991 - DECRETO IM
TRASFERIMENTO IMMOBILIARE (Prestigi Immobiliari) Inscriziona n. 14861/1/2012, Riparto PI di SIRACUSA in atti dal 19/11/2012

Situazione degli intestati dal 14/03/1989

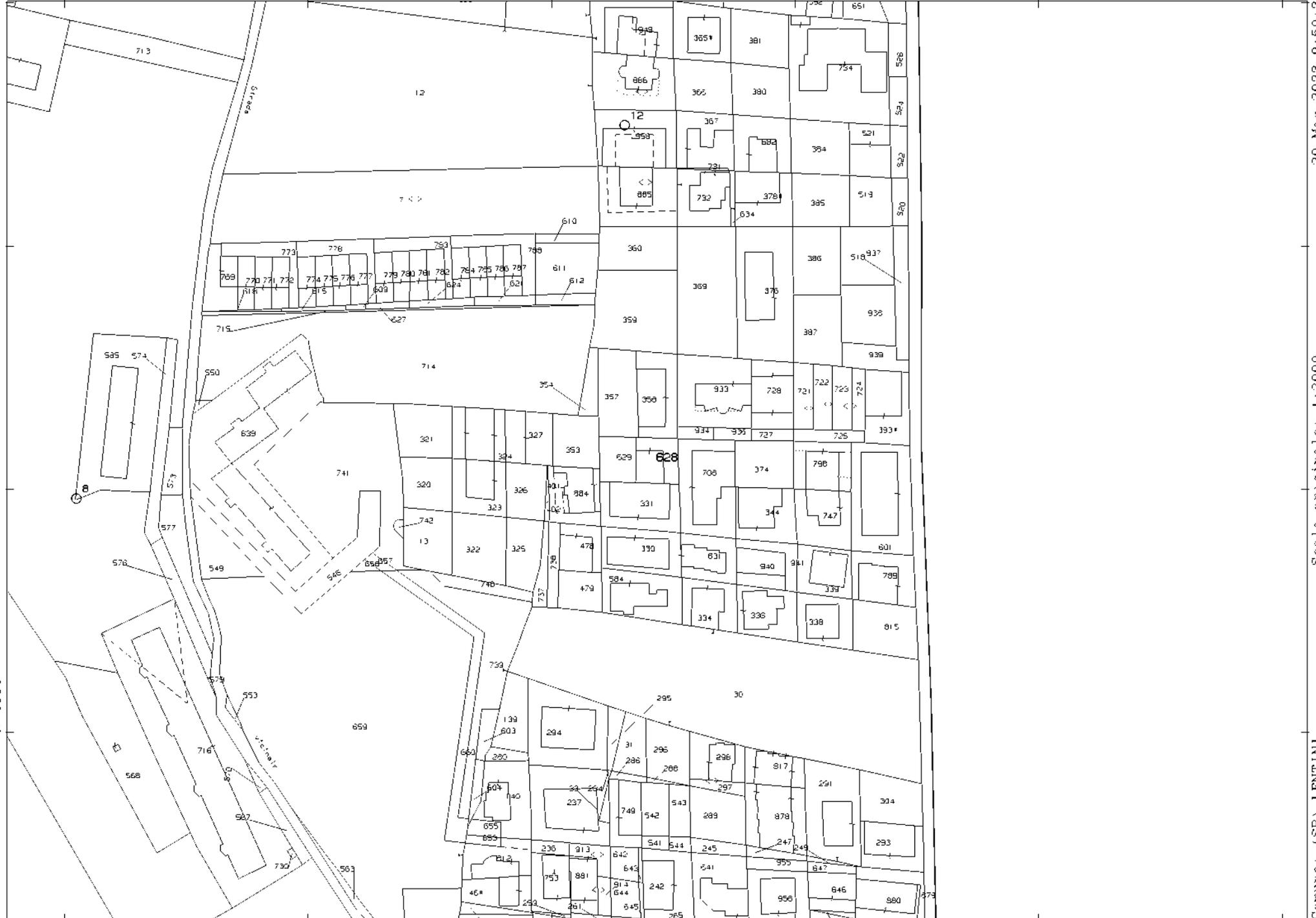
N.	DAI DERIVANTI DA	COMICÉ FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 17/09/2012
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 17/09/2012
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare ciascuno per i propri diritti fino al 17/09/2012
DAI DERIVANTI DA <u>SOSTITUZIONE del 14/03/1989 in atti dal 03/04/1989 (n. 126.L/1989)</u>			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Agenzia Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



N=41100

E=27100

Comune: (SR) LENTINI
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T29955/2023
20-Mag-2023 9:50:13

1 Particella: 628

REGOLAMENTO
N. 112/1975



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lirc
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(in conformità dell'art. 14 dell'art. 28, n. 112)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LENTINI C.da S. ANTONIO - MARCELLINO

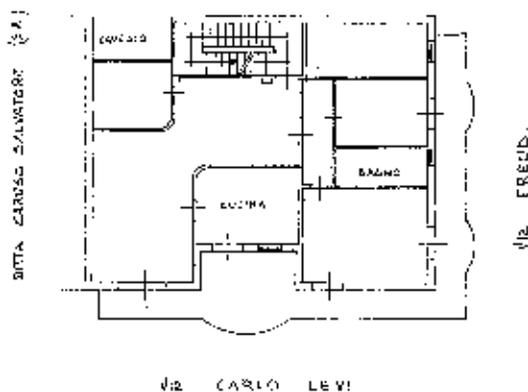
Ditta [REDACTED] Via FREUD S.N.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SIRACUSA

PIANO SECONDO

H = mt. 2,90

STESSA DITTA



1569112

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 14/03/89
PROT. N° 136

F. 60 E. 356/5

Compilata dal GEOMETRA
SALVATORE FISICARO
 Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di SIRACUSA
 DATA 15-12-1988
 Firma: [Signature]

Ultime planimetrie in atti

Data presentazione: 14/03/1989 - Data: 09/08/2023 - n. T113528 - Richiedente: CRNPRZ66R64F205B

Tutte schede: 1 - Formato di acquisizione: formati standard (297X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



COMUNE DI LENTINI

(PROVINCIA DI SIRACUSA)

“Ufficio Tecnico Comunale -4° SETTORE “Urbanistica - S.U.E.-S.U.A.P”

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL COORDINATORE DEL 4° SETTORE

VISTA l'istanza prot. n.17201 del 21-08-2023, presentata dal C.T.U. arch. Carnazzo Patrizia ;
VISTI i pagamenti dei diritti di segreteria versati ai sensi della Determina Sindacale n. 26/2012;
VISTO l'art.30 del DPR n. 380/2001 recepito con Legge Regionale n. 16/2016;
VISTA la Legge n.127 del 15/05/1997 e successiva Legge Regionale n.23 del 07/09/1998;
VISTI gli strumenti urbanistici vigenti;

CERTIFICA

che i terreni ubicati nel territorio di Lentini in c.da S. Antonio, riportati in Catasto al **foglio di mappa n. 60** particella n. **628**;

RICADONO

- in “**Zona B4**” (centro urbano con edilizia estensiva e con presenza di costruzioni abusive) di P.R.G. approvato con D.A. n.1267/89 del 07/10/1989, normata dall'art.39 delle Norme Tecniche di Attuazione. Si precisa che in tale zona l'attività edificatoria è regolamentata dal Piano Particolareggiato di Recupero c/da “Sant'Antonio” e che l'area interessata dalla suddetta particella è destinata in parte ad area edificabile ed in parte a viabilità di piano;

REGIME VINCOLISTICO

L'area oggetto del presente certificato non è soggetta a vincoli.

Il presente Certificato, non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi, ha validità un anno a partire dalla data di emissione sempre che in tale lasso di tempo non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dell'Ente.

Si rilascia in carta semplice per gli usi dove la legge non prescrive il bollo;

Lentini, li 07-09-2023

Il Tecnico Istruttore
(geom. S. Baudo)

Il Responsabile del Servizio
(geom. A. Sabatelli)

IL COORDINATORE DEL 4° SETTORE

(arch. S. D'Anna)





COMUNE DI LENTINI

PROVINCIA DI SIRACUSA

SEGRETERIA GENERALE

CONCESSIONE EDIFICATORIA IN SANATORIA

PRATICA EDILE N. 248/92

EMESSA DAL SINDACO IL 07/07/1988 REP. N. 21478

Concessione Edificatoria in Sanatoria

IL SINDACO

VISTA l'istanza prot.n.106 del 08/01/1987 con la quale la Ditta [redacted] - c.f. [redacted] - residente in [redacted], chiede il rilascio di Concessione Edificatoria in Sanatoria al sensi della Legge 28/02/1985, n.47 modificata dalla Legge 13/09/1988 n.58 e dalla L.R. 10/08/1985 n.37;

VISTO che l'edificio di cui si richiede il rilascio della concessione è stato costruito nel terreno sito in Lentini, c.de "S. Antonio", via Freud n.5 ed è riportato nel N.C.E.U. di Lentini alla partita 13933, foglio di mappa 60, particelle 356, sub.2, 3, 4, 5;

VISTO che il terreno dove insiste l'edificio in oggetto è pervenuto alla ditta richiedente in virtù:

1) dell'atto di compravendita rogato in data 03/07/1978, dal Notaio Francesco Di Mari da Lentini, rep.n. 67903, fasc.n.10948, registrato a Lentini il 09/06/1978, al n.1017, vol. 210 A. P.;

2) dell'atto di compravendita rogato in data 05/08/1983, dal Notaio Francesco Di Mari da Lentini, rep.n. 70356, fasc.n. 12593, registrato a Lentini in data 17/08/1983, al n. 1429, vol. 219 A.P.;

VISTO il progetto allegato a detta istanza;

VISTO il parere dell'Ufficiale Sanitario in data 7/7/88;

VISTO il parere espresso dalla Commissione per il Recupero Edilizio nella seduta del 7/7/88 cui di seguito riportato 7/7/88;

VISTO il parere dell'U.I.C. espresso in data 03/06/1981;

VISTA la circolare Ministero LL.PP. 06/02/1989 n.142;

VISTA la nota prot.n.22233 del 09/05/1989 dell'Assessorato per il Territorio e l'Ambiente;

VISTA la disposizione di servizio prot. n. 1850/U.T.C. del 29/05/1989;

VISTO che l'opera è stata rilevata dal geom. Siena Alfio iscritto all'Albo dei Geometri di SR. al n.1095;

VISTO il Piano Regolatore Generale;

VISTO l'O.R.E.L. approvato con D.L.P. n.6 del 29/10/1955 e relativo regolamento esecutivo in data 29/10/1957 n.3 e successive modifiche;

VISTA la L.R. n.71 del 27/12/1978;

VISTA la legge Urbanistica n.1150 del 17/08/1942 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la legge n.10 del 28/01/1977;

VISTA la legge n.457 del 05/08/1978;

VISTO che le opere oggetto della presente concessione consistono: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO COSTITUITO DA PIANO TERRA ADIBITO A GARAGE, PRIMO E SECONDO PIANO AD USO ABITAZIONE, TERZO PIANO ADIBITO A TERRAZZA SULLA QUALE INSISTE IL TORRINO SCALA E

UN VANO ACCESSORIO;

VISTO che ai sensi dell'art. 34 della legge 28/02/1985 n. 47 modificata dalla legge 13/03/1988 n.68, è stata versata per le suddette opere l'intera obbligazione che ammonta a L. 6.729.000, ridotta ai sensi del 3° e 4° comma del suddetto articolo;

VISTO il certificato di idoneità statica prescritto dall'art.26, 3° comma lettera b della L.R. 10/08/1985 n.37, redatto in data 24/10/1990 dall'ing. Fioridia Carmelo, depositato in data 06/06/1991, al prot. 99298/92, dal competente Ufficio del Genio Civile ai sensi della Legge 13/03/1988 n.68, pratica reg. al n. 1774;

VISTO l'atto unilaterale d'obbligo registrato a Lentini il 11/03/1996 al n.29 e trascritto all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 19/03/1996 al n. reg. gen. 4361 e reg. part. 3496;

VISTO l'art.27 della L.R. 10/08/1985 n.37 e l'art.4 L.R. 15/05/1986 n.26 relativi agli oneri di concessione;

VISTO che l'Ufficio Tecnico ha determinato l'importo del contributo per opere di urbanizzazione in lire 1.449.911 e l'importo del contributo sul costo di costruzione in lire 2.238.050;

VISTO che la ditta ha optato per il pagamento in unica soluzione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;

VISTA la quietanza n.0120 del 13/06/1996 di lire 3.728.250 rilasciata dall'Ufficio Postale di Lentini comprovante l'avvenuto pagamento in unica soluzione dell'importo totale del contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione;

CONSIDERATO che con la scrittura privata, redatta in data 12/12/1996, registrata a Lentini, al n. 622, serie III, atti privati, la ditta richiedente ha ottenuto la piena disponibilità del terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di condono;

RILASCIA ALLA DITTA:



CONCESSIONE EDIFICATORIA IN SANATORIA

dell'edificio così come in premessa descritto, alle seguenti condizioni e fatti salvi i diritti dei terzi:

- 1)- //////////;
- 2)-Che i versamenti relativi ai contributi per le opere di urbanizzazione ed il costo di costruzione vengano effettuati così come evidenziato in premessa;
- 3)-Per la definizione delle opere oggetto della presente concessione, la Ditta ha l'obbligo di comunicare preventivamente l'inizio dei lavori e il nominativo del Direttore dei lavori e del costruttore;
- 4)-E' fatto obbligo alla ditta di non intraprendere lavori di completamento e adeguamento strutturali delle opere in sanato-

ria prima di essersi muniti delle autorizzazioni di cui alla legge 02/02/1974 n.64 e L.R. 15/11/1982 n.135;

5)-E' fatto obbligo alla Ditta di non intraprendere ulteriori lavori al di fuori di quelli previsti nella presente concessione prima di essersi munito di apposita autorizzazione o concessione;

6)-Per quanto riguarda la definizione o il completamento di cui ai punti 3 e 4, è fatto obbligo alla Ditta di completare i lavori entro tre anni dalla notifica della concessione in sanatoria;

7)-Che vengano rispettate tutte le norme degli strumenti urbanistici vigenti nonché tutte le disposizioni di igiene e pulizia locale e le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro, pena l'applicazione delle sanzioni all'uopo previste dalla legge, non esclusa la demolizione delle opere eseguite abusivamente o in difformità al progetto approvato o l'acquisizione delle predette opere al patrimonio indisponibile del Comune;

8)-Che gli scarichi vengano eseguiti ai sensi della legge 10/05/1976 n.319;

9)-Che nel caso di realizzazione di impianti termici siano rispettate le norme previste dalla legge 30/04/1976 n.373 e relativo regolamento di esecuzione, giusto D.P.R. 28/06/1977 n.1052;

10)-Che il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi sia chiuso con asfalto lungo i lati prospicienti le vie, aree o spazi pubblici. L'eventuale occupazione di aree o spazi pubblici deve essere preventivamente autorizzata dalla Autorità Comunale e gli stessi a lavori ultimati dovranno essere restituiti nel pristino stato o anche prima, su richiesta dell'Autorità Comunale, nel caso che la costruzione venisse sospesa oltre un certo tempo;

11)-Che gli accessi di cui al paragrafo precedente o altri ripari siano imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e siano muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione;

12)-Il Titolare della concessione, il direttore dei lavori sono responsabili di ogni osservanza delle norme generali di legge e dei regolamenti nonché delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.

La descrizione delle opere di cui alla presente è rappresentata nel progetto, composto da n.2 elaborati grafici, una copia del quale viene rilasciata alla ditta interessata.

Le altre copie del progetto rimangono depositate presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Le spese di trascrizione della presente concessione e di sanatoria in sanatoria sono a carico del concessionario e la trascrizione avverrà a cura di questa Amministrazione.

Dalla Residenza Municipale, addì 0.7. MAG. 1998...

Tecnico redattore:
geom. S.A.

Sobietti



IL SINDACO

[Handwritten signature]

Il sottoscritto concessionario si obbliga al rispetto e condizioni previste nella concessione.

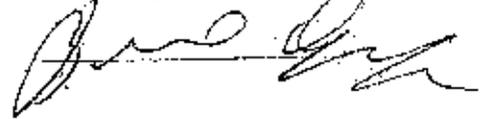
Lentini, add. 15 MAG. 1936...

IL CONCESSIONARIO

RELATA DI NOTIFICA

L'anno millenovecentonovantasei, il giorno... 15 del mese di Maggio in Lentini, il sottoscritto Messò Comunale certifica di avere notificato l'atto di cui sopra al Sig. [redacted] per avere legale conoscenza e per tutti gli effetti di legge, consegnandone copia a mani di [redacted]

IL MESSO COMUNALE

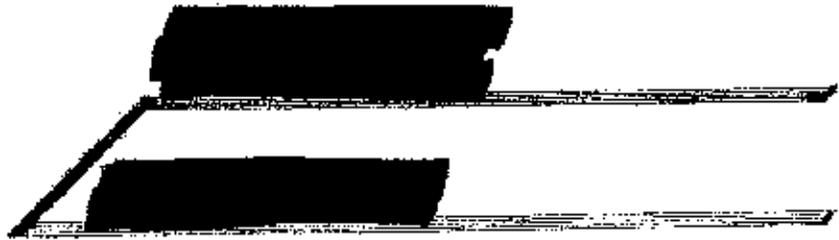


COMUNE DI LENTINI

PROGETTO

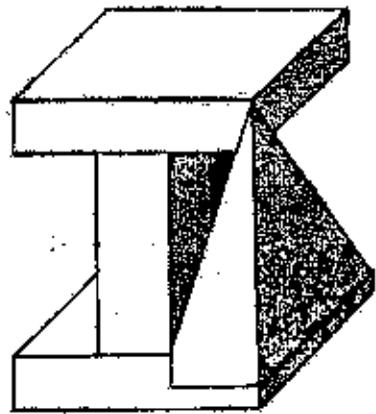
DI UNA COSTRUZIONE PER CIVILE ABITAZIONE
UBICATA IN CONTRADA S. ANTONIO-MARCELLINO
AGRO DI LENTINI, PER LA CONCESSIONE IN
SANATORIA COME DALLA LEGGE REGIONALE N. 7
DEL 29-02-1980.

DITTA:



SCATO ALLA CONCESSIONE PER SANATORIA
Esp. 27/7/81
Lentini, C. D. 100/100

12. STAFFO
[Signature]

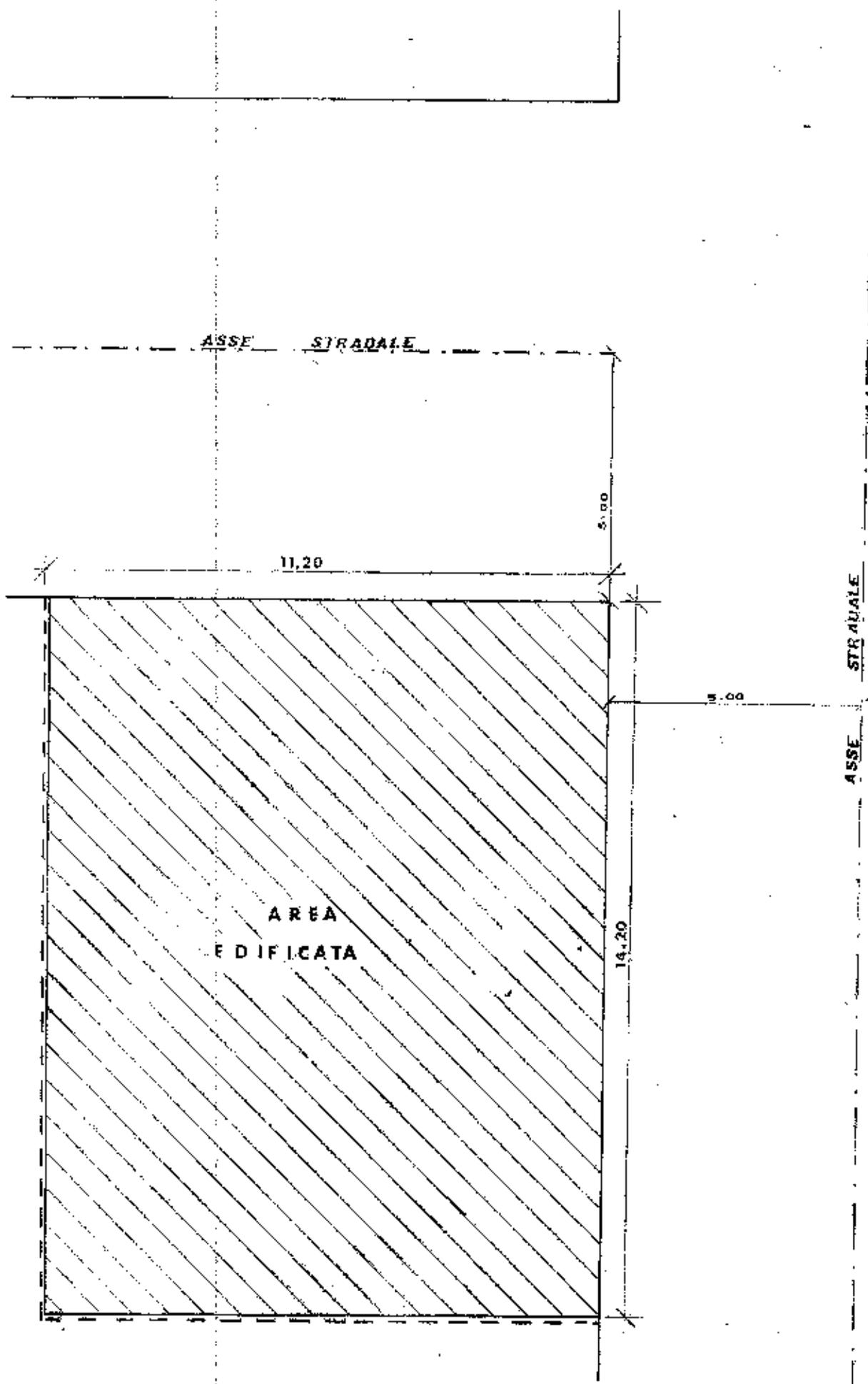


IL TECNICO

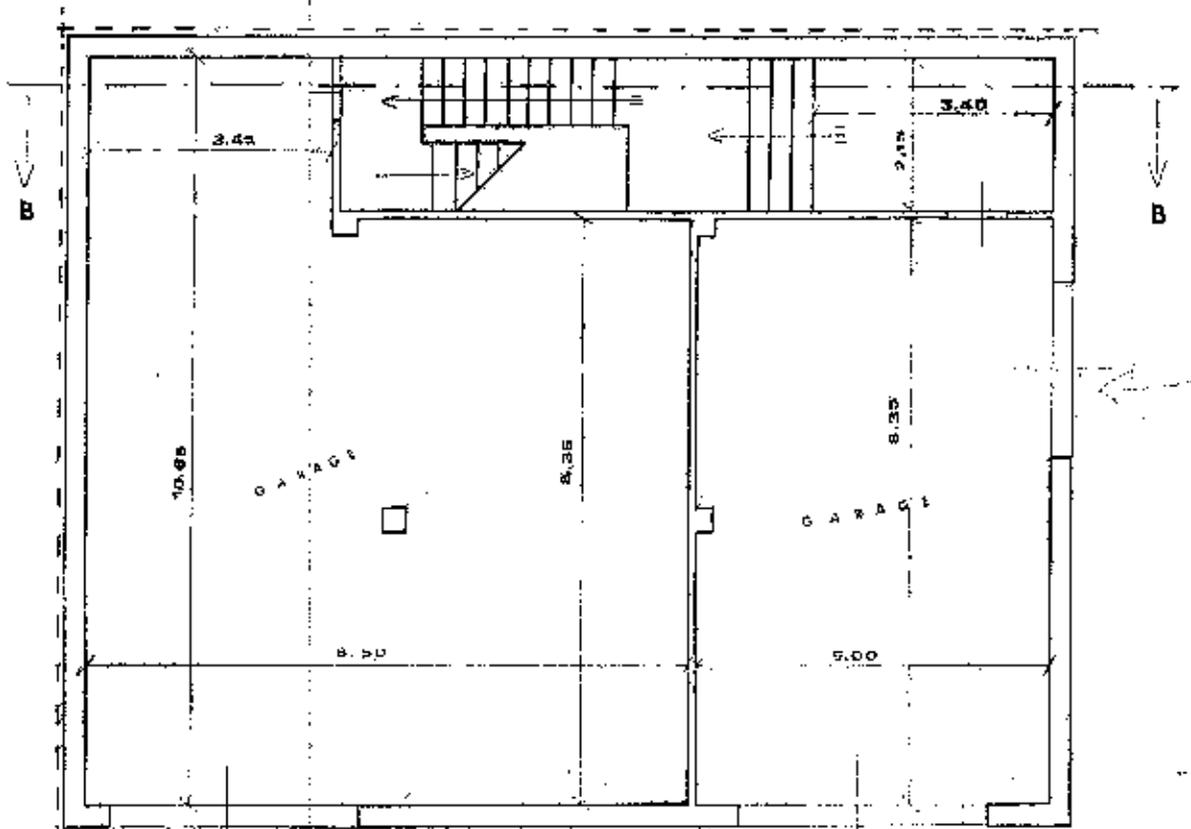
[Signature]
(Geom. MARCELLO SIENA)



SIENA Geom. 41126
Lentini - C. D. 100/100
8010 - LENTINI (CR) -
C.F. 81012450100



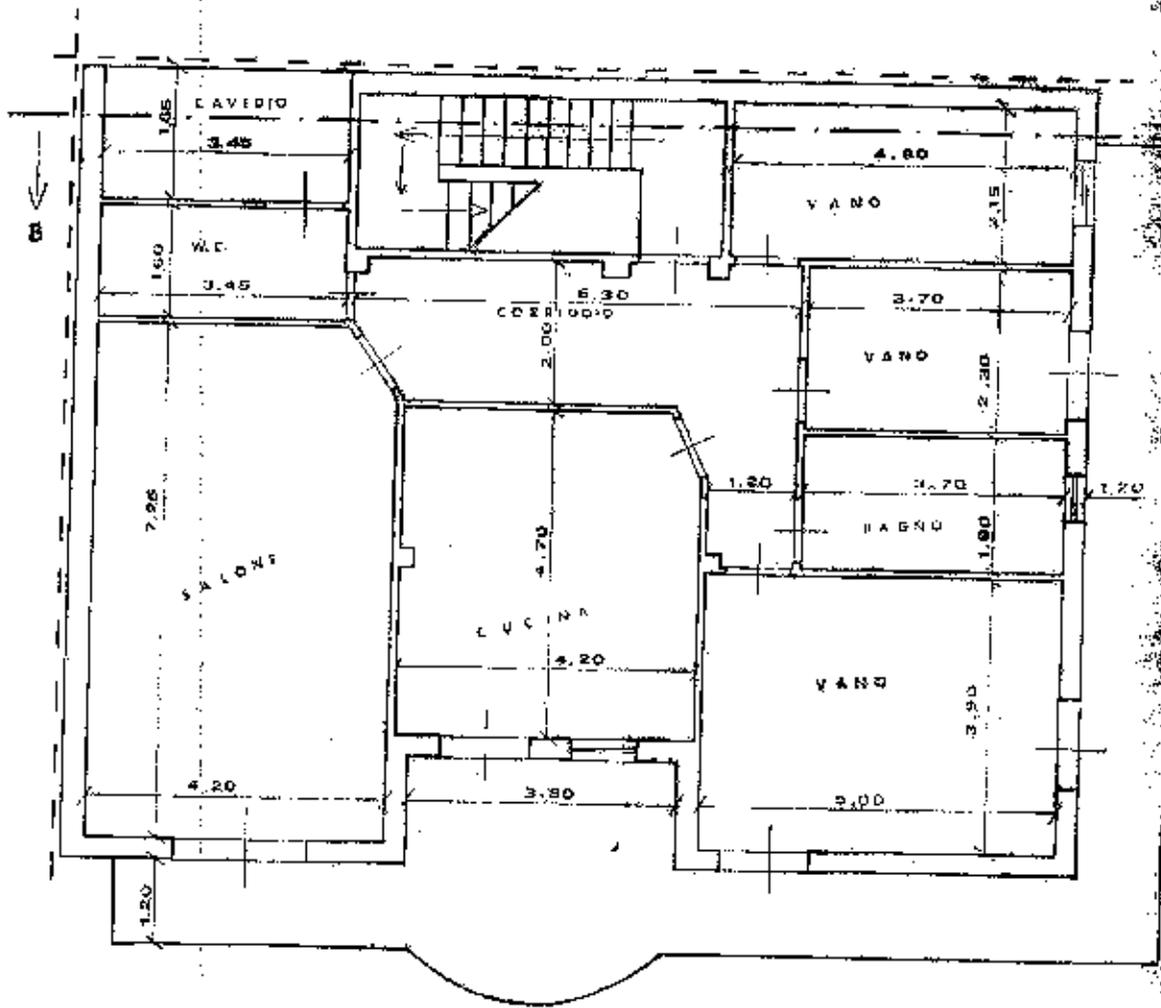
PLANIMETRIA LOTTO



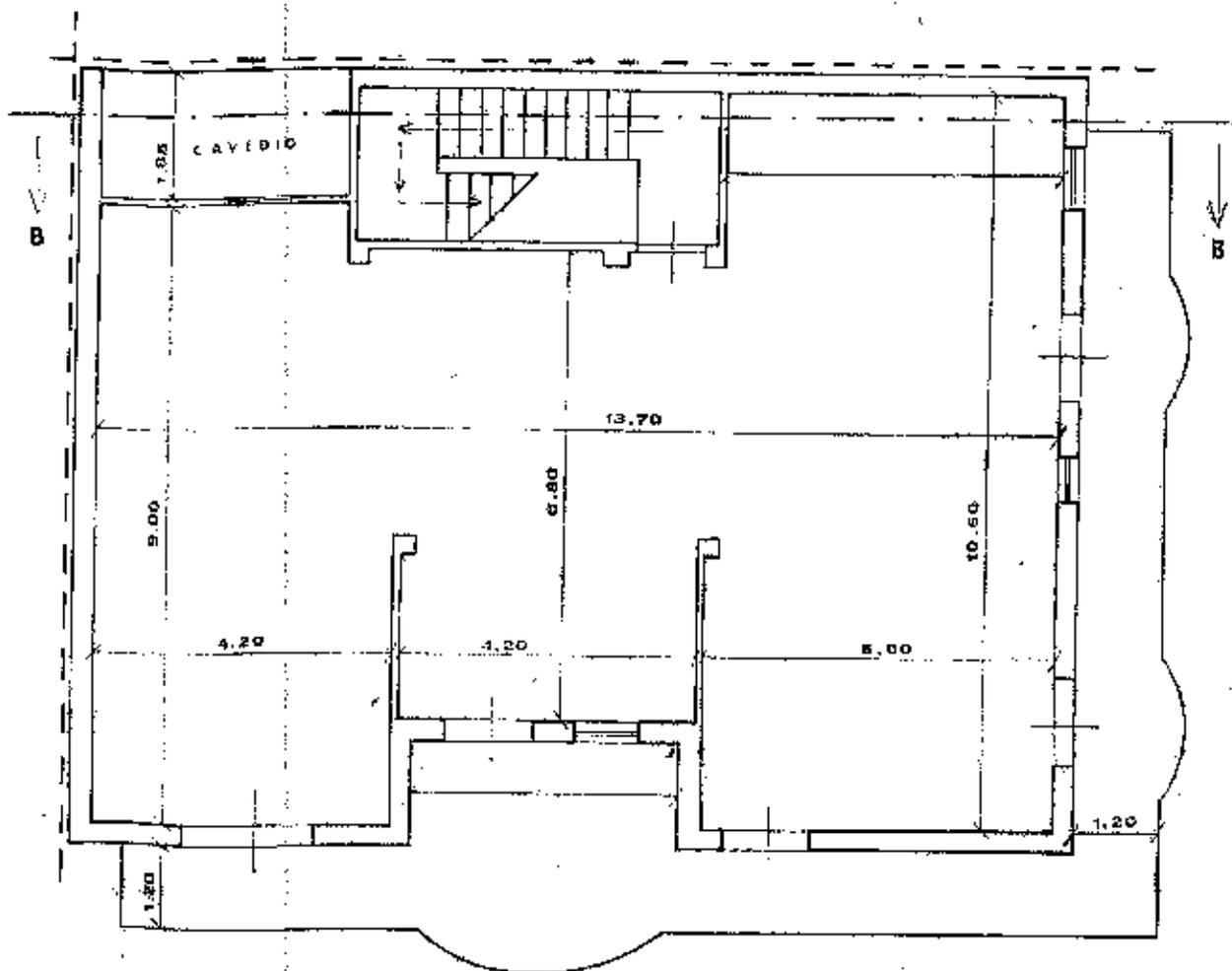
Handwritten notes on the right side of the plan, including a vertical line and some illegible text.

Handwritten notes at the bottom of the plan, including a horizontal line and some illegible text.

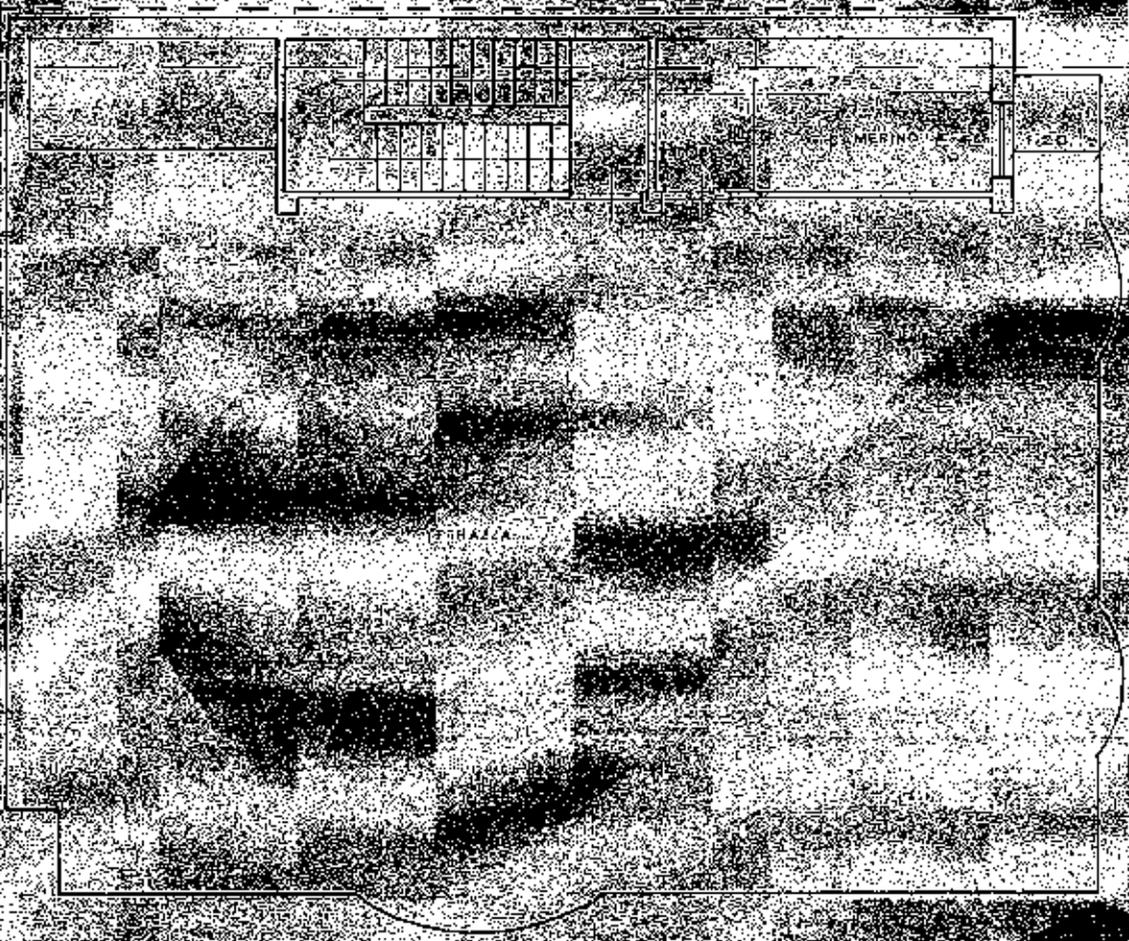
PIANTA PIANO TERRA



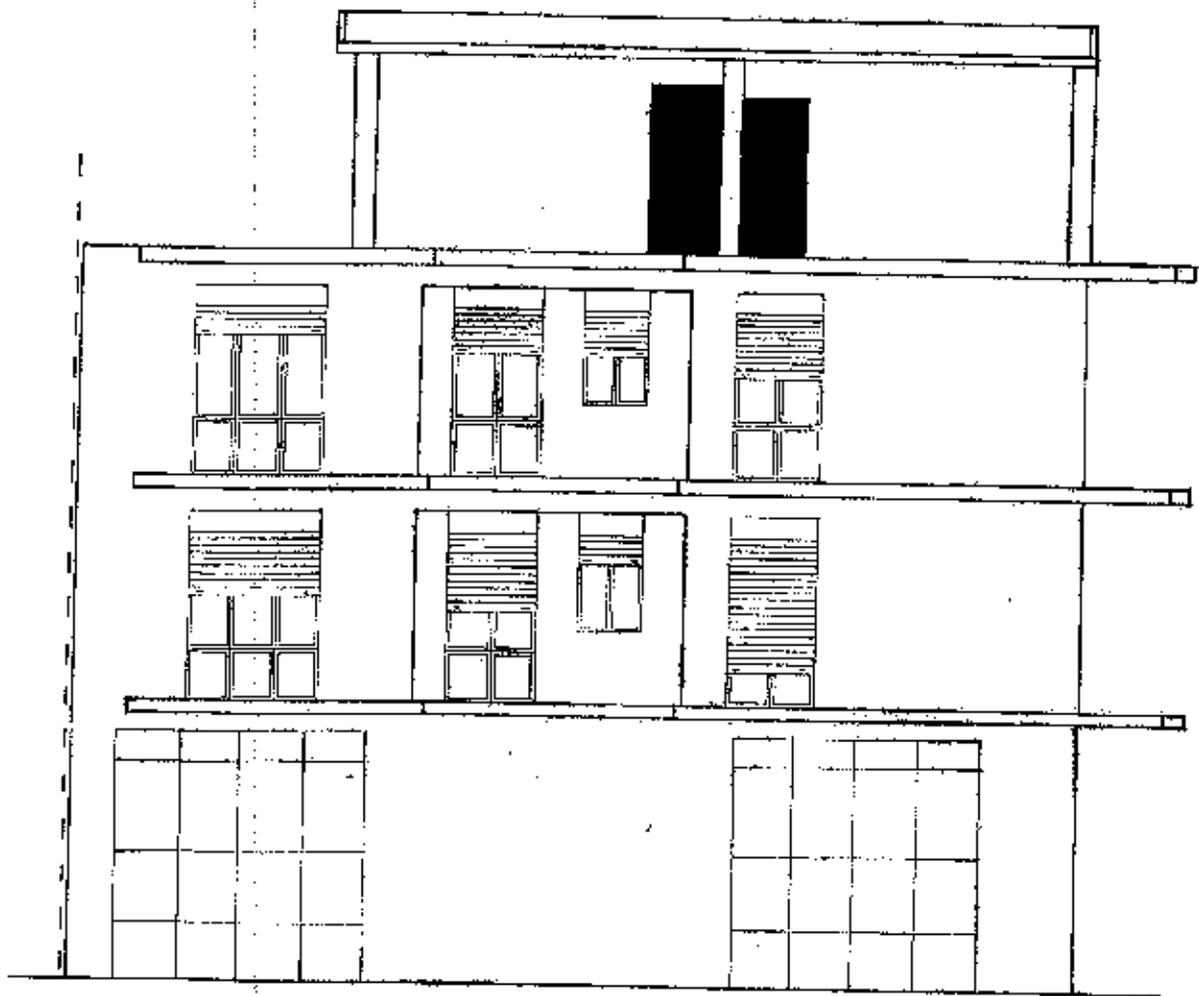
PIANTA PIANO 1°



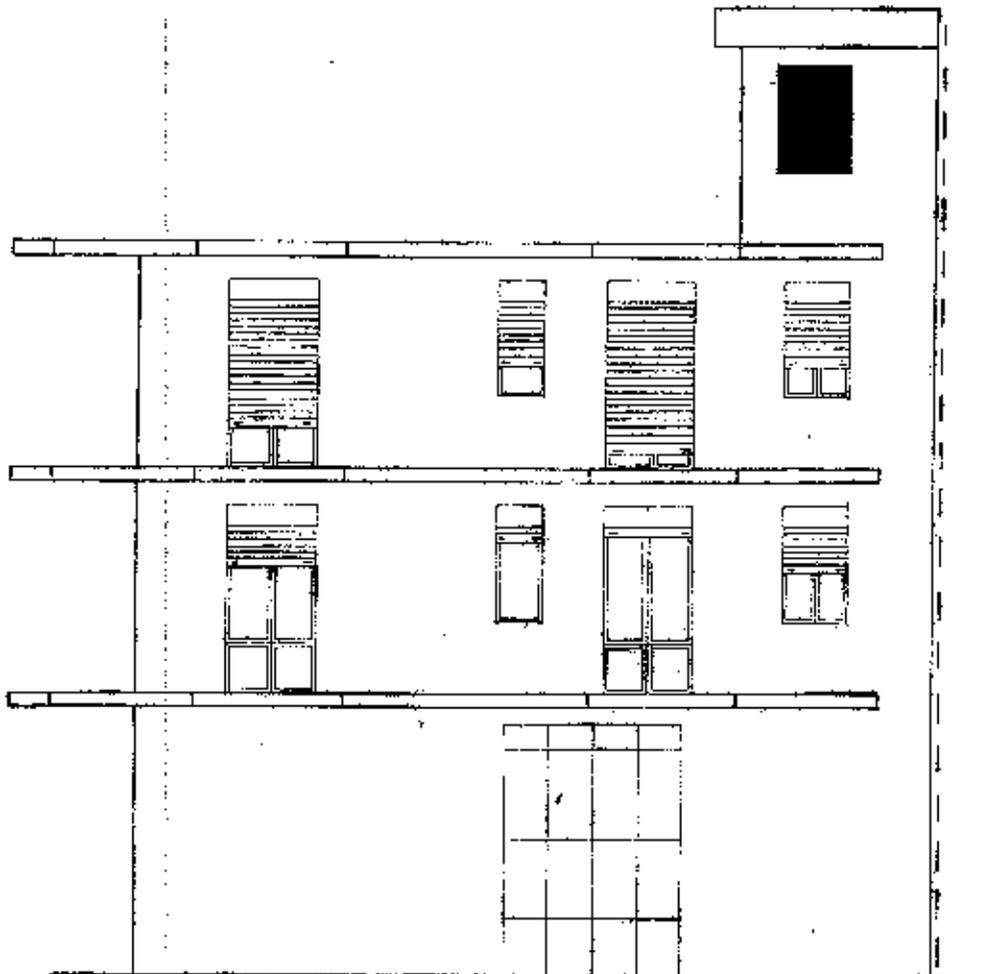
PIANTA PIANO 2°



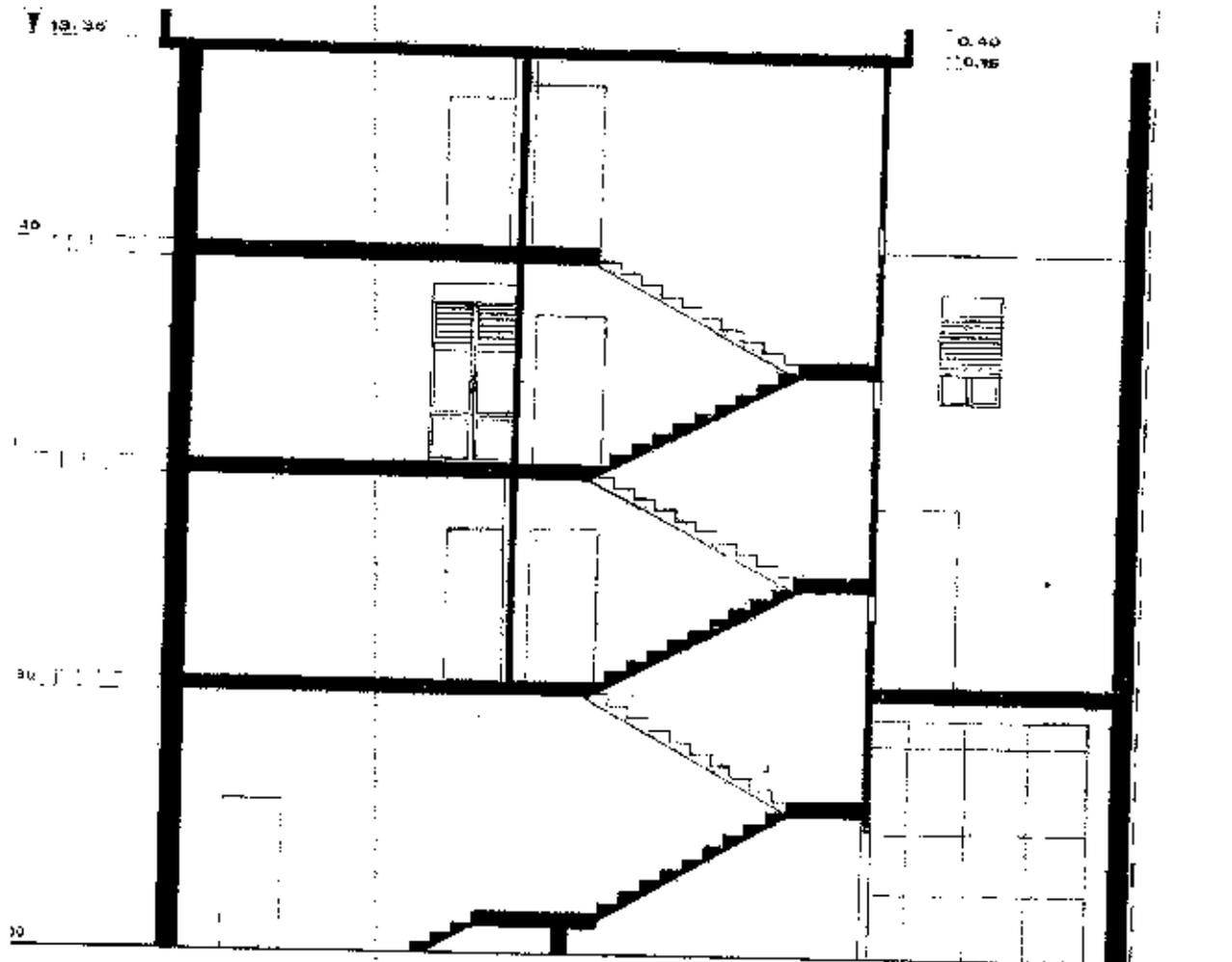
PIANTA COPERTURA



PROSPETTO SUD



PROSPETTO EST



SEZIONE B-B

CALCOLO DEL VOLUME

<u>SUPERFICIE TERRENO</u>	18.20×19.20	= Mq 311,04
" " <u>EDIFICATA</u>	16.20×11.20	= Mq 159,04
<u>VOLUME REALIZZATO</u>		
" " <u>DELL'EDIFICIO</u>	$ \begin{aligned} & (16,20 \times 11,20 \times 10,40) - 2(7,50 \times 3,80 \times 3,00) - (1,05 \times 3,45 \times 8,40) + \\ & + (10,25 \times 2,25 \times 2,05) \end{aligned} $	$ \begin{aligned} & 1654,08 \quad 34,20 \quad 40,85 = 1850,32 \end{aligned} $
		= M ³ 1850,32
<u>TOTALE VOLUME REALIZZATO</u>		= M ³ 1850,32
<u>DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA</u>	$1850,32 / 311,04$	= M ³ /Mq 5,91
<u>RAPPORTO DI COPERTURA</u>	$159,04 / 311,04$	= Mq/Mq 0,51

I PUNTI CARDINALI DEI PROSPETTI SONO RIFERITI AD UN NORD FITIZIO

COMUNE DI LENTINI

OGGETTO: PIANTA PLANO SECONDO MODIFICATO

DITTA: [REDACTED]

UBICAZIONE: C.da S. Antonio



LA DITTA

Vacant - Comito

IL TECNICO



ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDIFICATORIA IN SANATORIA

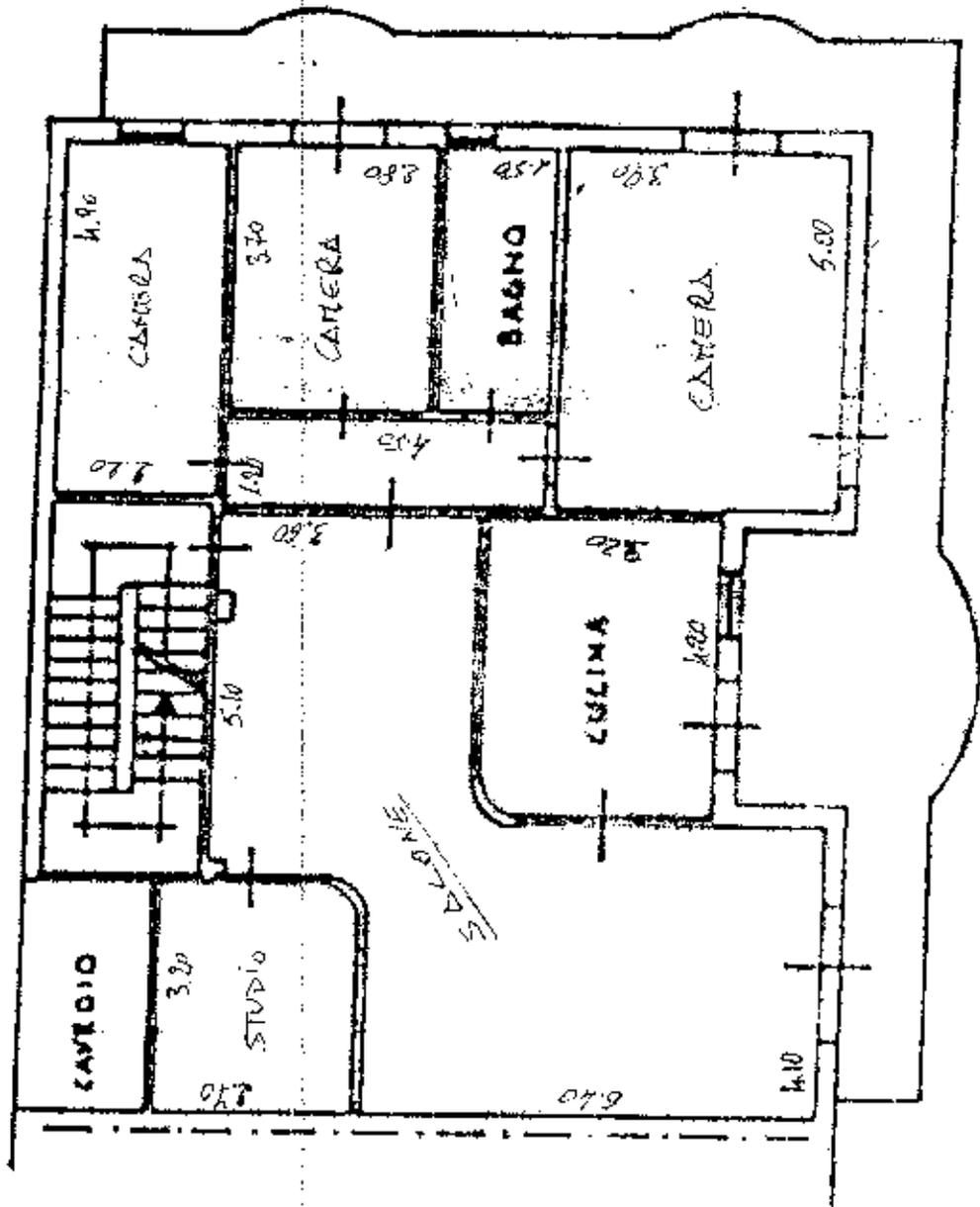
Rep. n. 27448 del 07 MAG 1996

Lentini, li 27 MAG 1996

IL SINDACO



[Handwritten signature]



Via Agnone, 98 - Tel. 093-7815343
96016 LENTINI (SR)
Partita IVA 01544850892

Dott. Roberto Cannavò Notaio

Repertorio n. 6703

n. 4573 Raccolta-----

-----Compravensita-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilatrecentotredici, addì sedici del mese di luglio-----

-----16 Luglio 2013-----

in Lentini, nel mio studio in Via Agnone n. 98.-----

Avanti a me Dottor ROBERTO CANNAVÒ, Notaio in Lentini,
iscritto nel Ruolo del Collegio Notariale del Distretto di Si-
racusa, alla presenza di:-----

----- nato a ----- il giorno -----
residente a ----- che dichiara
di avere codice fiscale ----- e di essere coniu-
gato in comunione legale-----

-----, nata a ----- il giorno -----
residente a ----- che dichiara
di avere codice fiscale ----- e di essere coniu-
gata in comunione legale-----

----- nata a ----- il giorno -----
residente a ----- che
dichiara di avere codice fiscale ----- e di es-
sere coniugata in separazione dei beni.-----

Dette parti comparenti, della cui identità personale io Notaio
sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto median-
te il quale convengono e stipulano quanto segue.-----

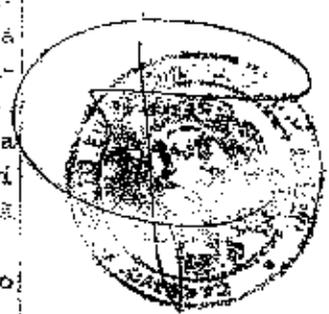
I coniugi signori ----- con
ogni garanzia di legge, ciascuno per i propri diritti e con-
giuntamente per l'intero, vendono e trasferiscono alla signora
----- che accetta ed acquista, la piena,
intera ed esclusiva proprietà della porzione immobiliare in-
canta parte del fabbricato sito in Comune di Lentini, Via
Freud n. 9 (ex contrada S. Antonio-Marcellino), e precisamen-
te:-----

----- appartamento per civile abitazione al piano secondo (terza
elevazione fuori terra), composto da quattro vani e accessori
con caveo; confinante con proprietà Caruso, con proprietà
Martello, con la Via Levi e con detta Via Freud, salvo altri.-
Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al Foglio
60, Particella 356, Subalterno 5, Via Freud, Piano 2, Catego-
ria A/3, Classe 2, vani 6,5. Rendita Catastale Euro 258,49.---

Al sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della
Legge 27 febbraio 1985, n. 52 si precisa che i dati di identi-
ficazione catastale, come sopra riportati, corrispondono alle
planimetrie depositate in catasto in data 14 marzo 1989.-----

La parte alienante dichiara, e la parte acquirente ne prende
atto, che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo
stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in mate-
ria catastale, e in particolare che non sussistono difformità
rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catasta-
le e di dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova
planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.-----

Registrato a:
Noio
Il 18/07/2013
n. 1185
Serie 1T



Le parti, ai sensi delle disposizioni previste dal D.P.R. 28.12.2000 n.445 (Testo unico in materia di documentazione amministrativa), per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, in sostituzione dell'atto di notorietà, in relazione a quanto stabilito dal Decreto Legge Bersani del 4 Luglio 2006 n.223 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 155 del giorno 4 luglio 2006, sotto la loro responsabilità, dichiarano:

- che per la transazione di cui sopra non si sono avvalsi dell'intermediazione di alcuna agenzia immobiliare;

- che il prezzo della predetta compravendita è stato di comune accordo convenuto tra loro in complessivi Euro 70.900,00 (settantamila virgola zero zero) che è così regolato;

- quanto ad euro 16.900,00 (sedicimila virgola zero zero) saranno pagati, in una o più soluzioni, senza interessi, entro e non oltre il 15 luglio 2014; i relativi documenti contabili bancari concernenti l'addebito del prezzo alla parte acquirente, nonché l'accredito alla parte venditrice, costituiranno prova dell'avvenuto pagamento della somma, senza necessità di alcun atto di quietanza;

- quanto ad euro 54.000,00 (cinquantaquattromila virgola zero zero) saranno pagati, senza interessi, con il ricavato del mutuo che la parte acquirente contrarrà con "Banca Intesa Sanpaolo", Agenzia di Augusta, con atto a mio rogito in data odierna e quindi a mezzo di assegni circolari non trasferibili o con ordine di disposizione irrevocabile che la stessa parte acquirente disporrà su detta banca a favore della parte venditrice.

La concessione del mutuo di cui sopra ed il relativo documento contabile bancario concernente l'addebito del prezzo alla parte acquirente, nonché l'accredito alla parte venditrice, costituiranno prova dell'avvenuto pagamento del saldo prezzo, senza necessità di alcun atto di quietanza.

In caso di mancato versamento della somma o di mancata erogazione della stessa, per qualsiasi motivo, il presente atto si dovrà ritenere interamente privo di effetti con tutte le conseguenze di legge. Tale clausola è essenziale al contratto stesso al punto che senza di essa le parti non lo avrebbero assolutamente concluso.

Essendo stato così regolato l'intero prezzo, la parte venditrice dichiara di rinunciare all'ipoteca legale.

Ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005 n. 266 (Legge Finanziaria 2006), le parti contraenti dichiarano che il presente atto costituisce cessione onerosa a favore di persona fisica che non agisce nell'esercizio di impresa art. 1 professione, avente ad oggetto immobile ad uso abitativo e relative pertinenze. In ragione di quanto sopra, la parte acquirente si obbliga che la base imponibile ai fini delle Imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5,

D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, indipendentemente dal corrispettivo indicato, e quindi mi chiede che le predette imposte siano calcolate come per legge sulla base imponibile catastale di euro 29.856,00 (ventinove mila ottocentocinquantesi virgola zero zero).

La parte venditrice, consapevole delle conseguenze di legge per le dichiarazioni false o reticenti o non più rispondenti a verità, ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 415, relativamente alla normativa edilizia ed urbanistica in particolare per gli effetti delle leggi 28.2.1985 n. 47, 23.12.1994 n. 724, 23.12.1996 n. 662 e del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, dichiara che i lavori di costruzione del fabbricato, di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto, sono stati realizzati in assenza di autorizzazione ma per essi è stata rilasciata dal Comune di Lentini concessione edilizia in sanatoria n. 27478 in data 9 maggio 1996 (pratica edilizia n. 248/92).

La parte venditrice, dichiara inoltre che, a tutt'oggi, non è stata eseguita alcuna opera che richiederebbe il rilascio di ulteriori provvedimenti.

La parte venditrice dichiara e garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto in oggetto, ad essa pervenuto, in forza di decreto di trasferimento n. 99/2013 n. cron. 151 rep. n. 1991, emesso dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Siracusa in data 5 settembre 2012 e depositato in Cancelleria in data 17 settembre 2012, registrato nei termini e trascritto a Siracusa il 13 novembre 2012 al nn. 18749/14861 di formalità.

La vendita viene fatta ed accertata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova quanto in oggetto, con tutti gli usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non, accessioni ed accessori, e con la proporzionale comproprietà delle parti comuni dell'edificio, tali per legge, stato dei luoghi e destinazione del suolo.

La parte acquirente dichiara di aver ricevuto dalla parte venditrice le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.

La parte venditrice, inoltre, garantisce:

- di essere in regola con il pagamento di tasse ed imposte afferenti quanto venduto, assumendo a proprio carico quelle maturate fino alla data odierna e ancora non poste in esazione;
- la libertà di quanto in oggetto da vincoli, liti, controversie giudiziarie o stragiudiziali in corso, pesi e gravami, privilegi speciali anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievole, nonché da diritti di prelazione, legale o convenzionale, da parte di terzi.

Le parti dichiarano che tra di esse non corre vincolo di parentela in linea retta, coniugio o tale considerato ai fini fiscali.

gli effetti attivi e passivi del presente atto, come il possesso giuridico e materiale, hanno luogo da oggi.

Tutte le spese, tasse ed imposte del presente atto sono a carico della parte acquirente.

In merito le parti chiedono l'applicazione delle agevolazioni fiscali ed. "prima casa" previste alla nota II-bis) dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica del 26 aprile 1986, n. 131, così come sostituita dall'art. 131 della L. 28.12.1995 n. 549.

A tal fine dichiarano che la parte venditrice non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione, che tutto quanto oggetto del presente atto è porzione di fabbricato destinato ad abitazione non di lusso secondo i criteri da cui al D.M. Lav. Pubb. del 03.1.1989.

In particolare la parte acquirente, consapevole delle conseguenze di legge per le dichiarazioni false o reticenti o non più rispondenti a verità, dichiara ed attesta ai sensi del D.P.R. 26.12.2000 n. 413:

- di voler stabilire, entro diciotto mesi da oggi, la propria residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato;

- di non essere titolare esclusiva o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione d'altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è situato l'immobile oggetto del presente atto;

- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da essa parte acquirente stessa o dal coniuge con le agevolazioni di cui alla nota II-bis) dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, ovvero con le agevolazioni di cui alle norme richiamate dalla sopracitata nota II-bis) alla lettera c).

Richiesto, ho ricevuto io Notaio questo atto che ho letto alle parti comparenti, le quali, da me interpellate lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio; il presente atto consta di tre fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano per nove pagine fino a questo punto.

Sottoscritto alle ore dieci e venti minuti.

[Redacted signature area]

Roberto CARNAVO' notaio
Copia conforme all'originale i cui fogli sono firmati ai sensi di legge. Consta di due fogli.

Si rilascia in esecuzione da bollo, per gli usi consentiti dalla legge.
Lentini,

28 AGO 2023

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp is partially obscured by the signature. The stamp's text is difficult to read but appears to include "UFFICIO DI..." and "LENTINI".

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II Sezione Civile

Esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 98/2023

Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

ATTESTAZIONE INVIO RELAZIONE DI STIMA ALLE PARTI

La sottoscritta arch. Patrizia Carnazzo, nominata esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 98/2023,

ATTESTA

che il giorno 29/12/2023 ha inviato copia della relazione di stima alle parti, secondo le modalità stabilite dall'Ill.mo Giudice, invitandoli a fare pervenire eventuali note alla sottoscritta entro quindici giorni prima dell'udienza di giorno 30/01/2024.

Carlentini, 29/12/2023

Con osservanza
arch. Patrizia Carnazzo