

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Sezione immobiliare

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA DI CTU

Per la procedura esecutiva immobiliare promossa da:
ITALFONDIARIO SPA in qualità di procuratrice di INTESA SAN PAOLO SPA. Contro:
Debitore:

GIUDICE: DOTT.LUCA GURRIERI
Procedimento esecutivo immobiliare n. **54/2017**
Data giuramento esperto: 27 APRILE 2017
Consulente tecnico d'ufficio: Dottor architetto Floriana Fruciano



<u>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA</u>	p 3
1_ Controllo della documentazione	
2_ Convocazioni delle parti per le attività peritali	
Descrizione delle operazioni peritali: sopralluogo	
3_ INDICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO	
4_ RELAZIONE DI STIMA Appartamento	p 5
4INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	p 5
5 UNA BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI. LE CARATTERISTICHE E LA DESTINAZIONE DELLA ZONA	
6 .c LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	
5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	
6 LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	p
UBICAZIONE LOTTO	
DESTINAZIONE DELLA ZONA SECONDO GLI STRUMENTI URBANISTICI	
VIGENTI 7 LA VALUTAZIONE DEI BENI p 9	
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	
CRITERI DI STIMA	
Calcolo della superficie commerciale dell'Appartamento	
Valori di mercato dell'unità immobiliare metodo comparativo	
Valore di mercato dell'unità immobiliare metodo di capitalizzazione.	
CONCLUSIONI.....	p 14
SPESE DA SOSTENERE.....	p 14
VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE SPESE.....	p 15
OSSERVAZIONI E NOTE.....	p 15
VALORE DELL'IMMOBILE.....	p 15
ALLEGATI.....	p 16-72
FOTO.....	p 73-p 79
RICHIESTA LIQUIDAZIONE COMPENSI.....	p 80

All' ill.mo Giudice
LUCA GURRIERI
Tribunale di Siracusa

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

La sottoscritta Architetto Floriana Fruciano nata ad Augusta il 12 ottobre 1972 esercente la libera professione di architetto con studio professionale in Siracusa via Europa 3. Iscritta all'ordine degli architetti della Provincia di Siracusa al n. 813, veniva nominata dal Tribunale di Siracusa il 14 Aprile 2017 e prestava giuramento presso la cancelleria del Tribunale di Siracusa il 27 Aprile 2017 per la consulenza tecnica nella esecuzione immobiliare n. 54/2017 in oggetto.

DOPO AVER ACCETTATO L'INCARICO

Ed avere formulato il giuramento, sono stati posti alla sottoscritta i quesiti come di seguito riportati nello sviluppo della relazione.

La sottoscritta nell'espletamento del suo incarico e nella perizia di seguito formulata

SI ATTENEVA

scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

Allego copia Decreto di nomina (All. 1)

In osservanza all'incarico conferito, è stato dato corso dunque alle operazioni di consulenza.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1 CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE

La sottoscritta relativamente all'immobile oggetto della procedura esecutiva ha:



- controllato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale del fascicolo.

2_ CONVOCAZIONE DELLE PARTI PER LE ATTIVITA' PERITALI

Descrizione delle operazioni peritali: sopralluogo

La sottoscritta ha comunicato in forma scritta, alle parti, dell'inizio delle operazioni peritali, -all'avvocato del creditore Sebastiano Di Luciano legale rappresentante della ITALFONDIARIO SPA in qualità di Procuratrice di INTESA SAN PAOLO SPA (All. 1A). -ai debitorI..... (All. 1A).

La data del sopralluogo è stata fissata per il giorno (24 Luglio 2017 alle ore 10,00) in questa occasione la sottoscritta è stata in grado di effettuare l'ingresso all'immobile poiché i debitori erano presenti.

Sono state oggetto delle operazioni un rilievo architettonico ed uno fotografico dei luoghi via Ugo Foscolo 18 Pt e 1P.

Si allega copia del verbale di sopralluogo redatto in pari data (All. 1B).

3 INDICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

L'immobile in oggetto della presente relazione via Ugo Foscolo 18 abitazione PT e 1P, nel verbale di pignoramento e nella documentazione depositata nel fascicolo è individuato catastalmente con fg 6 part 1043 sub 4 e fg 6 part 1044 sub 4. Dalla visura storica effettuata dalla sottoscritta l'intero immobile (PT e 1P) è individuato come segue fg 6 part 1043 sub 4 come da allegato. (All.2A)

Reperimento della documentazione

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

Pertanto si sono effettuate le seguenti attività:

1. Acquisizione presso l'agenzia del territorio dell'estratto della ispezione ipotecaria ventennale ricerca effettuata per immobile 1044 1043 (All.2).
2. Acquisizione presso l'agenzia del territorio della visura storica catastale dell'immobile (All.2A)
3. Acquisizione presso l'agenzia del territorio del Stralcio di mappa (All.2B).
4. Acquisizione presso l'agenzia del territorio della planimetria dell'appartamento e terrazza con vano deposito(All.2C).



5. Acquisizione di atto di compravendita Notaio Egidio Santangelo del 04/03/2004 al numero rep 59857/17398. (All.2D)
6. E' stata effettuata la richiesta per accesso ai documenti amministrativi all'archivio del settore pianificazione ed edilizia privata dell'ufficio tecnico del comune di Priolo Gargallo in data 12 luglio 2017 per verificare le pratiche edilizie effettuate ad oggi ed estrarre copia. In data 3 agosto 2017 il suddetto ufficio ha comunicato alla sottoscritta che in archivio non era presente la documentazione richiesta (All. 25).
7. E' stata effettuata in data 6 ottobre 2017 la richiesta per accesso ai documenti amministrativi all'archivio del settore pianificazione ed edilizia privata dell'ufficio tecnico del comune di Priolo Gargallo per verificare le pratiche edilizie effettuate ad oggi ed estrarre copia. Il 24 ottobre 2017 sono stati reperiti i documenti richiesti
8. Acquisizione presso il comune di Priolo Gargallo del certificato di destinazione urbanistica relativo all'area.(All.2H).

Il bene in oggetto della procedura esecutiva è un'immobile ubicato a Priolo Gargallo in:
- via Ugo Foscolo n 18 abitazione al Piano terra e terrazza con vano deposito al Primo Piano.

Si prevede un solo lotto di vendita.

4_RELAZIONE DI STIMA:

4.a INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Immobile **via Ugo Foscolo n 18 abitazione al Piano terra, terrazza con vano deposito al Primo Piano a Priolo Gargallo** al catasto abitazione.

Foglio 6, Particella 1043, sub 4, categoria A/3 di classe 5 rendita 258,23; Si allega per maggior completezza la visura della particella (All. 2A).

4.b UNA BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI.

L'immobile oggetto della procedura è ubicato in un edificio composto da 2 livelli fuori terra i cui il secondo livello consta solo di terrazza con vano deposito. Il lotto su cui insiste la proprietà ha una geometria regolare, un rettangolo. L'edificio confina a sud, ovest e nord con altre proprietà ad est con la strada. Su via Ugo Foscolo un portone d'ingresso, consente di accedere all'edificio ed al corpo-scala che distribuisce ad un abitazione al PT ed alla terrazza con il locale deposito al 1P. L'appartamento per civile abitazione è disposto su un unico livello formato da 5 vani.

4.c LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile sito in via Ugo Foscolo 18 attualmente si individua al catasto fabbricati come segue: **Foglio 6, Particella 1043– sub 4-** categoria A/3 di classe 4 rendita 258,23;

La sottoscritta ha verificato la titolarità dell'immobile:

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 05/03/2004 al numero di registro Particolare 3390 e registro Generale 4741. Pubblico ufficiale NOTAIO Egidio Santangelo. Repertorio 59857/17398 del 04/03/2004.

IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO.

ISCRIZIONE del 05/03/2004 al numero di registro Particolare 800 e registro Generale 4742. Pubblico ufficiale NOTAIO Egidio Santangelo. Repertorio 59858/17399 del 04/03/2004.

ATTO PER CAUSA MORTE

TRASCRIZIONE del 13/03/2004 registro Particolare 3917 registro Generale 5411 PUBBLICO UFFICIALE UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 374/376 del 14/03/2003 CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE, in morte di Ballotta Elvira deceduta il 06/12/2002

TRASCRIZIONE contro 03/02/2017 al numero di registro Particolare 1026 e registro Generale 1497. Repertorio 411/2017 30/01/2017 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA.. ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Riportato come da ispezione ipotecaria allegata.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Da quanto risulta dall'allegata ispezione ipotecaria (All. 2), i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sull'immobile sito in Ugo Foscolo 18 a Priolo Gargallo **che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura** sono:

TRASCRIZIONE contro 03/02/2017 al numero di registro Particolare 1026 e registro Generale 1497. Repertorio 411/2017 30/01/2017 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA.. ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Da quanto è emerso dalla documentazione prodotta non compaiono cause in corso oltre quella in oggetto.

**6 LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
L'ESITENZA DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' ED ABITABILITA'
previa
acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.**

In merito al quesito:

la sottoscritta ha effettuato due richieste di accesso ai documenti amministrativi all'ufficio Urbanistica ed Ambiente del Comune di Priolo, la prima in data 12 luglio 2017 e la seconda in data 6 ottobre 2017. Alla prima l'ufficio Urbanistica ed Ambiente del Comune di Priolo ha riferito con comunicazione scritta (vedi All. 25) ' dall'archivio delle pratiche edilizie non risulta alcun fascicolo intestato alle proprietà'. Alla seconda richiesta l'ufficio tecnico del comune di Priolo Gargallo in data 24 ottobre 2017 ha fornito i documenti richiesti ad esclusione del certificato di Agibilità. (All 2E)

La documentazione reperita consta di una PRATICA DI COSTRUZIONE EDILE N 3691. L'immobile è stato realizzato con un procedimento amministrativo, è stato stilato un progetto e depositato, la commissione edilizia ha accolto con parere favorevole il progetto.

La documentazione acquisita si compone di un'istanza relativa al 'Progetto di Costruzione in Priolo' in data Febbraio 1962 presentata da Sanzaro Mauro con l'elaborato grafico del progetto (All 2E). La pratica è corredata dal parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia del Comune di Siracusa.

I documenti al momento reperiti sono frammentari e consentono di effettuare solo alcune valutazioni rispetto al quesito.

Nel confronto fra l'elaborato grafico presentato e lo stato di fatto, si osserva che il progetto è stato rispettato nelle sue dimensioni perimetrali e nelle sue caratteristiche tipologiche (casa unifamiliare con cortile interno).

Tuttavia si rilevano delle differenze descritte sinteticamente:

- La realizzazione di un solo piano, il Piano Terra. Il progetto depositato prevedeva due piani.
- Al Piano Terra:
 - ◆ demolizione e ricostruzione di muri interni.
 - ◆ Modifica della distribuzione interna.
 - ◆ Eliminazione della cucina, realizzazione dell'angolo cottura in soggiorno.
 - ◆ Trasformazione di vani porta in vani finestra nel cortile interno.

Qual'ora si volesse procedere alla produzione di un documento che possa legittimare l'immobile nello stato di fatto in cui si trova è possibile verificare se esistono le condizioni per richiedere un **permesso di costruire in Sanatoria** (art. 36 del TUE DPR 380/01 o art. 14 L.16\2016).

Se e qual'ora l'immobile non dovesse ottenere la legittimazione nello stato di fatto in cui si trova si prevede la **demolizione e il ripristino dei luoghi**.

COSTI:

- La sottoscritta prevede che i costi per effettuare la procedura di richiesta **permesso di costruire in Sanatoria** (art. 36 del TUE DPR 380/01 o art. 14 L.16\2016) ammontano a 11.000,00 Euro.
- La sottoscritta prevede che i costi la **demolizione e il ripristino dei luoghi** ammontano a 15.000,00 Euro.

Effettuando una media dei valori dei costi $15.000,00+11.000,00=26.000,00/2=13.000,00$ è stimabile 13.000,00 Euro

- L'immobile non è in possesso di certificazione energetica. Far redigere da un tecnico abilitato, il certificato energetico dell'intero immobile ammontano a circa 50 euro.

TOTALE SPESE:

$13.000,00 \text{ Euro} + 50,00 \text{ Euro} = \mathbf{13.050,00 \text{ Euro}}$

UBICAZIONE LOTTO

L'area che si sta analizzando sul perimetro del centro storico è una zona prettamente residenziale. Il sistema insediativo non è omogeneo, villette con giardino, edifici da due a tre piani. L'attuale organizzazione di Priolo risente ancora del precedente assetto amministrativo che lo inquadrava in parte come frazione del comune di Siracusa ed in parte come frazione del comune di Melilli. Questi elementi hanno condizionato l'attuale morfologia del territorio e dell'insediamento urbano.

La zona è provvista dalle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le opere di urbanizzazione primaria localizzate nella viabilità limitrofa all'immobile, sono: fogna bianca, grigia, rete distribuzione metano, rete idrica, linea telefonica, linea elettrica ecc. Le opere di urbanizzazione secondaria localizzate in prossimità dell'immobile sono le seguenti: scuola, parcheggi, giardini pubblici ecc. Sono inoltre presenti in prossimità dell'immobile una farmacia, un negozio di generi alimentari ecc. L'immobile appare quindi ben collegato adeguatamente provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESTINAZIONE DELLA ZONA SECONDO GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Dai dati estrapolati dal PRG vigente e dal certificato di destinazione urbanistica che allego l'area ricade in zona **B Aree parzialmente o totalmente edificate**.

‘Le zone classificate B...sono le zone a prevalenza residenziale, esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare, nella esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica.

Nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti delle caratteristiche morfologiche del contesto e delle destinazioni d'uso preesistenti, sono ammesse anche le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Residenze
- b) Attrezzature assistenziali, sociali.....ecc.
- c) Pubblici esercizi...ecc.
- d) Medie strutture di vendita.....ecc.’

(All 2H)

7 LA VALUTAZIONE DEI BENI

Per una corretta ed obiettiva valutazione si è provveduto ad un sopralluogo dell'immobile oggetto di stima, durante il quale si è presa visione dello stato di consistenza, finitura e di manutenzione dei beni, nonché lo stato di conservazione degli stessi. Viene di seguito riportata la descrizione analitica del bene pignorato, necessaria per poter valutare con esattezza lo stato effettivo, le reali dimensioni e le differenze riscontrate con la documentazione tecnico amministrativa prodotta.

DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILE

La sottoscritta espone nella presente relazione il risultato dei rilevamenti compiuti (All. 2L), delle considerazioni e delle elaborazioni estimative svolte e le conclusioni raggiunte.

L'edificio composto da un piano terra ed una terrazza al primo piano dotata di un Locale Deposito.

L'accesso all'edificio avviene dall'ingresso sul corpo scala. L'ingresso all'appartamento si effettua dal corpo scala posto su un piano rialzato rispetto al livello strada. Ad est l'ingresso ed il soggiorno-cucina semiaperto su un disimpegno che porta ad uno spazio aperto interno al lotto. Dall'ingresso procedendo in direzione ovest un corridoio distribuisce alla camera da letto e ad un bagno e ad uno studio. Il cortile interno all'edificio che dà accesso ad un bagno-lavanderia su questo si affacciano tutti gli ambienti della zona notte. Il corpo scala permette di accedere al primo piano. Un pianerottolo introduce ad una terrazza con affaccio su strada e sul cortile. Nella terrazza ad ovest un Locale deposito. Al primo piano sul fronte est un balcone.

Per quanto verificato sui luoghi l'edificio è realizzato in struttura portante in muratura e strutture orizzontali latero cementizie. Le murature esterne perimetrali hanno uno spessore di 30/50 cm con uno strato di intonaco, realizzate con blocchi di mattoni pieni. I muri divisorii interni da 10/12 cm sono realizzati in mattoni forati. Le pareti sono intonacate. I pavimenti in gres;

L'immobile è dotato di infissi esterni con profili in PVC e vetro e oscuramenti con persiane in PVC sul fronte strada e sullo spazio interno di infissi esterni con profili in PVC e tapparelle avvolgibili.

L'immobile è dotato di condizionatori installati nella maggior parte degli ambienti.
 L'immobile è ben posizionato nel comparto urbano, si presenta in buone condizioni.
 Si riporta di seguito una tabella indicante la superficie netta, l'altezza utile l'esposizione e lo stato di manutenzione.

Tabella caratteristiche immobile

LOCALE	Sup. Nett	H. int. Utile	Esposizione	Stato di manutenzione
PIANO TERRA				
Soggiorno-cucina	24,85	3.20	Est	Buono
Letto 1	18.50	3.20	Ovest	Buono
Studio	7.50	3.20	Nord	Buono
Ingresso	7.00	3.20	Est	Buono
Bagno 1	7.35	3.20	Nord	Buono
Bagno-Lavanderia	7.65	3.20	Ovest	Buono
Disimpegno 1	5.10	3.20	Sud	Buono
Disimpegno 2	9.25	3.20	Nord	Buono
Corpo scala	7.85		Est	Buono
SPAZI SCOPERTI				
Cortile interno	12.45		nord	Buono
PRIMO PIANO				
Locale Deposito	8,25	3.00	Ovest	Buono
SPAZI SCOPERTI				
Terrazza	80,55			Buono
Balcone	3,50		Est	Buono

CRITERI DI STIMA

Aspetti metodologici della stima

Si tratta di determinare, " il più probabile valore di mercato ", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato, un valore adeguato alla realtà economica nel periodo in cui viene effettuata la valutazione.

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Alla stima dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

Metodo" Sintetico comparativo" basato sulla determinazione del valore ordinario del bene o valore medio unitario desunto da compravendite di immobili della stessa microzona urba-



na di riferimento, poi corretto con coefficienti in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Metodo” Analitico per capitalizzazione del reddito” basato sulla considerazione che un bene ha valore in relazione al reddito che può produrre.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data ed al contesto in cui sono state effettuate le relative indagini.

Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento

Le superfici vendibili sono state calcolate con i criteri del mercato immobiliare riferiti al “Manuale della banca dati dell’osservatorio del mercato immobiliare” fornito dall’agenzia del territorio.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e delle superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

Superficie commerciale= superficie dei vani principali + superficie omogeneizzata delle pertinenze.

Le superfici che concorrono al valore commerciale richiesto sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici valutate in percentuali diverse:

SUPERFICE DEI VANI PRINCIPALI E DEGLI ACCESSORI DIRETTI 100%

SUPERFICE DELLE PERTINENZE (PERCENTUALE VARIABILE)

MURO PERIMETRALE 100%

PARETI INTERNE 100%

MURI DIVISORI FRA LE DIVERSE PROPRIETÀ 50%

Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell’unità immobiliare è il seguente:

SUPERFICE DEI VANI PRINCIPALI

TAB 1

LOCALE	Sup.	Ne H. int. Utile	Esposizione	Stato di manutenzione
Soggiorno-Cucina	24.85	3.20	Est	Buono
Letto 1	18.50	3.20	Ovest	Buono
Studio	7.50	3.20	Est	Buono
Bagno 1	7.35	3.20	Ovest	Buono
Bagno-Lavanderia	7.65	3.20	Nord	Buono
Disimpegno 1	5.10	3.20	Nord	Buono
Disimpegno 2	9.25	3.20	Sud	Buono
Ingresso	7.00	3.20	Est	Buono
Corpo scala	7.84		Est	Buono
TOTALE SUPERFICE comprese i muri				
	116,54			

SUPERFICE DELLE PERTINENZE OMOGENEIZZATE

TAB 2

TIPOLOGIA	MQ	COEFF. CORR.	SUPERFICE CORRETTA (mq)
TERRAZZA	80,55	0,15	6,52
CORTILE INTERNO	13,55	0,10	1,35
BALCONE	3,50	0,5	0,175
LOCALE DEPOSITO	8,25	0,25	2,05
SUP. TOTALE			10,10

SUPERFICE TOTALE

TAB 3

TIPOLOGIA	SUPERFICE MQ
SUPERFICE DEI VANI PRINCIPALI	116,54
SUPERFICE DELLE PERTINENZE	10,10
Totale	126,64

La superficie commerciale complessiva vendibile è pari a:
126,64 mq

Valori di mercato dell'unità immobiliare metodo comparativo

Il metodo comparativo si basa sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di vendita.

Il procedimento sintetico comparativo consiste quindi nel desumere il più probabile valore di mercato da attribuire al bene, a partire dal valore medio unitario tenendo conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che possono influire fortemente nella appetibilità o meno del mercato locante.

Si precisa che i valori economici di cui si tiene conto sono da intendersi sempre e comunque attualizzati, ovvero relativi al contesto temporale ed economico.

La prima fase del procedimento è quella di individuare delle caratteristiche peculiari dell'immobile ed assegnare a queste un punteggio percentuale.

Il coefficiente che si otterrà (Coefficiente Globale) da questa valutazione si moltiplica per il costo unitario medio di vendita.

Si è stimato Euro/mq 880 il costo medio unitario di riferimento. A questo valore si è arrivati soprattutto attraverso le valutazioni dell'**Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio**, ed anche da quanto desunto da colloqui con esperti del settore immobiliare.

Calcolo del Coefficiente Globale

Convenzionalmente si pone pari a (1) il coefficiente pari a situazioni ordinarie dell'immobile.

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene si è giunto al punteggio finale di seguito riportato:

TAB 3

Caratteristiche estrinseche K1	
Tono sociale della zona	0.90
Accessibilità e parcheggi	1.00
Servizi di quartiere	1.00
Totale	0.90

Caratteristiche intrinseche K2	
Tipologia costruttiva	0.98
Esposizione dell'edificio	0.90
Stato di conservazione e di manutenzione	1.00
Riscaldamento	0.95
Condizionamento	1.00
Livello del piano	1.00
Infissi	1.00
Luminosità	0.98
Totale	0.82

Situazione giuridica K3	
Situazione debitoria	1.00
Situazione urbanistica	0.80
Totale	0.80

Il coefficiente globale KG ottenuto è:

$(K1 \times K2 \times K3) = KG = 0,59$ Calcolo del valore medio unitario

Moltiplicando il coefficiente globale per il costo medio unitario

$0,59 \times 880 \text{ €} = 519,55 \text{ €}$

Possiamo desumere un valore medio unitario corretto pari a 519,55 euro/mq.

Valore di mercato

Dal prodotto tra la superficie commerciale ed il valore medio unitario la sottoscritta ritiene di poter assegnare il seguente valore di mercato.

$519,55 \text{ €/mq} \times 126,64 \text{ mq} = 65.796\text{€}$



Valore di mercato dell'unità immobiliare metodo di capitalizzazione.

Questo procedimento di stima considera il valore dell'immobile in funzione della sua capacità di produrre reddito.

La stima per capitalizzazione del reddito si svolge in quattro fasi:

- determinazione del più probabile canone di locazione lordo
- determinazione del reddito netto
- determinazione del saggio di capitalizzazione
- determinazione del valore

Attraverso un'attenta analisi di mercato o estrapolando i valori di locazione medi **pubblicati dall'OMI**, possiamo determinare:

- RI reddito lordo annuo

Successivamente sottraendo dal reddito lordo le spese.

- Rn reddito netto annuo

Infine per la stima del valore di mercato si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione media (pari al 3,5 %) ottenuto dalle **valutazioni Nomisma, Censis**, dai dati forniti dai consulenti immobiliari e corretto in funzione del punteggio fornito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Dalle valutazioni appena fatte scaturisce un canone medio mensile di 481,23 euro con una spesa media annua del 35% che comprendono manutenzione amministrazione, imposte varie ed un saggio medio di capitalizzazione corretto pari al 3,5 %.

TAB 4

ELEMENTI DI VALUTAZIONE	QUANTITÀ
Superficie commerciale	126,64 mq
Canone mensile lordo	481,23 €
Reddito annuo	5774,78 €
Spese annue	35%
Reddito netto	3753,61€
Saggio di capitalizzazione medio	3,5
TOTALE	107.246,00 €

Dividendo il reddito netto annuo per il saggio di capitalizzazione medio si ottiene il valore di mercato dell'immobile pari a:

107.246,00 €

CONCLUSIONI

TAB 5

METODI ESTIMATIVI	QUANTITÀ'
Procedimento sintetico	65.796,00
Procedimento Analitico	107.246,00,00
Somma	173.042,00

Media aritmetica $173.042/2=86.521,00$



Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati che arrotondando per difetto è stimabile
86.521,00.

SPESE DA SOSTENERE

TAB 6

VOCI DI SPESA	COSTO
Spese per la redazione della certificazione energetica	50, 00€
Spese per le procedure	13.000,00€
TOTALE	13.050,00€

Le spese da sostenere 13.050,00 Euro

VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE SPESE

Viene di seguito riportato il valore di mercato dell'immobile al netto delle voci di spesa:

86.521,00 €- 13.050,00 €= 73.471,00 €

OSSERVAZIONI E NOTE

In fase di valutazione si evidenzia che la situazione attuale dell'immobile, riduce il suo valore di mercato. Si prevede una decurtazione del prezzo del 10 % pari a 7.347,10

VALORE DELL'IMMOBILE

Viene di seguito riportato il valore di mercato dell'immobile al netto delle voci di spesa e di ribasso:

72.471,00 €- 7.347,10€ = **66.123,90€**

ELENCO DEGLI ALLEGATI

IL CTU deposita la seguente documentazione:

-
-
- Documentazione tecnica (Ispezione ipotecaria, Pianta im-
mobile)
- Documenti Ufficio Tecnico
-

Siracusa, li 26/10/2017

Allegati



TRIBUNALE DI SIRACUSA
Seconda sezione civile
Esecuzioni immobiliari

**DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO STIMATORE E DI FISSAZIONE
DELL'UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI VENDITA
(artt. 568 e 569 c.p.c., mod. dal d.l. 29.06.2015 n. 83, conv. con mod. dalla l. 27.06.2015 n. 132)**

Il Giudice dell'esecuzione dott. Luca Guerrieri,
letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;
rilevato che il termine, anche prorogato, per il deposito della documentazione di cui all'art. 567
c.p.c. è spirato e la documentazione ipocatastale è stata depositata;

NOMINA esperto per la stima dei beni pignorati l'arch. FLORIANA FRUCIANO;
INVITA l'esperto nominato a prestare giuramento in cancelleria – mediante sottoscrizione del
verbale di accettazione dell'incarico – entro giorni quindici dalla comunicazione del presente
decreto e sottopone al medesimo i quesiti indicati di seguito;
FISSA per la determinazione delle modalità della vendita, l'udienza del **1 DICEMBRE 2017**;
ONERA il creditore precedente a notificare gli avvisi ex artt. 498 e 509 c.p.c. agli eventuali
creditori iscritti e comproprietari;
MANDA alla Cancelleria per i prescritti adempimenti e per le comunicazioni.

QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

(artt. 568 e 569 c.p.c., 161 e 173bis disp. att. c.p.c., novellati dal d.l.
29.06.2015 n. 83, convertiti con mod. dalla l. 27.06.2015 n. 132)

Il Giudice dispone che l'esperto:

1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a

mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;

3. PROVVEDA:

I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servizi pubbliche);

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

- i, quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
- atti di asserimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;
- ii, quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:
- iscrizioni di ipoteche;

- *trascrizioni di pignoramenti;*
- iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
 - *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinaria);*
 - *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
 - *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
 - *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando rellui energetici per esigenze del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici

classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter, f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;

- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola

quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

5. **ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;

- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;

- visure catastali storiche;

6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art. 16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda -mediante l'inserimento della dicitura *omissis* - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi; prima della vendita il G.E. provvede a liquidare il compenso nei limiti previsti dall'art. 161 disp. att. c.p.c.; dopo la vendita l'esperto, notificato anche informalmente dal professionista delegato, provvede a depositare eventuale nota spese integrativa (nel caso in cui il prezzo di aggiudicazione sia superiore alla metà del valore di stima);
 7. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;
 8. **RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;
 9. **RIFERISCA** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.
- Il Giudice dell'esecuzione, infine,
1. autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di ausiliario, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;
 2. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;
 3. dispone a suo favore acconto di euro 500,00 per spese vive e compensi, a carico del creditore precedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali;

4. autorizza il ritiro dei fascicoli di parte;
5. ricorda all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse proroghe soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate.

Siracusa,14/04/2017

Il Giudice dell'esecuzione
dott. Luca Gurreri







Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta SR 64667 del 2017
Ricevuta di cassa n. 13558
Ispezione n. SR 64668/3 del 2017
Inizio ispezione 02/10/2017 12:39:59

Richiedente FRUCIANO

Dati della richiesta

Immobile : Comune di PRIOLO GARGALLO (SR)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 6 - Particella 1043 - Subalterno 4

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 29/09/2017

Elenco immobili

Comune di PRIOLO GARGALLO (SR) Catasto Fabbricati
2. Sezione urbana - Foglio 6 Particella 1043 Subalterno 4

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 05/03/2004 - Registro Particolare 3390 Registro Generale 4741
Pubblico ufficiale SANTANGELO EGIDIO Repertorio 59857/17398 del 04/03/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati
2. ISCRIZIONE del 05/03/2004 - Registro Particolare 800 Registro Generale 4742
Pubblico ufficiale SANTANGELO EGIDIO Repertorio 59858/17399 del 04/03/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati
3. TRASCRIZIONE del 13/03/2004 - Registro Particolare 3917 Registro Generale 5411
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 374/376 del 14/03/2003
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 03/02/2017 - Registro Particolare 1026 Registro Generale 1497
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 411/2017 del 30/01/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

All. 2_ Ispezione_Fg 6 Part 1043 Sub 4



Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Richiedente FRUCIANO

Protocollo di richiesta SR 64667 del 2017
Ricevuta di cassa n. 13558
Ispezione n. SR 64668/3 del 2017
Inizio ispezione 02/10/2017 12:39:59

All. 2_Ispezione_Fg 6 Part 1043 Sub 4

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta SR 64667 del 2017
Ricevuta di cassa n. 13558
Ispezione n. SR 64668/6 del 2017
Inizio ispezione 02/10/2017 12:39:59

Richiedente FRUCIANO

Dati della richiesta

Immobilie :
Comune di PRIOLO GARGALLO (SR)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 6 - Particella 1043 - Subalterno 4

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 29/09/2017

Elenco Immobili

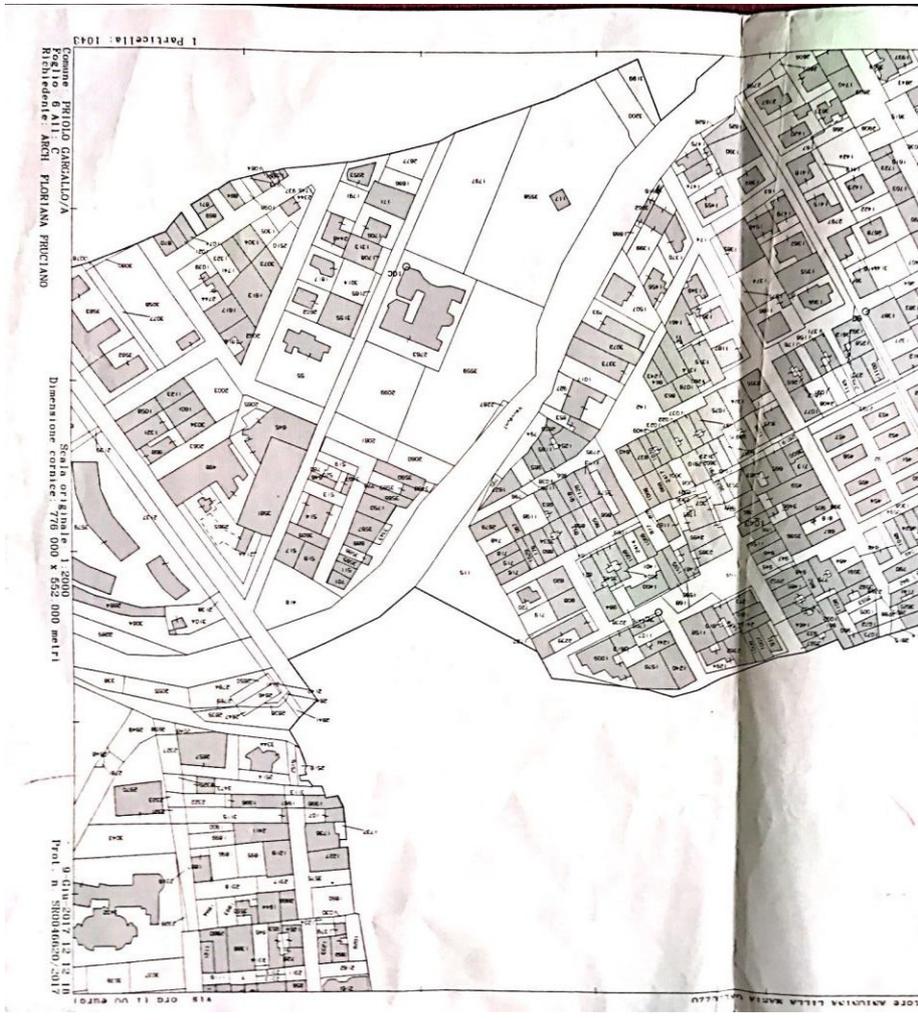
- Comune di PRIOLO GARGALLO (SR) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 6 Particella 1043 Subalterno -
SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

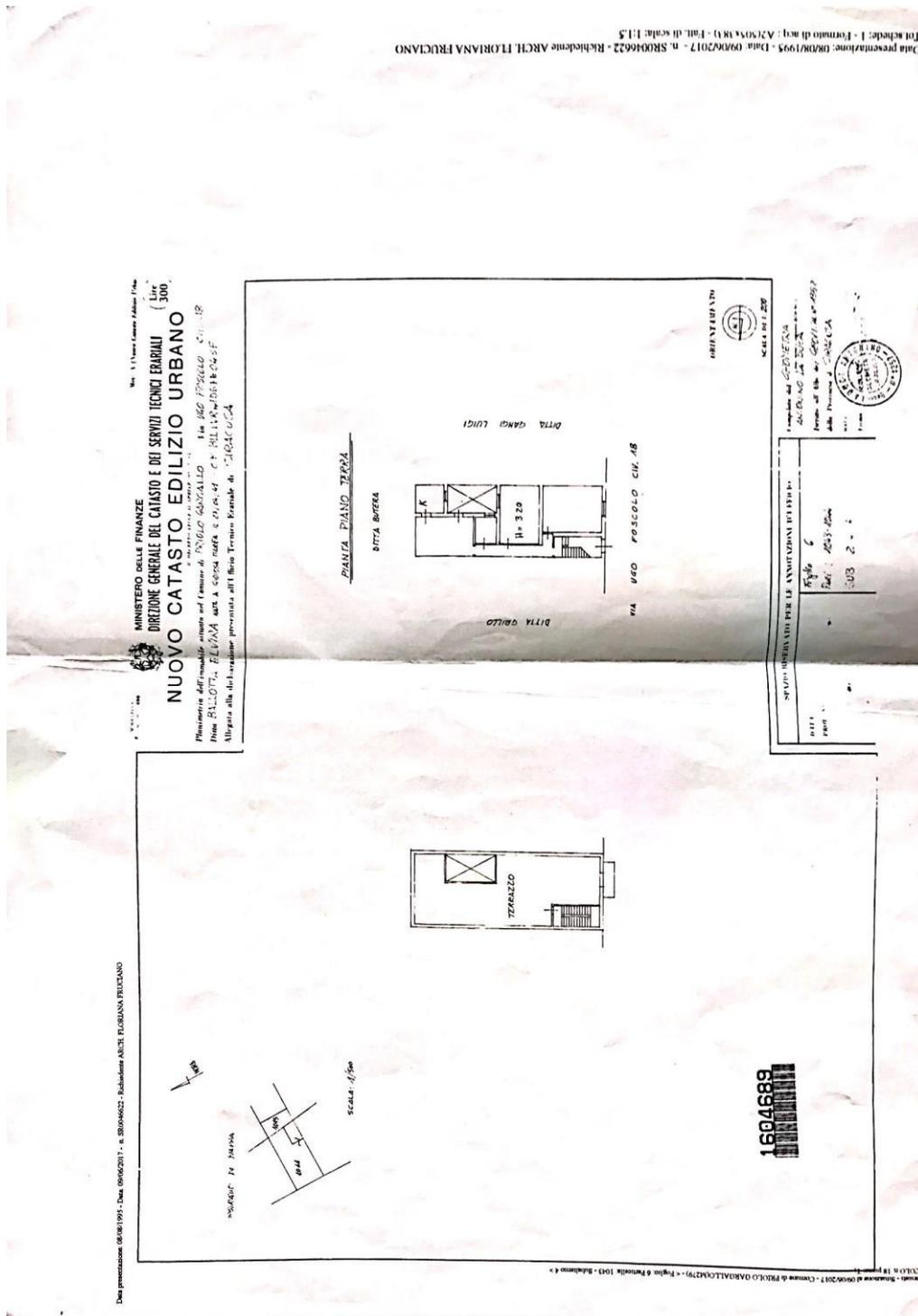
1. TRASCRIZIONE del 21/09/2002 - Registro Particolare 13606 Registro Generale 17406
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 58/350 del 08/01/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESIONE
Nota disponibile in formato elettronico







Firmato Da: FRUCIANO FLORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65ba310c45ef9d968dba29eef3041bd



All. 2C_PLANIMETRIA _ Fg 6_Part 1043_Sub 4















COMUNE DI PRIOLO GARGALLO

VIII SETTORE - URBANISTICA E AMBIENTE

ABITABILITA', CERTIFICAZIONI, EDILIZIA PUBBLICA E PIANI ATTUATIVI

Prot. Gen. n. 22547

Priolo Gargallo, li 03 AGO 2017

Raccomandata A/R

All' Arch. Floriana Fruciano
Via Vittorio Veneto 104
96100 - SIRACUSA

Oggetto: Certificazione per accertamenti urbanistici sugli immobili relativi al procedimento n.54/2017 R.G.Es.

In riferimento al foglio prot. gen. 20632 del 14/07/2017 con la quale la S.V. nell'ambito del mandato conferito Le dall'Autorità Giudiziaria, richiedeva il rilascio di copie atti di Concessione o Licenza Edilizia, e copia di Abitabilità/Agibilità relativamente all'immobile sito in via Ugo Foscolo n.18, distinto in al fg.6 P.Ila 1044 Sub 4, appartenente alla ditta Motta Gianni e Spada Sebastiana

SI COMUNICA

che dall'archivio delle pratiche edilizie di questo Comune non risulta alcun fascicolo intestato alle proprietà che si sono succedute nel tempo, così come indicate nel documento da voi trasmesso. Pertanto si è nell'impossibilità di rilasciare atti o certificare alcunché in merito a quanto richiesto.



Il Responsabile
del Procedimento
(Geom. Domenico Bucca)

Comune di Priolo Gargallo - Largo dell'Autonomia Comunale s.n. - 96010 Priolo Gargallo (Codice Fiscale: 00282190891)
Sito web: <http://www.comune.priologargallo.sr.it>

Il Responsabile del procedimento istruttorio: Geom. Bucca Domenico
ufficio.urbanistica@pec.comune.priologargallo.sr.it Tel.: 0931 - 779250
Orario di ricevimento: Lun. 9:00 / 13:00 - Merc. 9:00 / 13:00 - Giov. 15:30 / 17:00

A11. 25 COMUNICAZIONE COMUNE DI PRIOLO

COP. A

Apporre
marca da
bollo da
€ 16,00

Al Signor Sindaco
del Comune di Priolo Gargallo

c/o Settore VIII - Urbanistica e Ambiente
Priolo Gargallo

Oggetto: Richiesta rilascio certificato di destinazione urbanistica

22726/URB

COMUNE DI PRIOLO GARGALLO
UFF. PROT. BULLO
P. IN ARRIVO

Il sottoscritto F. DE LUCA F. TRUCATO, residente in SIRACUSA
Via VIA S. VINCENZO, n. 102 chiede il rilascio di un certificato di destinazione
urbanistica per il fondo/i distinto/i in catasto al Foglio 6, Particella/e 104, 104 (*) SOB 2-4
come evidenziato sugli allegati stralci planimetrici.
Si dichiara di essere a conoscenza che, ai sensi art. 30, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380,
nel testo coordinato con L.R. 16/2016, e s.m.i., i comuni rilasciano il certificato di destinazione
urbanistica entro trenta giorni dalla richiesta dell'interessato.

Si allega:

1. Stralcio P.R.G. vigente, in duplice copia, con in evidenza le particelle da certificare;
2. Stralcio estratto di mappa catastale, con in evidenza le particelle da certificare;
3. Attestazione di versamento di € 40,00 (**) per taxa di istruzione, eseguito su
c/c n. 11184967 intestato a "Comune di Priolo Gargallo - Servizio Tesoreria".

Si impegna a consegnare n.ro una marca da bollo da € 16,00 da apporre, in sede di rilascio, sul
certificato richiesto.
02/08/2017, li Priolo

Il richiedente
(firma del richiedente)
F. De Luca F. Trucato

(*) con un massimo di numero 8 particelle per ogni richiesta di certificato
(**) € 40,00 fino a cinque particelle, più € 10,00 per le ulteriori tre particelle o frazioni di detto numero

All.2H_ Certificato di destinazione Urbanistica_richiesta



Firmato Da: FRUCIANO FLORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65ba310c45ef9d968ddba29eef3041bd