



## Perizia di valutazione di un'area attrezzata per attività sportive e tempo libero

Ditta: [REDAZIONE]

Sito: [REDAZIONE]

A seguito dell'incarico ricevuto dalla ditta in epigrafe il sottoscritto **Ing.** [REDAZIONE] nato a Comiso il 17.04.1967 e con studio tecnico a [REDAZIONE] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di [REDAZIONE], relazione quanto segue sull'immobile oggetto di stima.

Trattasi di un area attrezzata per attività sportive e tempo libero con annesso centro benessere collegata tramite sottopassaggio stradale ad una struttura turistico ricettiva sita in C.so Italia al civico 134 a circa 2,5 km dalla periferia nord di Comiso lungo l'asse viario che conduce verso la frazione di Pedalino e la provincia di Catania; essa è contigua anche al nuovo aeroporto di Comiso.

La struttura si può benissimo suddividere in cinque aree:

1. Piano seminterrato edificio adibito a centro benessere (wellness);
2. Piano rialzato edificio adibito a svago e tempo libero
3. Campo di calciotto;
4. Verde e parcheggi;
5. Sottopasso pedonale

## DESCRIZIONE

### 1. Piano Seminterrato (area wellness)

Trattasi di un edificio a pianta rettangolare di m38.360x20.00 ad un piano rialzato e uno seminterrato per una superficie coperta di mq766.00 all'interno del quale insistono un'area wellness al piano seminterrato e un'area dedicata allo svago e al tempo libero a piano rialzato.

A piano seminterrato, come appena detto vi è ubicata la cosiddetta area wellness che per definizione si intende l'insieme di tutte quelle pratiche che possono aumentare lo stato di benessere di una persona, attività sportive mirate e terapie per la salute.

Andando nello specifico, il piano seminterrato è raggiungibile solo dall'esterno mediante rampe di scale e scivola per disabili (vedi foto n°4), esso è composto da una zona reception di mq28.25 con annesso piccolo ufficio di mq9.04, uno spogliatoio maschile di mq57.10 con annessi servizi igienici a sua volta composti da un anti bagno, due bagni di cui uno per disabili ed un vano docce.

Gli stessi ambienti saranno riservati anche per le donne, infatti, sono presenti uno spogliatoio di mq31.50 con collegamento diretto ad una cabina di estetica di mq12.94, i servizi igienici comprensivi di docce e due bagni di cui uno per disabili.

Altresì sono presenti pure i servizi igienici per il personale addetto composti da uno spogliatoio e da due bagni uno maschile e uno femminile.

Detto dei servizi igienici, l'area wellness è composta soprattutto dalle zone in cui hanno luogo tutte le attività del centro benessere e per l'appunto sono presenti una sauna finlandese di mq13.65, una un bagno turco di mq19.85, un bagno romano di mq15.48, in questa zona è previsto un bagno maschile, un water paradise di mq3.92 e le docce emozionali di

mq3.20 e un locale tecnico di mq7.56.

L'area più vasta dell'intero piano è riservata alla zona relax di mq179.00, dove è ubicata la vasca idromassaggio, questa zona è direttamente collegata ad una seconda zona relax di mq36.67, sono presenti pure un percorso kneipp di mq10.55, e tre cabine massaggio, una di mq9.29 una di mq9.84 e una di mq10.00.

Essendo un piano seminterrato quasi tutti gli ambienti ricevono luce e aria tramite superfici finestrate presenti sui quattro prospetti, ancor più dal prospetto anteriore e posteriore che sono in gran parte scoperti per via degli spazi occupati dalle scale e dalle rampe di accesso.

Dal prospetto posteriore tramite una rampa di scale si accede pure ad un locale tecnico di mq9.80 e ad un ripostiglio di mq3.65, in totale la superficie utile calpestabile a piano seminterrato è di mq624.54 il tutto come si evince dall'allegato grafico n°7.

## **2. Piano Rialzato (area svago e tempo libero)**

Il piano terra è destinato ad attività di svago e tempo libero, infatti sono presenti un'area reception-bar di mq154.21 con zona bar e ristoro, naturalmente è munita di servizi igienici divisi per sesso, un bagno per disabili, uno spogliatoio per il personale ed un bagno anch'esso per il personale, sempre dalla zona reception-bar si accede direttamente ad un locale tecnico di mq7.25, un deposito di mq13.35 e un locale sgombero di mq13.30.

Percorrendo il disimpegno di mq51.20 si accede a due ampie sale di mq163.70 ciascuno, di cui una adibita a sala tv e ascolto musica e una a sala lettura, ovviamente anche qui tutti gli ambienti sono opportunamente areati e dotati di superfici finestrate.

In totale la superficie utile calpestabile a piano rialzato è di mq600.83 il tutto come si evince dall'allegato grafico n°8.

### **3. Campo di Calciotto**

Trattasi di un impianto sportivo a servizio dell'intera struttura e precisamente un campo di calcio a otto dalle dimensioni di m38.00x58.00, realizzato con erbetta sintetica e opportunamente delimitato da recinzione metallica da tutti e quattro i lati (vedi foto n°7).

### **4. Verde e Parcheggi**

L'area destinata a verde e a parcheggio occupa una vasta parte dell'intera superficie del lotto e precisamente un'area di mq 7935.00.

La zona a verde si presenta con aiuole ben curate con prato inglese e alberi di basso fusto, mentre la rimanente superficie interamente in asfalto è destinata a parcheggio per gli autoveicoli (vedi foto n°8 e 9).

### **5. Sottopasso pedonale**

Quest'opera, interamente realizzata in c.a. si è resa necessaria per mettere in collegamento in nuovo impianto oggetto di perizia e il complesso turistico ricettivo antistante "Villa Orchidea".

Detto collegamento, peraltro solo pedonale, avviene mediante attraversamento sotterraneo rispetto al livello stradale e occupa una lunghezza di circa m20.00 per una larghezza di m2.60 e con accesso garantito da due rampe di scale poste ai due estremi (vedi foto n°10).

### **Proprietà:**

### **Titolo di proprietà:**

La ditta è proprietaria del suolo in virtù del rogito del Notaio in Vittoria (RG) [redacted] del 17.06.2008 Rep. 12795 e Racc. 3593, registrato a Vittoria il 11.07.2008 al n° 2458.

### **Dati catastali:**

Comune di Comiso, Catasto dei Fabbricati, Foglio 63, P.Illa 1132, sub

1, Zona censuaria 1, Categoria D/2, [REDACTED] piano terra e primo sottostrada, Rendita € 13.944,00;

### Regolarità edilizia:

L'intero plesso è stato costruito con provvedimento autorizzativo unico (PAU) n° 23/09 del 27.07.2010 e precedenti e reso agibile con relativo certificato n° 40/2010 del 09.08.2010 e successivo PAU n° 14/2013 del 10.07.2013 per modifiche interne al piano seminterrato tutti provvedimenti rilasciati da Comune di Comiso (RG). A seguito di sopralluogo eseguito in data 23.06.2014 si conferma la rispondenza tra quanto approvato e quanto costruito per cui si dà atto della regolarità edilizia dell'intero plesso costruito.

### Stima del valore commerciale

Tenuto conto dell'ottimo stato di conservazione del complesso, quanto in esercizio dall'estate del 2010, le finiture di qualità, tenuto conto della zona turistico ricettiva in cui si trova, e tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, è stata operata una valutazione sulla base dei prezzi correnti desunti da un'indagine di mercato direttamente esperita dal sottoscritto (procedura comparativa) per cui il valore economico del metro quadrato netto decurtato del fattore di vetustà (1 - anni di vita / anni di vita economica) della struttura risulta essere come da tabella che segue:

	Descrizione	Importo unitario €/mq	Superfici e mq	Vita economica in anni	Fattore di vetustà	Importi
1	Wellness	€ 1.100,00	624,54	25,00	0,840	€ 577.074,96
2	Tempo libero	€ 750,00	600,83	50,00	0,920	€ 414.572,70
3	Campo di calciotto	€ 75,00	2.109,00	20,00	0,800	€ 126.540,00
4	Verde e parcheggi	€ 40,00	7.935,00	30,00	0,867	€ 275.080,00
5	Sottopasso pedonale	€	35.000,00	50,00	0,920	€ 32.200,00
						€ 1.425.467,66
arr.						€ 1.425.500,00

**Valore complessivo dell'impianto €. 1.425.500,00**

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto, allegati alla presente sono:

- Allegato 1 Rilievo fotografico;
- Allegato 2 Stralcio del P.R.G. vigente;
- Allegato 3 Stralcio del nuovo P.R.G.;
- Allegato 4 Stralcio Catastale;
- Allegato 5 Vista Google del sito;
- Allegato 6 Planimetria generale;
- Allegato 7 Planimetria Piano Seminterrato (area wellness);
- Allegato 8 Planimetria Piano Rialzato (zona svago e tempo libero);
- Allegato 9 Visura storica Catasto Terreni;
- Allegato 10 Visura storica Catasto Fabbricati;
- Allegato 11 Copia del Certificato di Agibilità;
- Allegato 12 Copia del Provvedimento Autorizzativo Unico.

Comiso lì 11/11/2014

Il Tecnico

**TRIBUNALE DI RAGUSA**

Reg. Cron. N°

822/2014

VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno duemilaquattordici il giorno 11 del mese di  
NOVEMBRE in Ragusa presso il Tribunale innanzi a me sottoscritto Cancelliere  
è comparso l'Ing. [REDACTED]  
nato a Comiso il 17.04.1967 ed ivi residente in [REDACTED] identifica-  
to a mezzo di carta di identità [REDACTED] rilasciata dal Comune di Comi-  
so il 24.07.2012 e scadenza il 17.04.2023, il quale dichiara di voler asseve-  
rare con giuramento l'allegata perizia giurata. Ammonito ai sensi di legge, il  
comparsente presta giuramento ripetendo la formula, "Giuro di aver fedel-  
mente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di fare conoscere la  
verità".



Foto 1 – Vista ingresso principale C.so Italia civ. 134



Foto 2 – Vista prospetto principale piano rialzato (area svago e tempo libero)



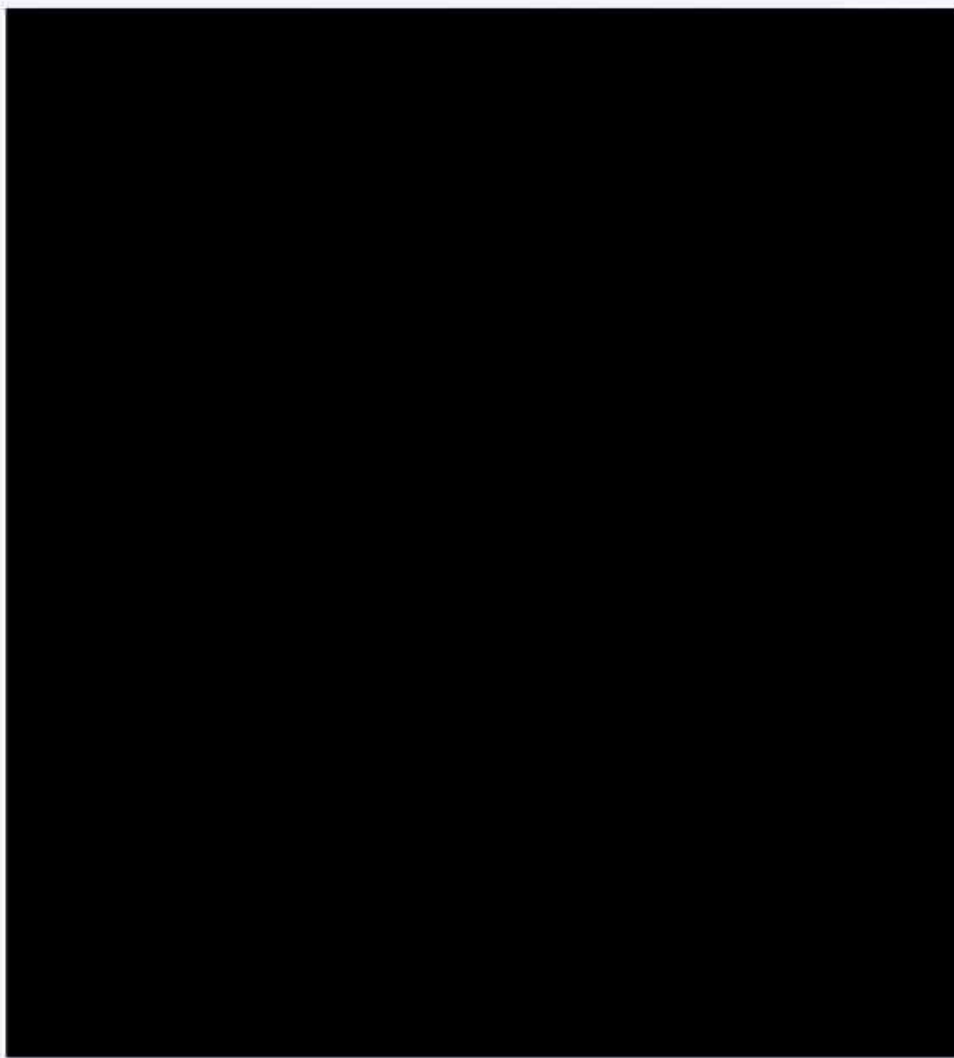




Foto 3 - Vista d'angolo prospetto principale piano rialzato



Foto 4 - Vista rampa disabili e scala di collegamento al piano seminterrato (area wellness)



**Foto 5 - Vista d'angolo prospetto posteriore**



**Foto 6 - Vista Prospetto laterale sinistro**



**Foto 7 - Vista Campo di Calcio**



**Foto 8 - Vista Parcheggio**

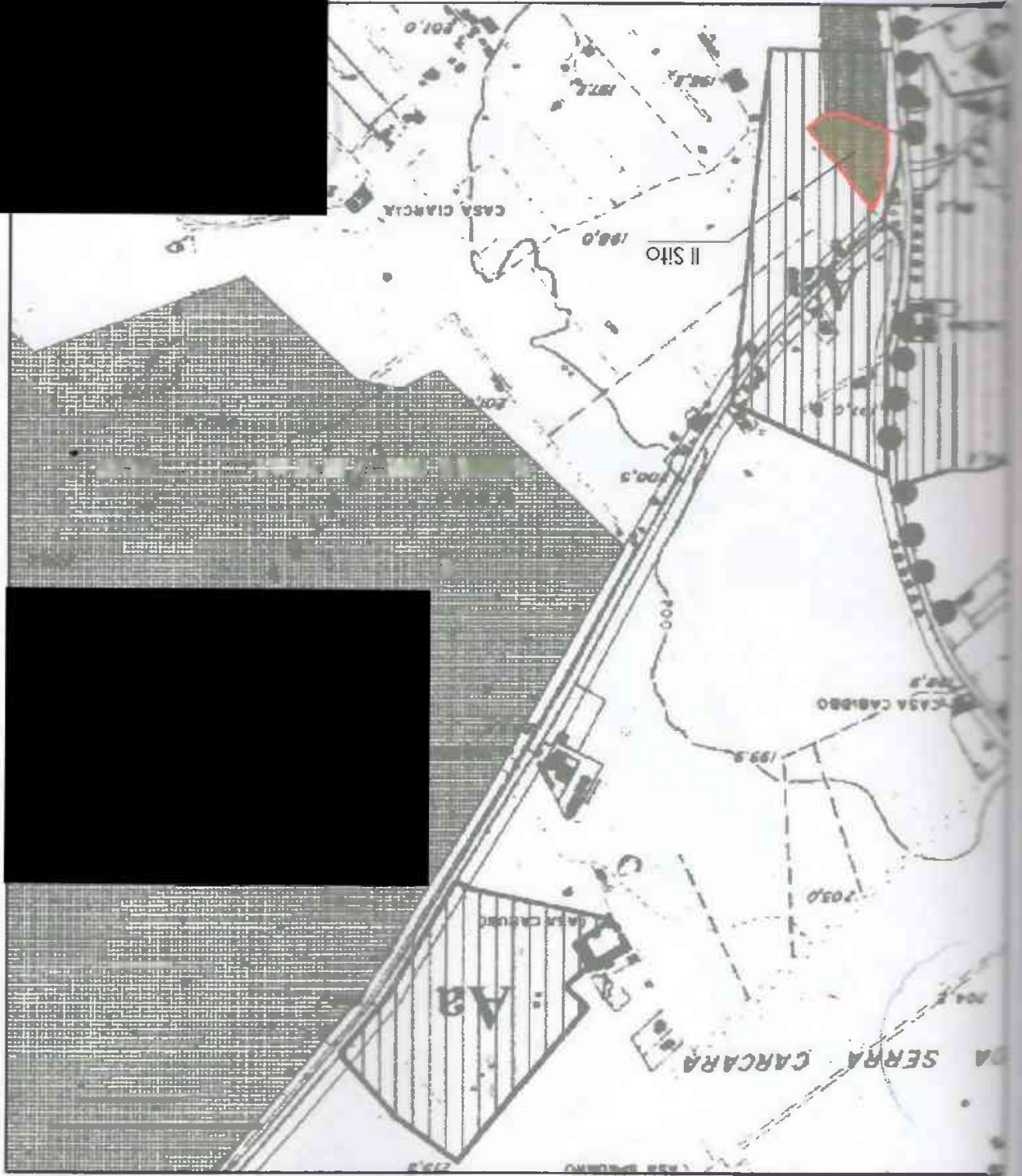
Foto 10 - Vista Sottopasso pedonale

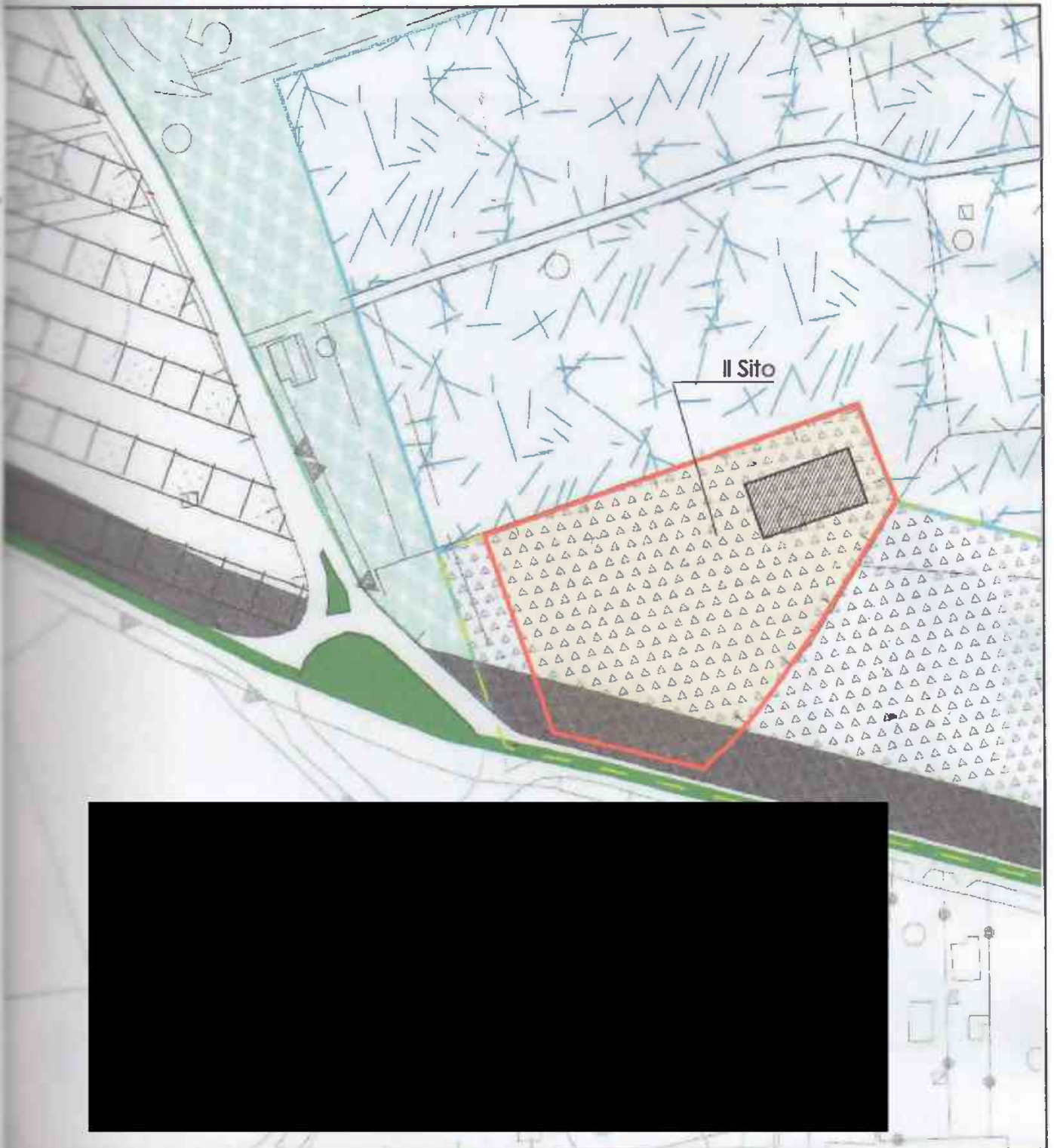


Foto 9 - Vista Area verde e parcheggio



PROGETTO DEL P.R.G. VIGENTE DI COMISO SCALA 1:10.000  
(AREE PER SERVIZI CON ATTIVITA' DI RISTORAZIONE)





STRALCIO DEL NUOVO P.R.G. DI COMISO ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE IN DATA  
15/04/2014 SCALA 1:2.000  
ZONA D<sub>2</sub> - AREE PEREQUATE PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE, COMMERCIALI E



PROGETTO DI REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO ABITATIVO IN VIA S. MARIA 1-2000

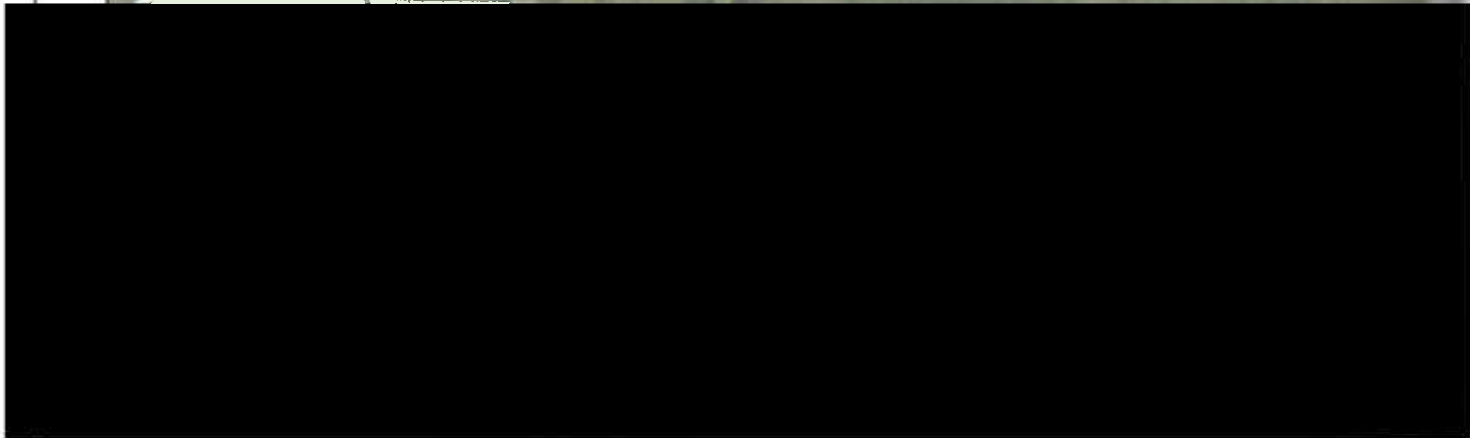
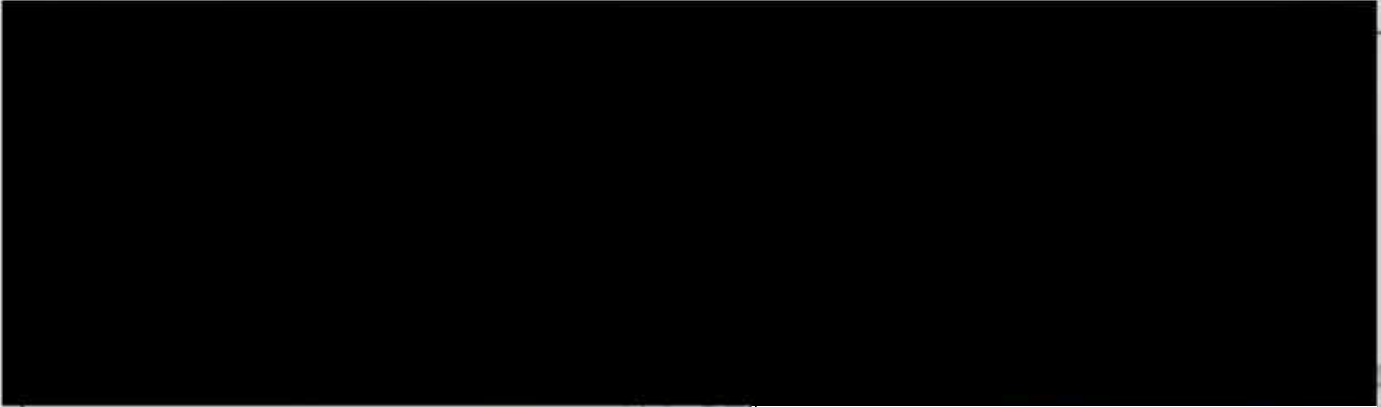


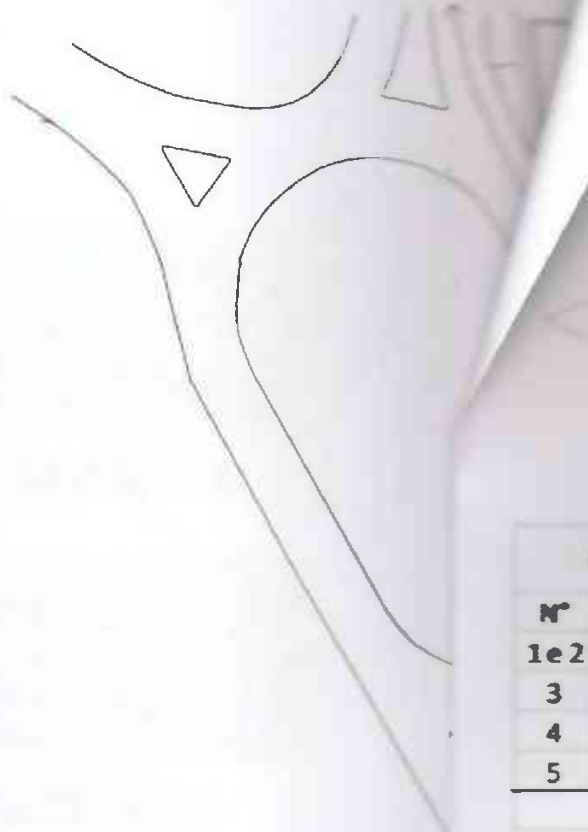
PROGETTO  
AUTORE  
DATA



PRO  
TO



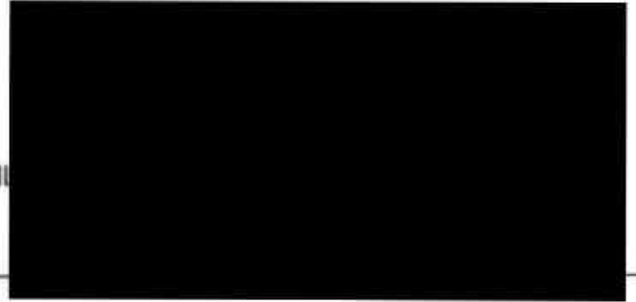


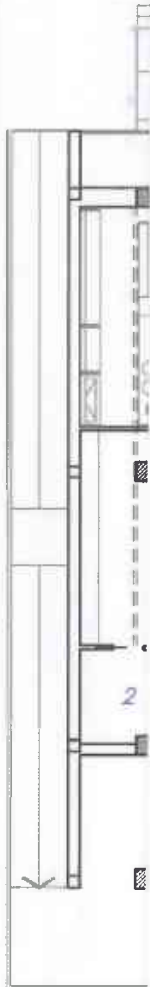
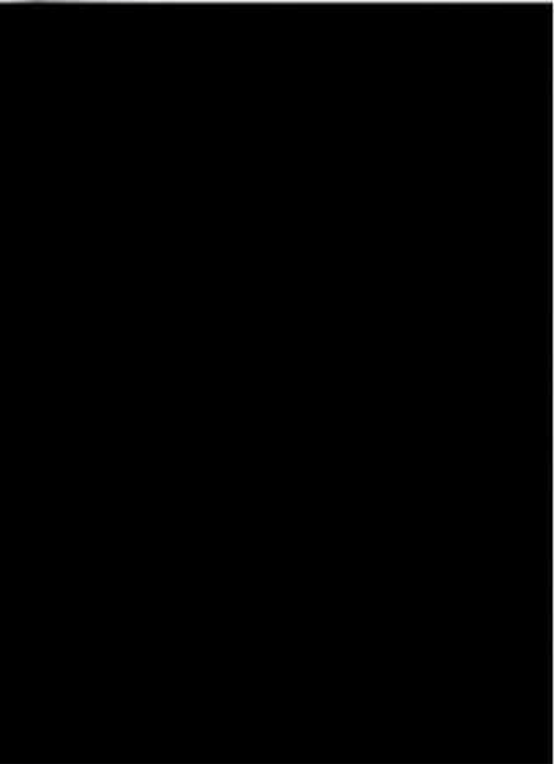


LEGENDA PLANIMETRIA GENERALE

N°	OGGETTO	Mq
1 e 2	Superficie coperta edificio	766,00
3	Campo Calciotto	2109,00
4	Parcheggio e Verde	7935,00
5	Sottopasso pedonale	
<b>Totale</b>		<b>10810,00</b>

26	Disimpegno	29,75
27	Docce emozionali	3,20
28	Wc maschile	2,55
29	Spogliatoio personale	12,30
30	<i>Wc femminile</i>	<i>2,38</i>
31	Locale tecnico	2,42
32	Docce femminili	12,50
33	Anti wc femminile	6,35
34	Wc femminile	2,05
35	Wc disabili	3,30
36	Ripostiglio	3,65
37	Locale tecnico	9,80
<b>Totale</b>		<b>624,54</b>





### LEGENDA PIANO RIALZATO

N°	AMBIENTE	Mq
1	Reception-Bar	154,21
2	Locale tecnico	7,25
3	Deposito	13,35
4	Locale sgombero	13,30
5	Spogliatoio personale	4,30
6	Wc personale	2,30
7	Anti wc femminile	3,15
8	Wc femminile	1,25
9	Wc femminile	1,25
10	Wc disabili	5,36
11	Anti wc maschile	3,16
12	Wc maschile	1,25
13	Wc maschile	1,15
14	Disimpegno	10,95
15	Sala tv e ascolto musica	163,70
16	Sala lettura	163,70
17	Disimpegno	51,20
<b>Totale</b>		<b>600,83</b>



# Visura storica per immobile

Visura n.: T270418 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/06/2014

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di COMISO ( Codice: C927C)
<b>Catasto Terreni</b>	Sezione di VITTORIA (Provincia di RAGUSA) Foglio: 63 Particella: 1132

**Area di enti urbani e promiscui dal 12/02/2010**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)			
1	63	1132	-	-	ENTE URBANO	ha are ca 1 08 10		Dominicale Agrario	Tipo mappale del 12/02/2010 n. 37199 .1/2010 in atti dal 12/02/2010 (protocollo n. RG0037199) presentato il 12/02/2010
Notifica		Partita		1					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 63 particella 1074

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

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 12/02/2010**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz		Reddito
1	63	1074	-	-	SEMINATIVO	ha are ca 1 08 10				di variazione del 12/02/2010 (protocollo n. RG0037199) presentato il 12/02/2010
Notifica		Partita								
Annotazioni		di stadio: comprende le particelle 719								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 63 particella 719



Ufficio Provinciale di Ragione Terrore  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/06/2014

Data 18/06/2014 Ora 18.02.11 Regione

Visura n. 1270418 Pag. 2

### Situazione dell'Immobile dal 11/04/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	63	1074		-	SEMINATIVO I	40 80		Euro 17.91	Euro 7.38	FRAZIONAMENTO del 11/04/2007 n. 84320 .1/2007 in atti dal 11/04/2007 (protocollo n. RG0084320)

#### Notifica

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 63 particella 970

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 63 particella 1075

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti

### Situazione degli intestati dal 31/07/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] con sede in VITTORIA	[redacted]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 12/02/2010
<b>DATI DERIVANTI DA</b> RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 15/12/2009 n. 9927 .1/2009 in atti dal 15/12/2009 (protocollo n. RG0260590) Registrazione: Sede: RETTIFICA D'UFFICIO			

### Situazione degli intestati dal 17/06/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] con sede in VITTORIA	[redacted]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 15/12/2009
<b>DATI DERIVANTI DA</b> VOLTURA D'UFFICIO del 31/07/2009 Voltura n. 9922 .1/2009 in atti dal 15/12/2009 (protocollo n. RG0260547) Repertorio n. 24279 Rogant [redacted] de: PALERMO Registrazione. Sede: LEGITTIMAZIONE POSSESSO TRASCR. 14893/09			

### Situazione degli intestati dal 11/04/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] con sede in VITTORIA	[redacted]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 31/07/2009
<b>DATI DERIVANTI DA</b> ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/06/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 9049 .1/2008 in atti dal 30/07/2008 Repertorio n. 12795 Rogant [redacted] Sede: VITTORIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA			

### Situazione degli intestati dal 07/06/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nato a COMISO il 11/09/1941	[redacted]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 17/06/2008
2	[redacted] nato a COMISO il 31/08/1935	[redacted]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 17/06/2008
<b>DATI DERIVANTI DA</b> FRAZIONAMENTO del 11/04/2007 n. 84320 .1/2007 in atti dal 11/04/2007 (protocollo n. RG0084320) Registrazione:			

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/06/2014

#### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 07/06/2005

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	63	970			SEMINATIVO 1	52 80		Euro 23,18	Euro 9,54	FRAZIONAMENTO del 07/06/2005 n. 59493 .1/2005 in atti dal 07/06/2005 (protocollo n. RG0059493)
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 63 particella 864 - foglio 63 particella 2 - foglio 63 particella 6 - foglio 63 particella 4 - foglio 63 particella 7 - foglio 63 particella 10 - foglio 63 particella 286 - foglio 63 particella 287 - foglio 63 particella 13 - foglio 63 particella 15 - foglio 63 particella 19 - foglio 63 particella 496 - foglio 63 particella 22 - foglio 63 particella 292 - foglio 63 particella 283 - foglio 63 particella 255 - foglio 63 particella 30 - foglio 63 particella 17 - foglio 63 particella 498

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 63 particella 971 - foglio 63 particella 972 - foglio 63 particella 973 - foglio 63 particella 974 - foglio 63 particella 975 - foglio 63 particella 976 - foglio 63 particella 977 - foglio 63 particella 978 - foglio 63 particella 979 - foglio 63 particella 980 - foglio 63 particella 981 - foglio 63 particella 982 - foglio 63 particella 983 - foglio 63 particella 984 - foglio 63 particella 985 - foglio 63 particella 986 - foglio 63 particella 987 - foglio 63 particella 988 - foglio 63 particella 989 - foglio 63 particella 990 - foglio 63 particella 991 - foglio 63 particella 992 - foglio 63 particella 993 - foglio 63 particella 994 - foglio 63 particella 995 - foglio 63 particella 1000 - foglio 63 particella 1001 - foglio 63 particella 1002 - foglio 63 particella 1003 - foglio 63 particella 1004 - foglio 63 particella 1005 - foglio 63 particella 1006 - foglio 63 particella 1007 - foglio 63 particella 1008 - foglio 63 particella 1009 - foglio 63 particella 1010 - foglio 63 particella 1011 - foglio 63 particella 1012 - foglio 63 particella 1013 - foglio 63 particella 1014 - foglio 63 particella 1015 - foglio 63 particella 996 - foglio 63 particella 997 - foglio 63 particella 998 - foglio 63 particella 999

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

#### Situazione degli intestati dal 29/03/1996

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] to a COMISO il 11/09/1941	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 11/04/2007
2	[redacted] a COMISO il 31/08/1935	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 11/04/2007
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 07/06/2005 n. 59493.1/2005 in atti dal 07/06/2005 (protocollo n. RG0059493) Registrazione:	

#### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 29/03/1996

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	63	864			SEMINATIVO 1	58 55		Euro 25,70 L. 49.768	Euro 10,58 L. 20.493	FRAZIONAMENTO del 29/03/1996 n. 778 .1/1996 in atti dal 29/03/1996
Notifica						Partita		19685		

Foglio cartaceo con tutti i fogli e i fogli intercalari

- foglio 63 particella 1

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 63 particella 865

Fine

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

**Situazione degli intestati dal 25/09/1990**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nato a COMISO il 11/09/1941	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 07/06/2005
2	[REDACTED] nato a COMISO il 31/08/1935	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 07/06/2005
<b>DATI DERIVANTI DA</b> FRAZIONAMENTO del 29/03/1996 n. 778 1/1996 in atti dal 29/03/1996 Registrazione:			

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz		Reddito	
1	63	1		-	SEMINATIVO 1	ha are ca 63 20		Dominicale L. 53.720	Agrario L. 22.120	Impianto meccanografico del 29/10/1985
Notifica				Partita	17662					

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

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nato a COMISO il 11/09/1941	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 29/03/1996
2	[REDACTED] nato a COMISO il 31/08/1935	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 29/03/1996
<b>DATI DERIVANTI DA</b> ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/09/1990 Voltura n. 4463 1/1990 in atti dal 14/10/1991 Repertorio n. 73019 Rogante: DOTT. G. DEMOSTENE Sede: COMISO Registrazione: UR Sede: VITTORIA n. 2023 del 15/10/1990			

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] POZZALLO il 20/08/1951	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 25/09/1990
2	[REDACTED] TAURIANOVA il 27/01/1953	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 25/09/1990
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Impianto meccanografico del 29/10/1985			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica





## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/06/2014

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>COMISO</b> ( Codice: C990000000 ) Provincia di <b>RAGUSA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: <b>63</b> Particella: <b>1132</b> Sub.: <b>1</b>

### INTESTATO

1 [redacted] on sede in **VITTORIA**

### Unità immobiliare dal 29/11/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza			
1	Urbana	63	1132	1	Cens. 1	Zona	D/2				Euro 13.944,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2010 n. 14455 .1/2010 in atti dal 29/11/2010 (protocollo n. RG0301778) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
<b>Indirizzo</b>		CONTRADA BOSCOROTONDO piano: T-S1;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

### Situazione dell'unità immobiliare dal 04/03/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza			
1	Urbana	63	1132	1	Cens. 1	Zona	D/2				Euro 13.944,00	COSTITUZIONE del 04/03/2010 n. 462 .1/2010 in atti dal 04/03/2010 (protocollo n. RG0063118) COSTITUZIONE
<b>Indirizzo</b>		, CONTRADA BOSCOROTONDO piano: T-S1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

### Situazione degli intestati dal 04/03/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1	[redacted] on sede in <b>VITTORIA</b>	[redacted]	(1) Proprietà
<b>DATI DERIVANTI DA</b> COSTITUZIONE del 04/03/2010 n. 462 1/2010 in atti dal 04/03/2010 (protocollo n. RG0063118) Registrazione: COSTITUZIONE			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

AUSC



# COMUNE DI COMIS

Provincia di Ragusa

URBANISTICA - SETTORE XI

## CERTIFICATO DI AGIBILITA' N°40/20

IL DIRIGENTE INCARICATO

- VISTA l'istanza avanzata dalla Ditta [redacted] nata a Comiso il 31/08/35 [redacted] assunta presso questo Comune in data 05/03/10 prot. n°0008511, per ottenere il permesso di Agibilità della costruzione posta in questo Comune in C.da Bosco Rotondo (Tanare di Comiso), inerente il "Progetto di un impianto per l'attività sportive e per il tempo libero al servizio del complesso alberghiero [redacted] iscritto in Catasto al Foglio n°63 Mappale n°1132 sub 1, di cui a Provvedimento Autorizzativo Unico (PAU) n. 007/08 del 13/03/2008, ed alla successiva variante PAU n. 073/09 del 18/09/2009.
- VISTA la Perizia Giurata del 03/08/2010 a firma dell'arch. [redacted] ai sensi dell'art. 3 comma 2 della L.R. 17/05/94 n.17, attestante la conformità dell'opera realizzata al progetto autorizzato, nonché alle norme igienico-sanitarie e ad ogni altra norma di legge e di regolamento, connessi all'oggetto della richiesta e relativa dichiarazione riguardante l'abbattimento delle barriere architettoniche (ai sensi dell'art. 24 della Legge 104/92 e L.13/89 e successivi D.M.);
- VISTO che sono state adempiute le prescrizioni previste dalle vigenti leggi in materia di costruzione in zone soggette a rischio sismico (L.02/02/74 n°64) ed in materia di opere in cemento armato (L.05/11/71 n.1086);
- VISTO il Certificato di Collaudo Statico depositato al Genio Civile di Ragusa in data 27/01/2010 prot. N. 249/SUAP, a firma dell'ing. [redacted];
- VISTO l'art. 28 della Legge 02/02/74 n°64, rilasciato dal Genio Civile di Ragusa al n°3515 del 19/02/10;
- VISTA l'attestazione di deposito della conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico (rilasciati in data 04/08/2010), di cui al D.M. n. 37 del 22/01/2008, art. n.2, lettere a-b-c-d-e-f-g-h, con relativa dichiarazione da parte della ditta sugli impianti elettronici, scariche atmosferiche, gas, ascensore ed antincendio del 03/08/2010;
- VISTO la dichiarazione, da parte della ditta, rilasciata in data 27/07/2010, attestante che i locali in oggetto non rientrano negli esercizi soggetti ad attività di prevenzione incendi, nel rispetto del vigente D.M. 16/02/82;
- VISTA la dichiarazione, da parte della ditta e del tecnico, di ottemperanza alle condizioni speciali contenute nel PAU n. 23/09 rilasciata in data 27/07/2010;
- VISTA la richiesta di attribuzione di numero civico, avanzata dalla ditta in data 30/07/2010;
- VISTO il Certificato di avvenuto accatastramento e relative planimetria (Foglio n°63 Mappale n°1132 sub 1);
- VISTA la documentazione fotografica relativa all'immobile realizzato, prodotta dal tecnico arch. Iodato Giuseppe;
- VISTA la deliberazione consiliare n. 74 del 05/08/2010, immediatamente esecutiva, con la quale è stata approvata la deroga a quanto previsto nel secondo periodo della lettera b) di cui al 2° punto della D.C. n. 198 del 13/03/1981, in merito al rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità;
- VISTO il pagamento su c.c.10597979 in data 29/07/2010 ric. n°056 di €. 81,20;
- VISTO il pagamento su c.c.10597979 del 03/03/10 ric. n°0176 di €.30,00 per Diritti di Segreteria;
- VISTA la Legge Regionale 31/05/94 n°17;
- VISTI gli artt. 36 e seguenti, del Regolamento d'Igiene;
- VISTO il vigente R.F.C.;
- VISTI gli atti d'Ufficio;

- RICHIAMATO il Decreto Sindacale n°114 del 31/12/2009 di attribuzione delle funzioni dirigenziali del Settore XI – Urbanistica;
- VISTO l'art. 107 (comma 3) del Decreto Legislativo n°267/2000;
- AVVALENDOSI della superiore normativa;

### AUTORIZZA

ad ogni effetto di legge, l'Aoibllitè del fabbricato sito a Comiso in C.da Bosco Rotondo (Tenere di Comiso), destinato per attività sportive e per il tempo libero e servizio del complesso alberghiero Villa Orchidea, e distinto in Catasto al Foglio n°63 Mappale n°1132 sub 1.

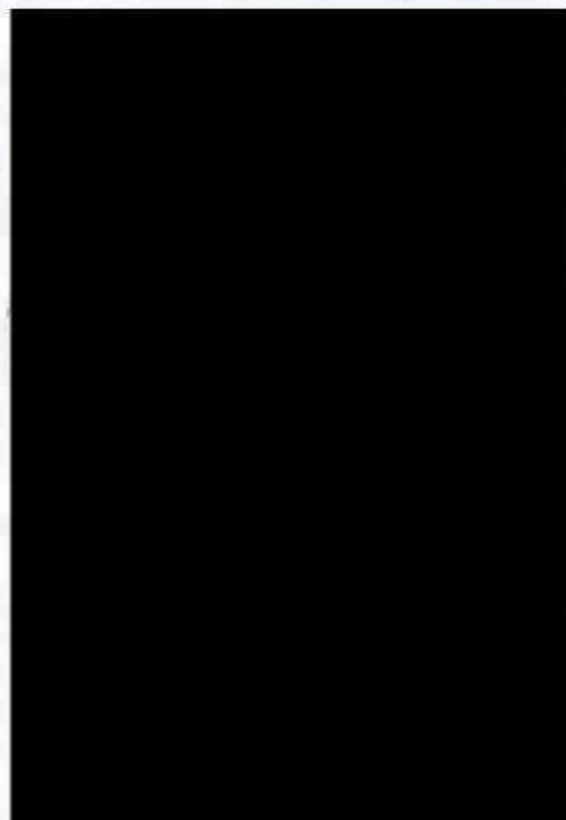
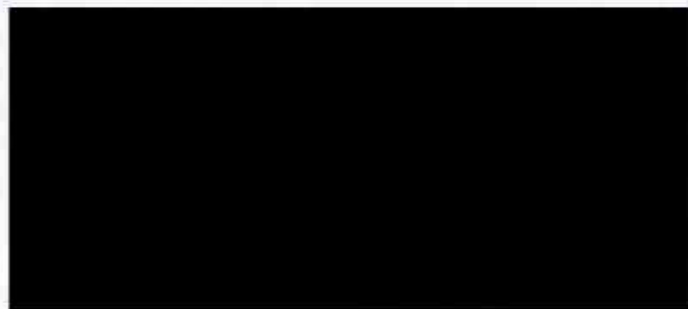
L'immobile è così composto:

Piano	Unità Immobiliare	Locali Abitazione	Locali destinati ad altri usi	Locali Accessori
seminterzato	//	//	Area Wellness	14
rialzato	1	//	1 Reception – bar 1 Sala TV e ascolto musica, sala lettura	7

#### Prescrizioni speciali

la ditta è obbligata a rispettare le normative vigenti in materia di requisiti minimi minimi per la salvaguardia dell'incolumità dei lavoratori e dei fruitori (D.P.R. n°447 del 05/12/21, D.L.vo n°493 del 14/08/06,) nonché l'obbligo di notificare al Servizio di Prevenzione e Sicurezza negli ambienti di Lavoro ogni nuova attività lavorativa comportante l'impiego di tre o più dipendenti.

Comiso, li 09 Agosto 2010





# COMUNE DI COMISO

(Provincia di Ragusa)

Assessorato Attività Produttive

AREA 9

SETTORE II - Attività Produttive e Sviluppo Economico

SERVIZIO 1 - SUAP, Commercio fisso ed ambulante

## PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO

N. 014/2013 del 10.07.2013

Prat. SUAP n° 015/2013

\*\*\*000\*\*\*

IL DIRIGENTE CAPO AREA / RESPONSABILE S.U.A.P.

### Premesso

- che la Ditta [redacted] con sede legale a [redacted] la persona del Sig. [redacted] nato a Comiso il 31.08.1935 ed ivi residente in via [redacted] Cod. Fisc. [redacted] nella qualità di Legale Rappresentante, ha presentato a questo Sportello Unico per le Attività Produttive in data 02.05.2013 prot. n° 14687 domanda intesa ad ottenere le autorizzazioni/nullaosta necessari per il rilascio del Provvedimento Autorizzativo Unico per il "Progetto di variante al P.A.U. n° 023/2009 e cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato di un immobile destinato a centro benessere" nell'immobile sito a Comiso, c.da Cannamellito;
- che l'immobile in oggetto risulta distinto in Catasto Urbano al Fg. 63 particella 1132 sub. 1;
- che la ditta è proprietaria dell'immobile in virtù del Rogito Notaio [redacted] del 17.06.2008 Rep. 12795 Racc. 3593, registrato a Vittoria in data 11.07.2008 al n° 2458;
- che i seguenti professionisti sono intervenuti nella progettazione:  
Progettista e direttore dei lavori: Arch. [redacted]
- che la domanda sopra indicata ha dato luogo all'avvio del Procedimento Unico semplificato n. 015/2013, ai sensi dell'art. 4 D.P.R. n° 447/98 e s.m. ed i., avvio intervenuto il 03.05.2013;
- che questo Sportello Unico ha richiesto ad altre Amministrazioni competenti di compiere le attività tecnico-amministrative necessarie al Procedimento Unico;

### Considerato

- che le Amministrazioni coinvolte hanno provveduto al riguardo e sono pervenute alle seguenti determinazioni, ai sensi e secondo le vigenti legislazioni di competenza:
  - Comune di Comiso – Area 9 – Pianificazione e Gestione del Territorio - Servizio 2 Edilizia Privata - Parere n° 480/2013 del 20.06.2013 - **ASSENTIBILE A CONDIZIONI**;
  - A.S.P. n° 7 Ragusa - Servizio Igiene Ambienti di Vita Ufficio di Comiso - Parere Igienico Sanitario Edilizio n° 105/13 del 10.05.2013 - **FAVOREVOLE A CONDIZIONI**;
- che la ditta ha prodotto dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà (art. 47 D.P.R. 28/12/2000 n° 445) per quanto riguarda:
  - non assoggettabilità dell'attività alla Normativa S.Pre.S.A.L.(art. 48 del DPR 303/56 e dell'art. 20 L. 833/78);
  - non assoggettabilità dell'attività alla Normativa sul Parere Preventivo di Conformità Antincendio (D.M. 16.02.1982);

- il D.Lgs. n° 112/1998 e il D.P.R. n° 447/98 come modificato dal D.P.R. n° 440/2000;
- l'attestazione di pagamento dei diritti di Segreteria;

#### Ritenuto

- che sussistono le condizioni per l'emanazione del provvedimento conclusivo del Procedimento semplificato;
- che le condizioni imposte dagli Uffici preposti sono da ritenersi superate o assolte, o comunque riguardanti lavori/attività da eseguire in fase esecutiva e/o ad ultimazione.

#### AUTORIZZA

- la Ditta [redacted], con sede legale [redacted] Part. IVA. [redacted] persona del Sig. [redacted] nato a Comiso il 31.08.1935 ed ivi residente in [redacted] Fisc. [redacted] a qualità di Legale Rappresentante, al "Progetto di variante al P.A.U. n° 023/2009 e cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato di un immobile destinato a centro commerciale" nell'immobile sito a Comiso, c.da Cannamellito;

#### ONERI CONCESSORI

Visto il citato parere Urbanistico n° 480/2013 del 20.06.2013, gli oneri concessori ammontano ad €. 104,21. Al momento del rilascio del presente atto si specifica che l'intero importo è stato pagato sul C.C.P. n° 26739995, tramite Bolle Postale n° 0021 del 04.07.2013 Uff. Postale 97/109.

#### OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ

Il presente Provvedimento Autorizzativo Unico è rilasciato a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti di terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.

Deve essere comunicato l'inizio dei lavori con preavviso di almeno quindici giorni, con contestuale indicazione del collaudatore delle opere e del costruttore/impresa esecutrice dei lavori, con presentazione di certificazione D.U.R.C. L'Amministrazione Comunale si riserva di chiedere i contratti di appalto o di prestazione d'opera in economia, che devono essere regolarmente registrati. Devono altresì essere tempestivamente comunicate le sospensioni dei lavori che a qualsiasi titolo possano intervenire.

L'eventuale sostituzione del Direttore dei Lavori, Collaudatore o altro tecnico che intervenga nella esecuzione dei lavori deve essere tempestivamente comunicata.

I lavori dovranno essere eseguiti come da progetto e per le destinazioni d'uso autorizzate, secondo le disposizioni di legge, i regolamenti vigenti e secondo le condizioni imposte dai vari Enti che hanno rilasciato pareri/autorizzazioni/nullaosta.

I lavori di installazione, trasformazione, ampliamento o manutenzione degli impianti tecnologici devono essere eseguiti da imprese abilitate ai sensi della L. 5/03/1990 n° 46, art. 2.

Prima dell'esecuzione degli allacci alle reti pubbliche deve richiedersi sopralluogo all'Area 8 - Opere Pubbliche e Servizi al Territorio -.

Il presente atto, in una copia del progetto approvato, deve rimanere depositato in cantiere sino a ultimazione dei lavori, per essere esposto a richiesta degli Organi di controllo.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso al cantiere ed a eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Il titolare del Provvedimento Autorizzativo Unico, nonché il progettista, il direttore dei lavori, il collaudatore e l'impresa esecutrice sono responsabili, nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per le parti di rispettiva competenza, dell'osservanza di tutte le norme, regolamenti e modalità fissate per l'esecuzione dei lavori.

Devono essere inoltre osservate le seguenti leggi:

- L. 10/05/1976, n° 319 e ss.mm.ii. in materia di tutela dell'acqua dall'inquinamento;
- L. 9/01/1991, n° 10 e Regolamento d'Attuazione D.P.R. 26/08/1993, n° 412 in materia di esercizio e manutenzione degli impianti termici degli edifici;

#### TERMINI DI INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI

devono essere iniziati entro **ANNI 1 (UNO)** dalla data del presente Provvedimento ed ultimati entro **ANNI 3 (TRE)** dall'inizio, nonchè entro i termini eventualmente assegnati con ordinanze sindacali.

In caso di effettiva e comprovata necessità, tuttavia, il Comune potrà accordare eventuali proroghe ai sensi del Regolamento Edilizio Comunale, perchè, nel complesso, di durata non superiore a dodici

La osservanza dei termini comunque prorogati, fissati per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, nonchè eventuali ordinanze sindacali, comporterà l'automatica risoluzione della convenzione intendendo il Comune avvalersi della clausola risolutiva, ai sensi dell'art. 1456 del C.C.

## CONDIZIONI GENERALI

La ditta autorizzata non deve mai ingombrare le vie e gli spazi adiacenti l'area in cui vengono realizzate le opere e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone o cose ed eliminare per quanto possibile gli incomodi che i terzi possono risentire dalla esecuzione di tali opere;

Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici da appositi steccati della profondità di mt. 1,50 (distanza tra prospetto e steccato); tali steccati, od altri ripari, devono essere bianchi e neri agli angoli salienti per tutta l'altezza e muniti di una lanterna a vetri rossi, posta in modo ben visibile, da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;

Eventuale maggiore occupazione di aree pubbliche deve essere autorizzata dall'Ente proprietario previo pagamento della T.O.S.A.P.. Le aree pubbliche occupate devono essere restituite al primario stato a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ente proprietario, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa per certo tempo;

Quando nel manomettere il suolo pubblico la ditta incontri manufatti per spazi pubblici, deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne avviso contemporaneamente agli Enti/Aziende/Imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

La norma del regolamento di fognatura, è severamente vietato immettere acque piovane provenienti da cortili, cavei o pozzi di luce nella tubazione della fognatura per acque nere. Dette acque potranno essere immesse con tubatura a parte, dietro autorizzazione del Sindaco, nei fognoli per acque bianche o in mancanza direttamente sulla strada, sotto il marciapiede;

È obbligatorio esporre in maniera ben visibile nel luogo dei lavori un cartello di adeguata grandezza, secondo i modelli approvati, riportando almeno i seguenti dati relativi ai lavori in corso di esecuzione:

- Cognome e nome del proprietario committente;
- Cognome, nome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori e dell'assistente dei lavori;
- Denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori, o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia;
- Una sezione schematica dell'edificio riportante il numero dei piani in progetto;
- Indicazione delle autorizzazioni concesse;
- Durata dei lavori;

## PARTICOLARI (imposte dai vari Uffici/Enti interessati)

**Comune di Comiso - Area 9 - Pianificazione e Gestione del Territorio - Servizio 2 Edilizia Privata - Parere n° 480/2013 del 20.06.2013 - "il progetto è assentibile a condizione che prima del rilascio del Provvedimento Unico venga prodotto il Parere Igienico Sanitario";**

**A.S.P. n° 7 Ragusa - S.I.A.V. Comiso - Parere Igienico Sanitario Edilizio n° 105/13 del 10.05.2013 - "parere favorevole a condizioni: che tutti i servizi igienici, privi di finestra, siano adeguatamente dotati di impianto di aspirazione meccanica per il ricambio dell'aria; fatti salvi gli obblighi derivanti dalle norme sull'igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro e il rispetto delle specifiche normative di settore".**

Il presente Provvedimento è rilasciato, mediante notifica, alla ditta richiedente nella persona del Sig. **DIBENARDO**, nella qualità di Legale Rappresentante senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando, allegando copia dei seguenti atti:

- o **Copia Parere Urbanistico n° 480/2013 del 20.06.2013 - Comune di Comiso - Area 9 - e relativi elaborati;**
- o **Copia Parere Igienico Sanitario Edilizio n° 105/13 del 10.05.2013 - A.S.P. n° 7 di Ragusa - S.I.A.V. Comiso.**

Copia dello stesso viene trasmessa alle Amministrazioni interessate di cui sopra, per gli adempimenti di competenza.

Si invia copia del presente provvedimento all'Ufficio competente per la pubblicazione all'Albo Pretorico di questo Comune per quindici giorni.

Comiso, li 10.07.2013

