ING. GIUSEPPE AMENTA

VIA G. GARIBALDI, 399

CANICATTINI BAGNI (SR)

TE. 0931 572895 - CELL. 338 3524759

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile

Esecuzioni immobiliari

R.G.E.I. 327/2024

Giudice : CULTRERA CONCITA

RELAZIONE DI STIMA

(seconda relazione con omissis)

****

Creditore : FIRE S.p.A.

Debitore : omissis

Custode dell'immobile pignorato : Avv. Gianluca Caruso

Canicattini Bagni lì _____

L'Esperto Stimatore

Ing. Giuseppe Amenta

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

Il sottoscritto Ing. Amenta Giuseppe nato a Canicattini Bagni il 01/05/1960 ed ivi residente in via G. Garibaldi n. 399, iscritto all'albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 858, in data 18/12/2024, da parte del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Cultrera Concita, è stato destinatario del "Decreto di nomina dell'esperto stimatore e di fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita", relativamente all'Esecuzione Immobiliare N.R.G. 327/2024 tra il Creditore : Fire S.p.A ed i Debitori : *omissis e omissis.*

Il sottoscritto accettava l'incarico in data 31/12/2024.

Il decreto di nomina pone i quesiti che seguono, i quali, dopo una premessa sull'andamento temporale degli eventi ante-pignoramento, saranno analizzati in maniera puntuale.

Premessa : andamento temporale degli eventi relativi al pignoramento

1. Completezza documentazione ipotecaria e catastale
2. Prova avvenuta comunicazione alle parti tramite PEC ed R.R. (Allegati)

3.1 Identificazione dei beni oggetto di pignoramento

3.2 Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

3.3 Formazione, se opportuno, di uno o più lotti di vendita

4.1 Esatta individuazione dei beni componenti ogni lotto

4.1.1 Descrizione complessiva e sintetica dei beni

4.2 Stato di possesso degli immobili

4.3 Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale

4.4 Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che cancellati o comunque non opponibili all'acquirente

4.5 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

4.6 In caso di irregolarità urbanistica o edilizia

4.7 Indicazione attestazione di certificazione o prestazione energetica

4.8 Valutazione del bene

4.8.1 Calcolo superficie per ogni immobile

4.8.2 Criteri di stima utilizzati

4.8.3 Fonti di informazioni utilizzate per la stima

4.8.4 Valore per metro quadro e valore complessivo

4.8.5 Indicazione analitica degli adeguamenti e correzioni della stima

4.8.6 Valore finale del bene, al netto degli adeguamenti del punto 4.8.5

4.8.7 Nel caso di immobile totalmente abusivo, individuazione del valore dell'area di sedime

4.8.8 Valore locativo del bene

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

5. **Allegati alla Relazione tecnica**

a) Verbale di sopralluogo;

b) Comunicazioni alle parti;

b.1) Comunicazione inizio operazioni peritali al *omissis;*

b.2) Comunicazione inizio operazioni peritali *omissis;*

b.3) Comunicazione inizio operazioni peritali alle parti : Fire e Custode immobile;

c) Foto a colori dell'esterno del bene (≥ 4 foto) e dell'interno del bene (≥ 4 foto);

d) Planimetria del bene;

e) Visure castali del bene (già in atti);

f) Copia della concessione o licenza edilizia;

g) Copia dei certificati di agibilità e abitabilità;

h) Copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica,

La relativa APE è presente con files separati;

i) Copia dell'atto di provenienza del bene (già in atti);

j) Copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto : non è in atto nessun contratto di locazione o affitto;

k) Visure catastali storiche (già in atti);

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

Premessa : andamento temporale degli eventi relativi al pignoramento

a. 3/10/1984 : acquisto in parti uguali dell'unità immobiliare facente parte dell'edificio di nuova costruzione sito in Lentini via Caltanissetta del cui civico 16/d ha l'ingresso principale
b. *20/01/2005* : Mutuo fondiario di 90.000,00 euro , ai nn. 2405 di Repertorio e 451 di Raccolta, registrato a Lentini il 25/01/2005 al n. 33, al rogito del Dott. Grazia Manuela Banna, Notaio in Carlentini, presso il Collegio Notarile del Distretto di Siracusa, munito di formula esecutiva in data 04/03/2005. Il mutuo è garantito dall'ipoteca volontaria sull'immobile sito in Comune di Lentini *Foglio 95 particella 572 sub 8*, unità immobiliare facente parte dell'edificio sito in Comune di Lentini nella via Caltanissetta n. 16/d e precisamente locale adibito a negozio, al piano terra, composto di un unico vano ed accessori, della superficie catastale di mq 45, categoria C/1 classe 5, mq 45 e R.C. 367,20 euro.
c. *5/07/2024* : data di notifica del precetto e iscrizione al Ruolo Generale delle espropriazioni Immobiliari presso il Tribunale Ordinario di Siracusa
d. *20/09/2024* : data di notifica del pignoramento.
e. *22/10/2024* : Istanza di vendita della FIRE SpA procuratrice di POP NPLs 2019 srl contro *omissis e omissis.*
f. *28/10/2024* : nota di deposito "Certificazione notarile; estratto mappa e visura storica; note atti e ispezioni; attestazione di conformità" della FIRE SpA procuratrice di POP NPLs 2019 srl contro *omissis e omissis*.
g. *8/11/2024* : nota di deposito " Avviso al creditore" della FIRE SpA procuratrice di POP NPLs 2019 srl contro *omissis e omissis.*

1. Completezza documentazione ipotecaria e catastale

In collaborazione con il custode nominato si è accertato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale nel rispetto dell'art. 567 co. II del Codice di Procedura Civile.

Data di notifica del precetto 05/07/2024 *Importo del precetto* Euro 51.089,04

Atto di pignoramento notificato, da FIRE S.p.A a *omissis e omissis in data 20/09/2024*.

2. Prova avvenuta comunicazione alle parti tramite PEC ed R.R

In allegato è riportata tutta la documentazione che attesta le comunicazioni fatte al custode dell'immobile pignorato e alle parti costituite, tramite pec, e quelle ai debitori, *omissis e omissis,* tramite R.R. essendo questi sprovvisti di posta certificata.

Custode immobile : Avv. Gianluca Caruso via Unione Sovietica, 4 cap 96100 Siracusa
Tel. 0931 493710 – cell. 338 2386871

Parti costituite avvisate tramite PEC :

FIRE S.p.A. – Società via Bonsinore 1, Messina (ME) C.F./P.I. 01787570835
presso l'**Avv. Barbaro Alessandro** via Orso Corbino 7, 98124 Messina (ME)
(c.f. BRBLSN74M17F158J) Tel effeLegal +39 090 9435399
e presso l'**Avv. Aloi Andrea**

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

Creditori iscritti : omissis

Come riportato nel verbale di sopralluogo i convenuti : *omissis e omissis* sono stati avvisati tramite Raccomandata con ricevuta di ritorno. La *omissis* pur avvisata con R.R. non ha presenziato al sopralluogo ma la compiuta giacenza è stata antecedente alla data del sopralluogo del 24/02/2025. (vedi Allegati)

3.1 Identificazione dei beni oggetto di pignoramento (comprensiva dei confini e dei dati catastali)

L'atto di pignoramento fa riferimento al seguente immobile :

Bene immobile ubicato in via Caltanissetta n. 16/D, Lentini (SR)

Unità immobiliare facente parte dell'edificio sito in Comune di Lentini (SR)

via Caltanissetta n. 16/D.

Tipo di catasto : Urbano; Foglio n. 68; Particella : 605; sub 8, già Foglio 95 particella 572 sub 8

(a seguito di intervento di variazione catastale)

Classamento : Rendita : 367,20 [euro] Categoria : C/1 : Negozi e botteghe

Classe : 5 ; Consistenza : 45 m^2 - Subalterno : 8 .

A seguito di intervenuta variazione catastale l'immobile ha variato foglio e particella rispetto a quello riportato sul mutuo. (Foglio 95; particella 572; sub 8)

Diritto di proprietà : omissis 1/2; omissis 1/2

3.2 Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

Visura storica immobile :

Foglio 68; Particella 605; Subalterno 8; particelle del catasto terreni

Classamento : Rendita : Euro 367,20; Categoria C/1[a)] ; Classe 5 ; Consistenza 45 m^2

Indirizzo : via Caltanissetta n. 16/D Piano T

Dati di superficie : Totale : 54 m^2 Legenda : a) C1 : Negozi e botteghe

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

3.3 Formazione, se opportuno, di uno o più lotti di vendita

L'eventuale possibile costituzione di due lotti, uno con ingresso da via Caltanissetta n. 16/D ed un'altro con ingresso, sempre da via Caltanissetta n. 16/E comporterebbe che il secondo, quello con civico 16/E, sarebbe senza servizi igienici rendendo necessari interventi di adeguamento e allo stato attuale non potrebbe essere classificato con negozio/bottega. L'esigua superficie dei singoli lotti che nascerebbero (all'incirca 23 mq ciascuno) comporterebbe un valore di stima totale minore di quello relativo ad un unico lotto.

Locale più ampio e dotato di servizi igienici.

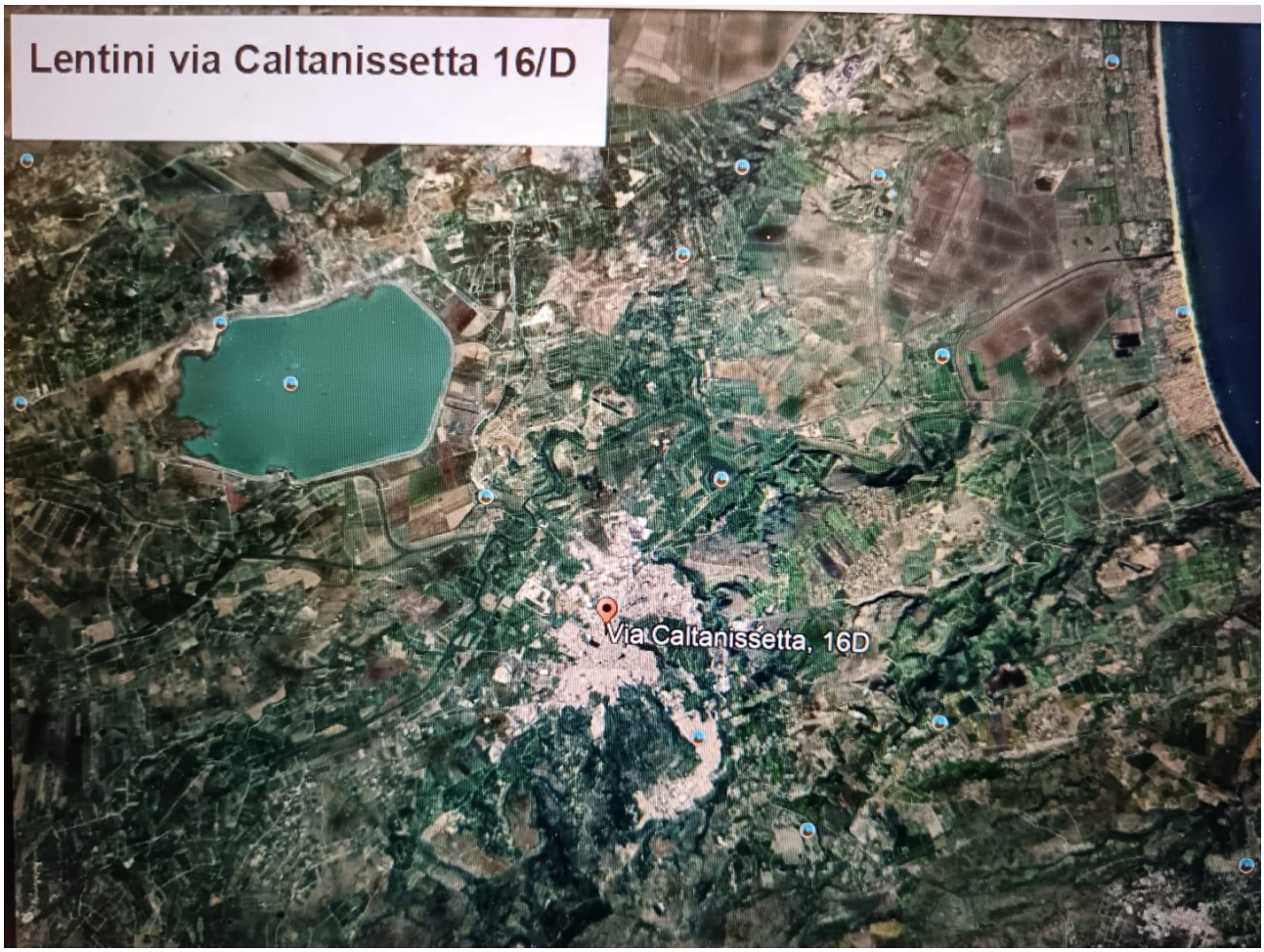
Per le motivazioni suddette ritengo che la proprietà la si debba vendere in un unico lotto.

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

4.1 Esatta individuazione dei beni componenti ogni lotto

L'immobile in oggetto è ubicato in Lentini via Caltanissetta n. 16/D

Segue una vista aerofotogrammetrica della zona.



Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

Data di presentazione: 12/07/1984 - Data: 14/03/2025 - N. pratica: SR0020200/2025 - Richiedente: Tribunale di Siracusa - Ultima planimetria in atti

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

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

Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

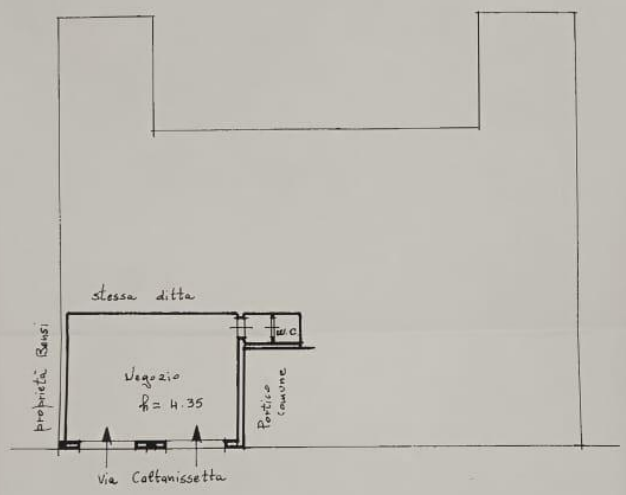
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LENTINI *Via* CALTANISSETTA 16/e-d

Ditta "EDILIZIA BELCASE S.N.C. di FURNÒ FRANCESCO e C." con sede in Lentini

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SIRACUSA

p.t.



1656980

ORIENTAMENTO

VIA CALTANISSETTA

SCALA DI 1. 200

Catasto Particelle - Situazione al 14/03/2025 - Comune di LENTINI(E332) - < Foglio 68 Particella 605 Subalterno 8 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 12-7-84 PROT. N° 1664/84	F. 95 p.lla 572 sub 8

Compilata dal Geom. A. MAGLITTO (Titolo, nome e cognome del tecnico)

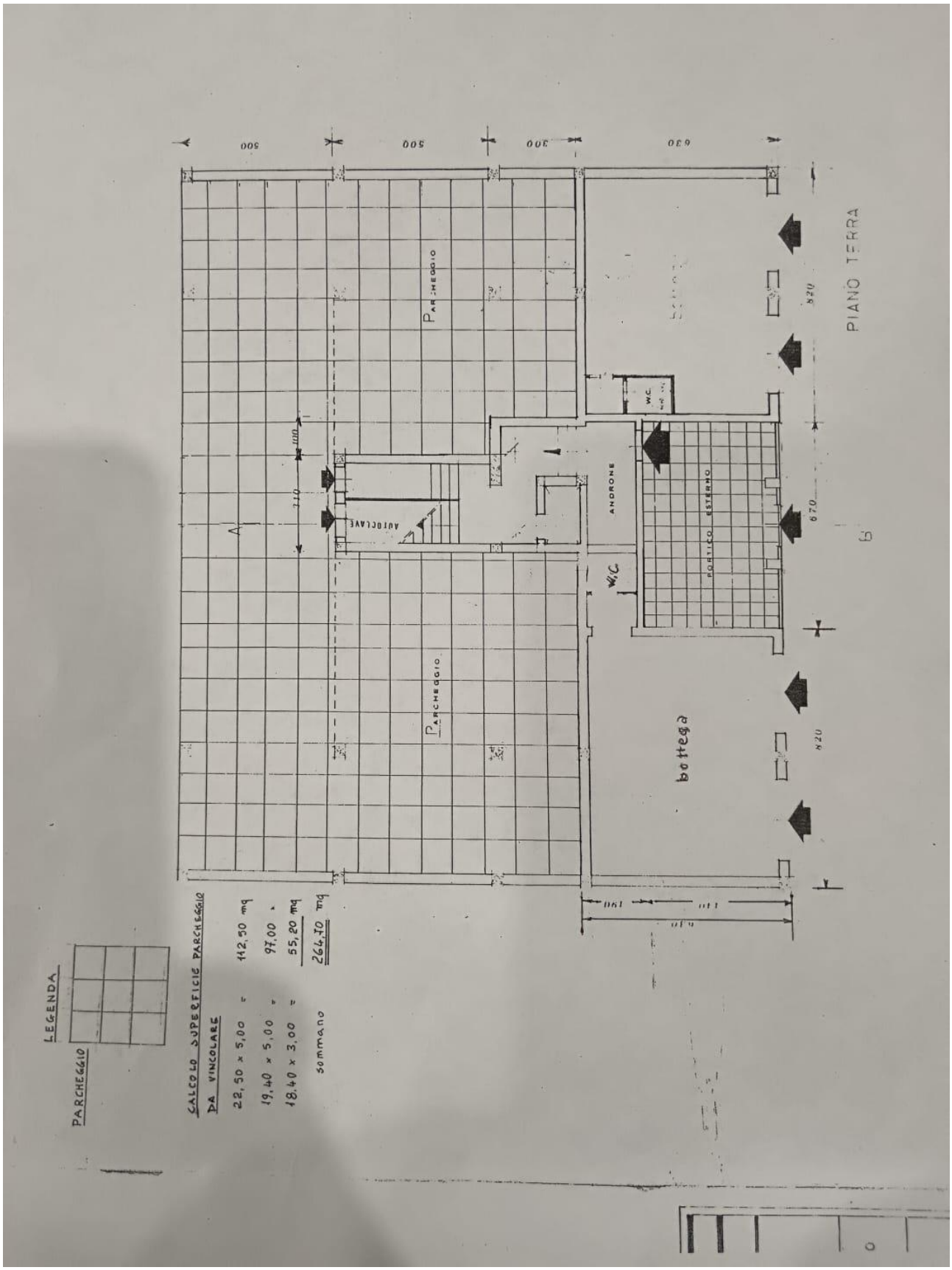
Iscritto all'Albo de Geometri

della Provincia di Siracusa

DATA 9-7-84

Firma: Geom. Aglio Maglitto

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323



Indirizzo : Lentini (SR) via Caltanissetta n. 16/D, piano Terra.

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

Dati catastali : Foglio n. 68; Particella n. 605; Subalterno 8; particelle del catasto terreni

Rendita : Euro 367,20; Categoria C/1 [a)] ; Classe 5 ; Consistenza 45 mq

Superficie totale : 54 mq Legenda : a) C1 : Negozi e botteghe

Coordinate GPS : 37° 17' 28.09" N (latitudine) ; 14° 59' 55.63" E (longitudine)

4.1.1 Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'immobile in oggetto, alla luce del suo acquisto (3/10/1984), locale a piano terra, composto di un unico vano e accessorio, con ingresso dalla via Caltanissetta 16/D e 16/E, confina a sud con via Caltanissetta, ad ovest con casa Benzi, a nord con box dei signori Giuffrida, ed est con portico, salvo migliori confini.

Segue una pianta con relativa sezione del locale, esso è costituito da un ambiente principale che ospita un'attività di parrucchiere per donna, due mini accessori (zona lavabo e relativo wc) ed un soppalco servito da una scala a chiocciola posta a ridosso dell'ingresso, come si evince dalla pianta stessa.

La struttura è in cemento armato, il soppalco è sostenuto da una struttura interna, indipendente della struttura dell'immobile, in profilati di acciaio.

La superficie utile principale è pari a 43,00 mq mentre la superficie utile degli accessori è pari 3,12 mq per un totale di superficie utile pari a 46,12 mq. La consistenza catastale è pari a 45 mq.

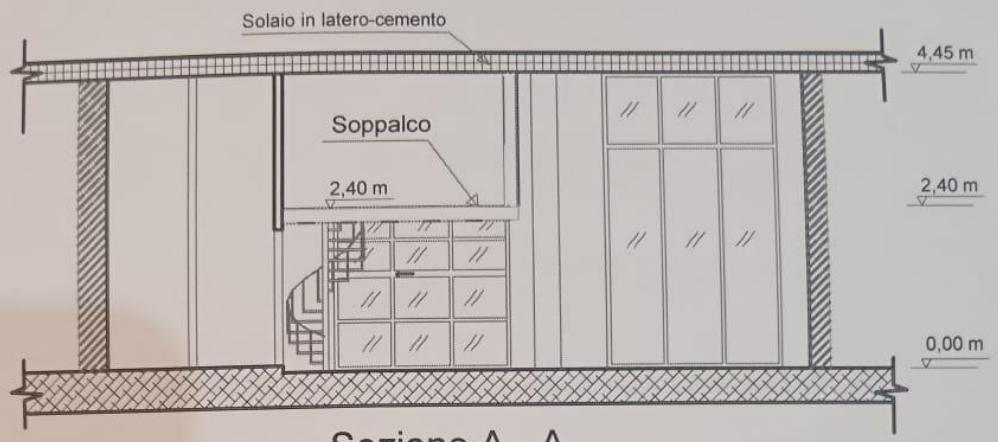
La consistenza per gli immobili di Categoria C/1, come nel nostro caso, è dedotta dalla somma della superficie utile principale sommata alla superficie utile degli accessori moltiplicata per un coefficiente di ragguaglio.

Tale aspetto chiarisce la leggerissima differenza tra la consistenza catastale (45 mq) e la superficie utile totale rilevata (46,12 mq).

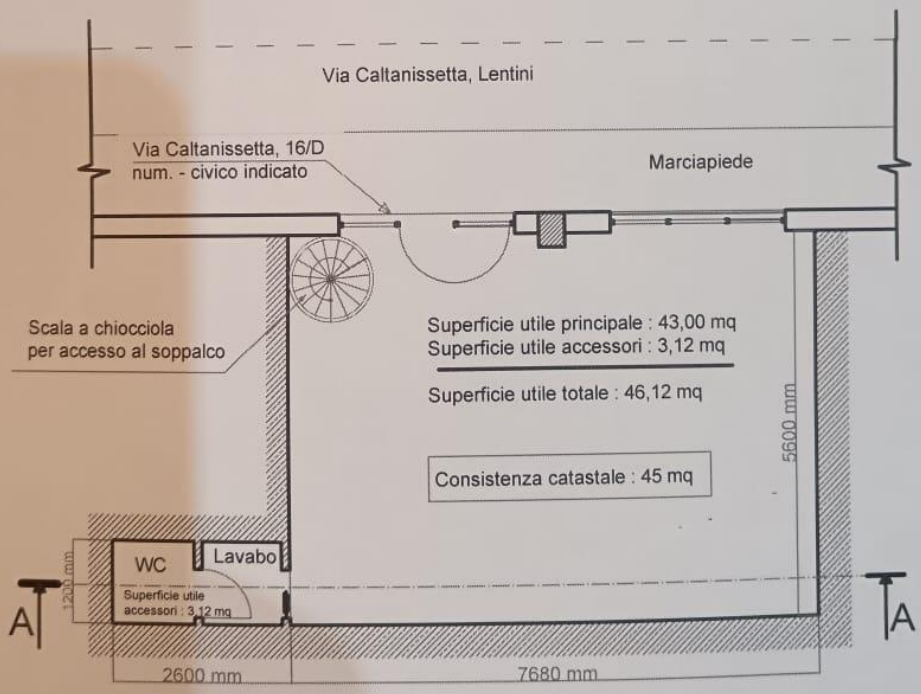
Negli allegati alla relazione tecnica sono inserite 4 foto dell'ambiente esterno e altre 4 foto relative agli ambienti interni. Le foto rendono chiaro e inequivocabile l'uso attuale dell'immobile.

L'immobile non rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323



Sezione A - A



Pianta piano terra

Scala 1 : 100

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

4.2 Stato di possesso degli immobili

La Nota trascrizione R.G. n. 16009 Registro particolare 13282 presentato il 12/10/1984 presso l'Ufficio di Siracusa (Ispezione ipotecaria T1 77205 del 10/10/2024) riporta l'atto di acquisto dell'immobile in oggetto, in maniera indivisa in parti uguali, da parte *omissis.*

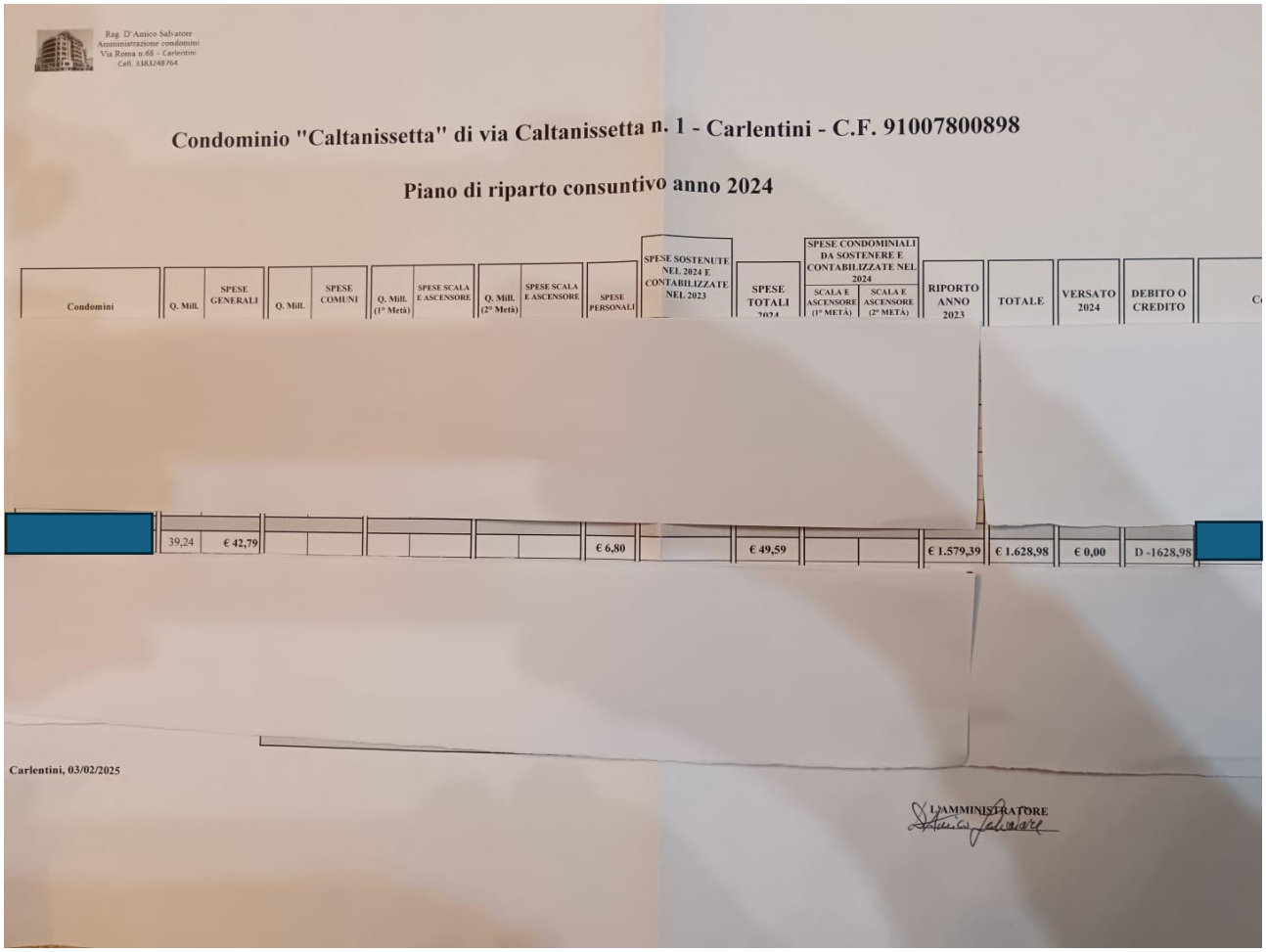
Atto rogato dal Dott. Maria Teresa Miano in Francofonte in data 3/10/1984 e trascritto il 12/10/1984 ai nn.16009/13282.

L'immobile risulta non occupato da nessuno, data la residenza del Sig.re *omissis* e la residenza della Sig.ra *omissis .*

4.3 Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale

L'atto di acquisto del 3/10/1984 riporta nella vendita la proporzionale comproprietà degli impianti e servizi comuni, e di tutti i corpi comuni per legge tra comproprietari di uno stesso edificio, a norma dell'art. 1117 del C.C., con esclusione delle terrazze di copertura dell'edificio, di proprietà degli appartamenti e secondo e terzo piano dell'edificio.

Il piano di riparto consuntivo anno 2024 del "Condominio Caltanissetta", che segue, chiarisce come il Sig.re Sambasile Salvatore sia intestatario di 39,24 quote millesimali relativi alle spese generali e di nessun'altra quota millesimale relativa alle spese comuni.



Rag. D'Amico Salvatore
Amministrazione condomini
Via Roma n.68 - Carlentini
Cell. 3383248764

Condominio "Caltanissetta" di via Caltanissetta n. 1 - Carlentini - C.F. 91007800898

Piano di riparto consuntivo anno 2024

Condomini	Q. Mill.	SPESE GENERALI	Q. Mill.	SPESE COMUNI	Q. Mill. (1° Metà)	SPESE SCALA E ASCENSORE	Q. Mill. (2° Metà)	SPESE SCALA E ASCENSORE	SPESE PERSONALI	SPESE SOSTENUTE NEL 2024 E CONTABILIZZATE NEL 2023	SPESE TOTALI 2024	SPESE CONDOMINIALI DA SOSTENERE E CONTABILIZZATE NEL 2024		RIPORTO ANNO 2023	TOTALE	VERSATO 2024	DEBITO O CREDITO
												SCALA E ASCENSORE (1° METÀ)	SCALA E ASCENSORE (2° METÀ)				
	39,24	€ 42,79							€ 6,80		€ 49,59			€ 1.579,39	€ 1.628,98	€ 0,00	D -1628,98

Carlentini, 03/02/2025

L'AMMINISTRATORE

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

4.4 Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che cancellati o comunque non opponibili all'acquirente

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, quali quelle condominiali ammontano a circa 50,00 euro/anno, come è possibile dedurre dal "Piano di riparto anno 2024" del Condominio Caltanissetta, precedentemente riportato.

Il Sig.re *omissis* ha, nei confronti del condominio "Caltanissetta" un debito di 1628,98 euro, come si evince dal precedente " Piano di riparto consuntivo anno 2024 " del

"Condominio Caltanissetta".

4.5 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

L'immobile in oggetto, appartiene all'edificio di nuova costruzione da parte della Società in nome collettivo "Edilizia BELCASE S.n.c. di Furnò Francesco &.c., fa riferimento a regolare progetto n. 216/1982 e relativa concessione edilizia n. 18084 del 26/01/1983 e successiva concessione edilizia n. 19301 del 7/06/1984, relativa al progetto di variante in corso d'opera n. 82/1984, ed è stato dichiarato agibile con autorizzazione emessa dal Sindaco del Comune di Lentini il 23/06/1984.

(Vedi in allegati la Concessione Edificatoria n. 19031 e l'autorizzazione di abitabilità indicata che, in maniera esplicita, fa riferimento a due vani adibiti a botteghe, di cui uno è proprio l'immobile in oggetto, posti al piano terra)

4.6 In caso di irregolarità urbanistica o edilizia

Non è presente nessuna irregolarità urbanistica o edilizia.

4.7 Indicazione attestazione di certificazione o prestazione energetica

L'immobile allo stato attuale è mancante dell' Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

E' stato redatto il relativo Attestato di Prestazione Energetica degli edifici con codice identificativo : 20250314-089011-45383 valido fino al : 14/03/2035.

Lo stesso tecnico abilitato, redattore dell'APE, ha dichiarato quanto necessario per la redazione dell'APE. (Ape allegata con separato file)

4.8 Valutazione del bene

a) Descrizione della zona

Il comune di Lentini conta poco meno di 22.000 abitanti, è ben collegato, tramite l'autostrada E45, sia a Catania che a Siracusa. L'immobile in oggetto è ubicato nella zona Nord - Ovest della città, servita da vari imbocchi sulla strada statale SS194 Catania - Ragusa.

La zona è molto popolosa, prossima alla via Etnea, arteria cuore della città di Lentini. La zona è ricca di vari servizi molto prossimi all'immobile : Discount, Farmacia, Laboratorio polidiagnostico, ristoranti, complessi scolastici che fanno della zona un'area ad alta densità abitativa.

b) Caratteristiche riferite all'intera costruzione

L'immobile fa parte di un complesso edilizio di natura condominiale, nella fattispecie denominato "Condominio Caltanissetta", conta del piano terra più tre piani fuori terra, costruito a seguire il 1982, terrazza calpestabile di prospetto di carattere sobrio.

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

Struttura in cemento armato, tramezzi in mattoni forati con relative finiture orizzontali e verticali di buona fattura.

c) Caratteristiche riferite alla sola porzione di immobile di cui si tratta

La porzione in oggetto, come già descritto è una zona dedicata a bottega, pavimentazione in piastrelle di ceramica bianca, di normale qualità, e pareti intonacate. Allo stato attuale l'immobile è adibito a parrucchiere per donna, due pareti sono tutte vetrate mentre le altre sono a servizio dell'attività suddetta. (vedi foto allegate). Lo stesso immobile gode di un soppalco che regala all'immobile un'ulteriore zona fruibile.

d) Impianti generali

L'immobile gode di energia elettrica, di acqua e di fognatura cittadina.

e) Considerazioni generali

Trattasi di immobile di bell'aspetto, la tipologia di zona abitativa cui appartiene, lo rende abbastanza appetibile, sia come nudo immobile che come locazione del bene con l'attività in atto.

4.8.1 Calcolo superficie per ogni immobile, specificare quella commerciale

La superficie utile dell'immobile è pari a 45 mq, mentre quella lorda è pari a 54 mq.

4.8.2 Criteri di stima utilizzati e fonti di informazioni utilizzati per la stima

L'immobile in oggetto è praticamente di tipo monouso, nel senso di un'unica destinazione per l'intera superficie. Tale aspetto rende pressochè unica la possibilità di valutazione del bene, riconducendo il tutto ad un confronto con altri beni simili comparativi.

Il metodo della rendita catastale risulta di difficile applicazione dato l'immobile risale al 1984 e la rendita indicata è troppo lontano dalla realtà attuale.

4.8.3 Informazioni con agenti della zona che hanno confermato quanto dopo dedotto.

In maniera particolare si è fatto uso come fonte di informazioni :<< Agenzia delle entrate – OMI >> in particolare i dati riferiti al 2° semestre del 2024.

Secondo <<l'Agenzia della entrate – OMI, relativamente al comune di Lentini, l'immobile, in oggetto, ricade nella zona di codice : B4; microzona catastale n. : 2; tipologia prevalente : abitazioni civili; destinazione : commerciale.

Tenuto conto della tipologia dell'immobile, quale negozio; del suo stato di conservazione e manutenzione, di certo normale e della sua ubicazione in zona B4 *ma prossima alla zona C2*, alla luce delle quotazioni immobiliari relative alla zona B4 e C2, l'immobile può essere così valutato : (vedi tavole OMI che seguono)

Valore di mercato = 1150,00 [Euro/mq] (Superficie Lorda)

*Valore di locazione = 7,00 [Euro /(mq * mese)] (Superficie Lorda)*

Data l'assenza di tramezzature evidenti insistenti sulla superficie dell'immobile in oggetto, la superficie lorda è da riferire alla consistenza dell'immobile pari a 45 mq.

4.8.4 **Valore complessivo del bene =** 1150,00 * 45,00 = **51.750,00 [euro]**

Valore complessivo di locazione = 7,00 * 45,00 = **315,00 [euro/mese]**

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Immobile destinato a Negozio/Bottega via Caltanissetta 16/D Lentini

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: LENTINI

Fascia/zona: Centrale/VIE%20DUCA%20D-AOSTA-LICATA-PATTI-MILAZZO-ZANCLE

Codice zona: B4 CO-STADIO-GARIBALDI-ETNEA-AGNONE-VERGA-CAPRI-SEGESTA-C VELLA-SPIN

Microzona: 2

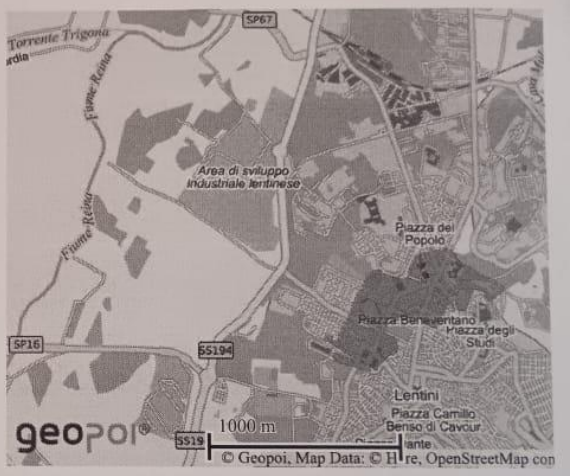
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migl la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il li

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	340	500	L	1,7	2,5	L
Negozi	Normale	980	1500	L	6,4	10,4	L
Negozi	Ottimo	1200	1650	L	7	10,9	L

Stampa Legenda



Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

Agenzia Entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: SIRACUSA

Comune: LENTINI

Fascia/zona: Semicentrale/VIE ETNEA-KENNEDY-REG.SICILIANA-SEGGIO-VENTIMIGLIA-CANONICO-P.NENNI-ZANCLE-MILAZZO-IMERA-ACQUI-MODICA-GELA-MALTA-RAGUSA-

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	290	430	L	1,4	2	L
Negozi	NORMALE	680	970	L	4,4	6,6	L
Negozi	Ottimo	840	1150	L	4,9	7,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

4.8.5 Analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima

Il valore di mercato del bene, data l'assenza della garanzia per vizi del bene in vendita, va adeguato in relazione alle seguenti voci :

a) *oneri di regolarizzazione urbanistica : nessun onere;*

b) *stato d'uso e manutenzione* : le pareti sono ricoperte da vetrate a servizio dell'attività commerciale attualmente presente. L'eliminazione delle vetrate attrezzate potrebbe comportare una manutenzione delle pareti, ma allo stato attuale non è possibile quantizzare. In ogni caso, se sarà necessario ritoccare l'intonaco e ipotizzando una superficie verticale da manutenzionare pari al 50% del totale (50% di 81 mq) , tenendo conto di un valore di intervento di circa 20 [euro/mq] occorreranno *circa : 800 [euro].*

c) *oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento* : *nessun onere;*

d) *spese condominiale insolute* : *1628,98 [euro];*

Valore complessivo degli adeguamenti = *1628,98 + 800 =* ***2428,93 [Euro]***

4.8.6 Valore finale del bene, al netto degli adeguamenti del punto 4.8.5

Il valore di stima complessivo del bene può essere così determinato :

Valore finale del bene = Valore complessivo del bene [euro] – valore complessivo degli adeguamenti [euro] = 51.750,00 – 24828,93 = 49.321,07 [Euro]

Visto il valore approssimato relativo allo stato d'uso e manutenzione, in definitiva:

Valore finale del bene : 49.300,00 [Euro]

Il valore finale di stima del bene è perfettamente allineato ai valori di mercato di beni simili della zona, come da informazioni da me raccolti presso agenti immobiliari del comune di Lentini.

4.8.7 Nel caso di immobile totalmente abusivo, individuazione del valore dell'area di sedime

L'immobile in oggetto non ricade in questa tipologia.

4.8.8 Valore locativo del bene

Alla luce delle precedenti tabelle OMI, relative ai valori di locazione del 2° semestre 2024 per immobili nel Comune di Lentini zona B4 e della limitrofa zona C2, ritengo opportuno fissare il valore di locazione pari a 7 [Euro/(mq * mese)].

Valore di locazione = Valore di locazione [Euro/(mq * mese)] * Superficie lorda [mq] =

= 7,00 * 45,00 = 315,00 [Euro/mese]

Valore di locazione : 315,00 [Euro/mese]

Il valore di locazione dedotto è congruente con locazioni di simili immobili della zona, ma non può essere confrontato con eventuali contratti di locazione dello stesso bene dato che l'immobile è attualmente nel pieno possesso e fruizione del proprietario dell'immobile stesso.

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

5. Allegati alla Relazione tecnica

a) Verbale di sopralluogo;

b) Comunicazioni alle parti;

b.1) Comunicazione inizio operazioni peritali al Sig.re *omissis ;*

b.2) Comunicazione inizio operazioni peritali alla Sig.ra *omissis ;*

b.3) Comunicazione inizio operazioni peritali alle parti : Fire e Custode immobile;

c) Foto a colori dell'esterno del bene (≥ 4 foto) e dell'interno del bene (≥ 4 foto);

d) Planimetria del bene;

e) Visure castali del bene (già in atti);

f) Copia della concessione o licenza edilizia;

g) Copia dei certificati di agibilità e abitabilità;

h) Copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica,

La relativa APE è presente con file separati;

i) Copia dell'atto di provenienza del bene (già in atti);

j) Copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto : non è in atto nessun contratto di locazione o affitto;

k) Visure catastali storiche (già in atti);

l) Attestazione di aver proceduto agli invii alle parti come previsto dal punto 7. Del Decreto di nomina dell'esperto stimatore;

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

5.a Verbale di sopralluogo

Il giorno 24/2/25 ho dato inizio alle operazioni peritali presso l'immobile oggetto: Santini, via Caltanissetta 18
Sono presenti: il Sig.re Sembesile Salvatore, l'Avv. Michele [redacted] l'Avv. Gianluca
Lattere quale legale del [redacted]
Caruso quale Custode immobiliare, risulta assente la
Sig.r[redacted] regolarmente avvisata con R.R.
05265825308-4 del 27/01/2025 ed ancora non ricevuta
la R.R.
Viene rilevata la superficie dell'immobile costituito da un
solo locale identificato con Comune di Santini, Foglio n. 68
P.lla n. 605 sub. 8.
Completate le operazioni di rilievo il verbale viene
chiuso alle ore 16,15

Santini 24/2/2025

Il CTU Giuseppe Amenta

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

5.b Comunicazioni

Comunicazione di inizio delle operazioni peritali :

Ing. Giuseppe Amenta

Via Giuseppe Garibaldi, 399

96010 Canicattni Bagni (SR)

Tel. 0931 572895 cell. 338 3524759

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Amenta, in forza della nomina di CTU/Stimatore del 19/01/2025, relativamente alla E.I. n. 327/2024 tra la Fire S.p.a. e il Sig.re *omissis* e la Sig.ra *omissis* , avvenuta il 19/12/2025, comunica l'inizio delle operazioni peritali per la data del 24/02/2025 ore 15:30 presso l'immobile oggetto dell'E.I. suddetta : Lentini via Caltanissetta n. 16/D

Canicattini Bagno lì 27/01/2025 CTU / Stimatore

Ing. Giuseppe Amenta

Come si evince dal verbale di sopralluogo, risultava assente la Sig.ra *omissis* nonostante sia stata avvisata con Raccomandata con Ricevuta di ritorno

Codice : 052658253084 spedita il 27/01/2024 di importo 11,25 euro.

La destinataria Sig.ra *omissis* è stata avvisata il 28/01/2025, la raccomandata è stata rispedita a me medesimo quale mittente il 20/02/2005 per compiuta giacenza.

Il sopralluogo è stato effettuato il 24/02/2025.

Il Sig.re *omissis* è stato avvisato con raccomandata con ricevuta di ritorno

Codice : 052658253073 del 27/01/2025 con ricevuta di ritorno di importo 11,25 euro.

Il destinatario ha ricevuto la raccomandata in data 28/01/2025 e la ricevuta è stata rispedita a me medesimo.

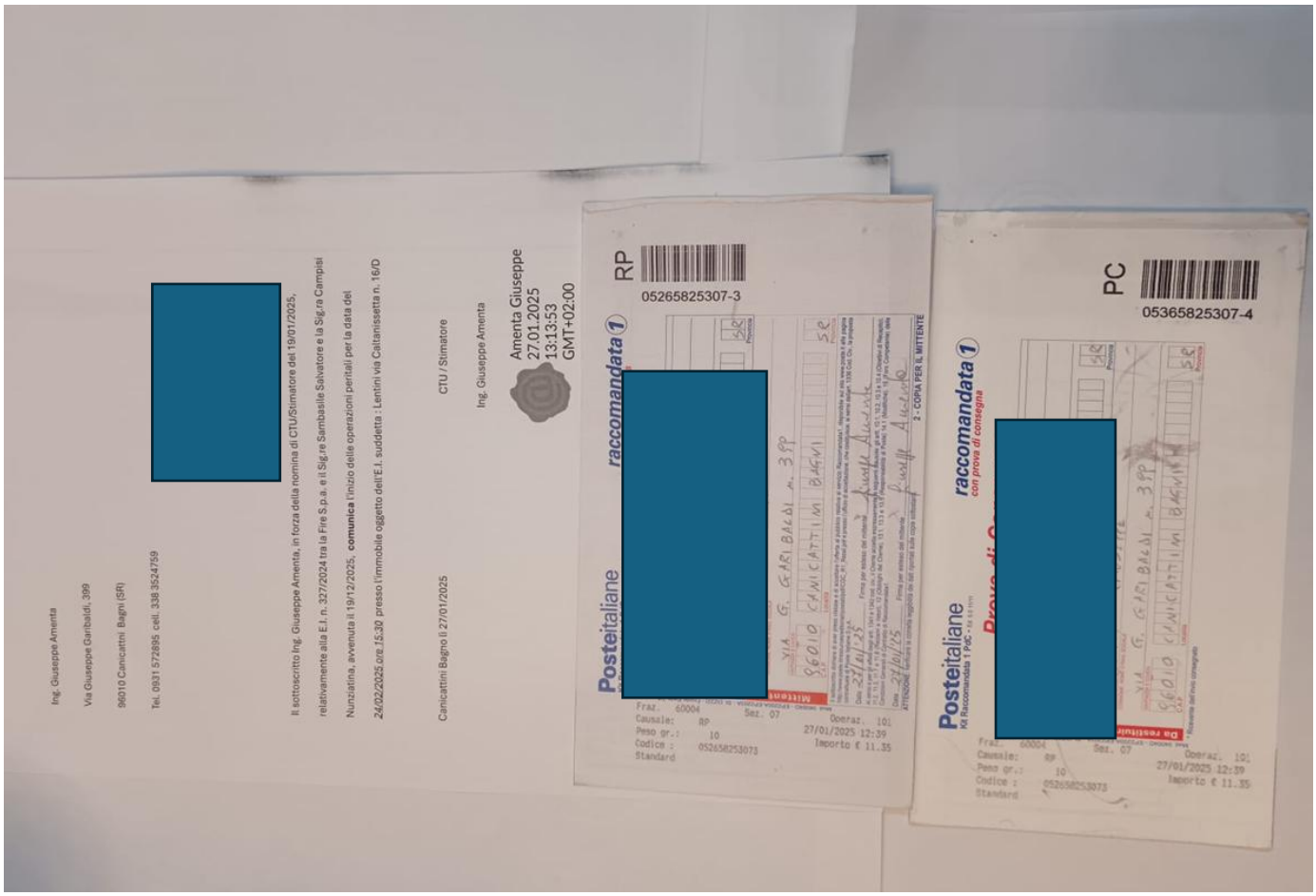
Con PEC sono stati avvisati : Avv. Gianluca Caruso quale custode immobiliare;

Avv. Alessandro Barbaro della Fire;

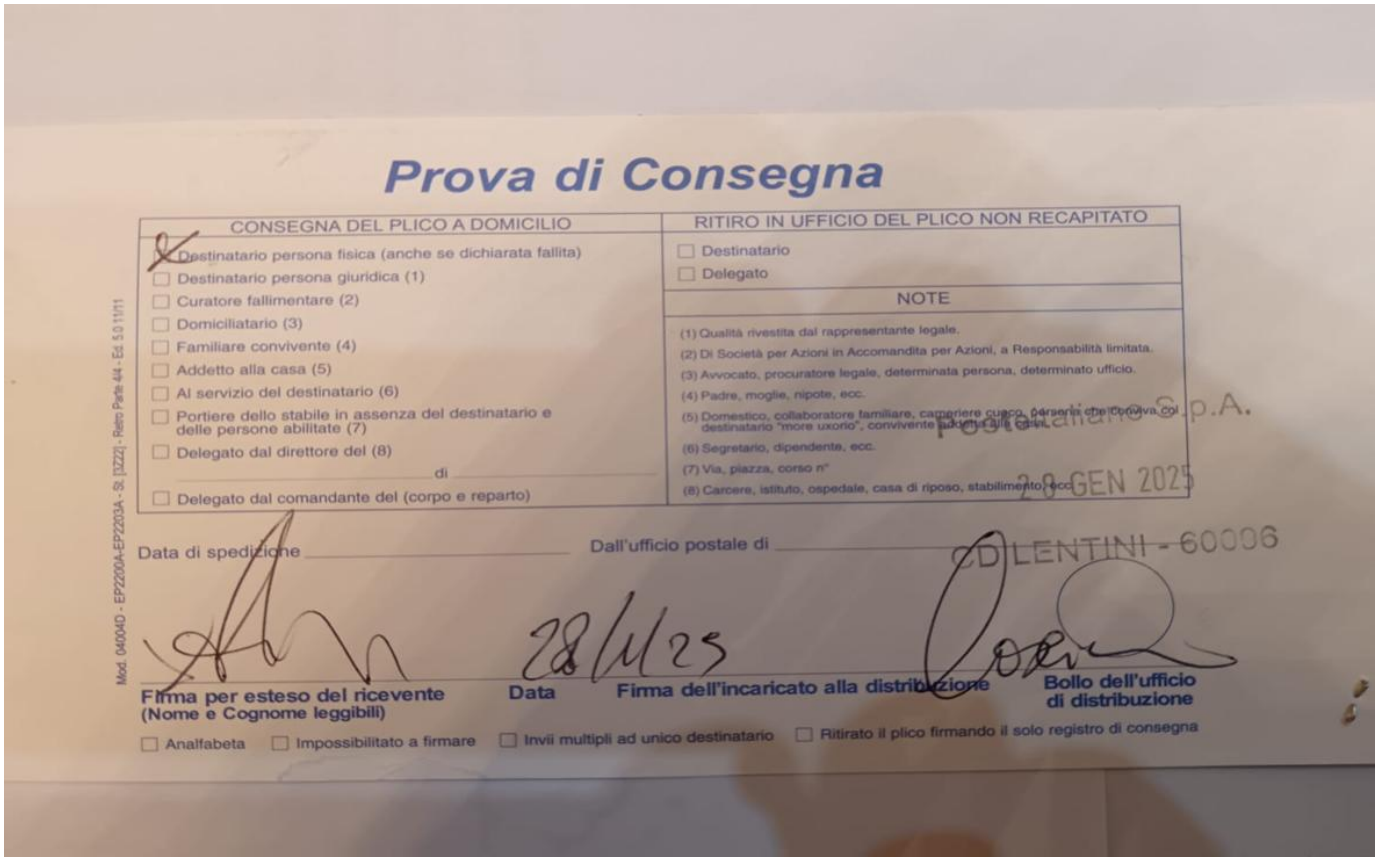
Avv. Andrea Aloi della Fire.

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

5.b.1) Comunicazione inizio operazioni peritali al Sig.re *omissis;*



Retro della prova di consegna



Prova di Consegna

CONSEGNA DEL PLICO A DOMICILIO	RITIRO IN UFFICIO DEL PLICO NON RECAPITATO
☒ Destinatario persona fisica (anche se dichiarata fallita)	☐ Destinatario
☐ Destinatario persona giuridica (1)	☐ Delegato
☐ Curatore fallimentare (2)	NOTE
☐ Domiciliatario (3)	(1) Qualità rivestita dal rappresentante legale.
☐ Familiare convivente (4)	(2) Di Società per Azioni in Accomandita per Azioni, a Responsabilità limitata.
☐ Addetto alla casa (5)	(3) Avvocato, procuratore legale, determinata persona, determinato ufficio.
☐ Al servizio del destinatario (6)	(4) Padre, moglie, nipote, ecc.
☐ Portiere dello stabile in assenza del destinatario e delle persone abilitate (7)	(5) Domestico, collaboratore familiare, cameriere cuoco, persona che conviva col destinatario "more uxorio", convivente addetta alla casa.
☐ Delegato dal direttore del (8) _____ di _____	(6) Segretario, dipendente, ecc.
☐ Delegato dal comandante del (corpo e reparto)	(7) Via, piazza, corso n°
	(8) Carcere, istituto, ospedale, casa di riposo, stabilimento, ecc.

Data di spedizione _____ Dall'ufficio postale di _____

Firma per esteso del ricevente (Nome e Cognome leggibili) — Data 28/1/25 — Firma dell'incaricato alla distribuzione — Bollo dell'ufficio di distribuzione

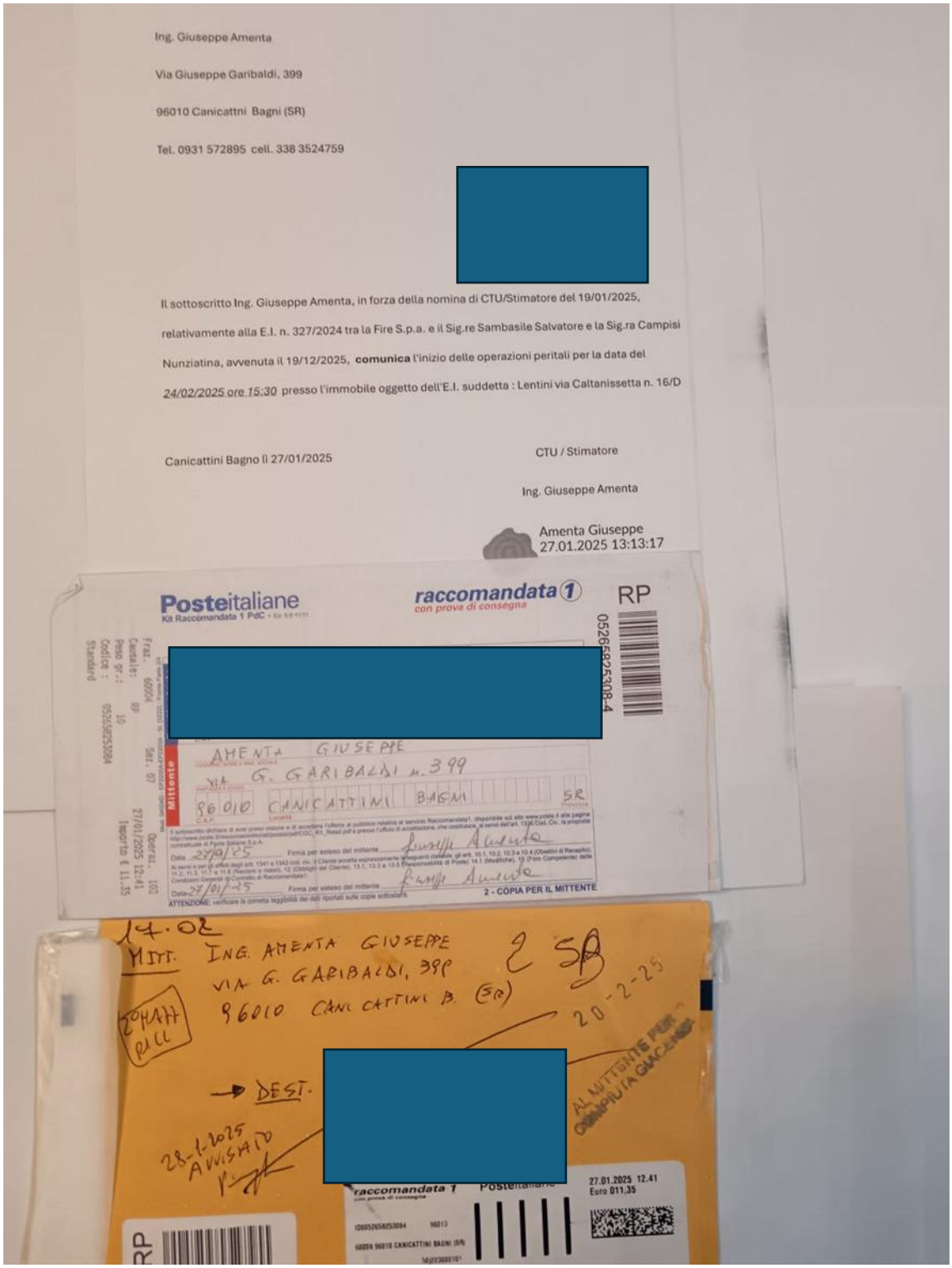
☐ Analfabeta ☐ Impossibilitato a firmare ☐ Invii multipli ad unico destinatario ☐ Ritirato il plico firmando il solo registro di consegna

Mod. 04004D - EP2200A-EP2203A - St. [3222] - Retro Parte 4/4 - Ed. 5.0 11/11

Posteitaliane S.p.A.
28 GEN 2025
CD LENTINI - 60006

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

5.b.2) Comunicazione inizio operazioni peritali alla Sig.ra *omissis;*



Ing. Giuseppe Amenta

Via Giuseppe Garibaldi, 399

96010 Canicattni Bagni (SR)

Tel. 0931 572895 cell. 338 3524759

[redacted]

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Amenta, in forza della nomina di CTU/Stimatore del 19/01/2025, relativamente alla E.I. n. 327/2024 tra la Fire S.p.a. e il Sig.re Sambasile Salvatore e la Sig.ra Campisi Nunziatina, avvenuta il 19/12/2025, **comunica** l'inizio delle operazioni peritali per la data del *24/02/2025 ore 15:30* presso l'immobile oggetto dell'E.I. suddetta : Lentini via Caltanissetta n. 16/D

Canicattini Bagno lì 27/01/2025

CTU / Stimatore

Ing. Giuseppe Amenta

Amenta Giuseppe
27.01.2025 13:13:17

Posteitaliane
Kit Raccomandata 1 PdC

raccomandata 1
con prova di consegna

RP
05268825308-4

[redacted]

Mittente
AMENTA GIUSEPPE
VIA G. GARIBALDI n. 399
96010 CANICATTINI BAGNI SR

Data 27/01/25 Firma per esteso del mittente
Data 27/01/25 Firma per esteso del mittente
2 - COPIA PER IL MITTENTE

14.02
MITT. ING. AMENTA GIUSEPPE
VIA G. GARIBALDI, 399
96010 CANICATTINI B. (SR)
20-2-25

→ DEST. [redacted]

28-1-2025 AVVISATO

AL MITTENTE PER COMPIUTA GIACENZA

raccomandata 1
Posteitaliane
27.01.2025 12.41
Euro 011,35

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

5.b.3 Comunicazioni inizio operazioni peritali alle parti : Fire e Custode immobile

Ricevuta di avvenuta consegna : **Avv. Andrea Aloi**

Il giorno 25/01/2025 alle ore 15:35:42 (+0100) il messaggio

"Nuova data operazioni peritali E.I. 327-2024 tra Fire e Sambasile Salvatore" proveniente da "giuseppe.amenta@ordineingegnerisiracusa.it"

ed indirizzato a "avv.andrea.aloi@pec.it"

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec210312.20250125153542.42062.772.1.58@pec.aruba.it

Ricevuta di avvenuta consegna : **Avv. Alessandro Barbaro**

Il giorno 25/01/2025 alle ore 15:33:53 (+0100) il messaggio

"Nuova data operazioni peritali E.I. 327-2024 tra Fire e Sambasile S." proveniente da "giuseppe.amenta@ordineingegnerisiracusa.it"

ed indirizzato a "avvalessandrobarbaro@puntopec.it"

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec210312.20250125153353.67775.225.1.57@pec.aruba.it

Ricevuta di avvenuta consegna **: Avv. Gianluca Caruso**

Il giorno 25/01/2025 alle ore 15:31:51 (+0100) il messaggio "Nuova data operazioni peritali E.I. 327-2024 Fire - Sambasile" proveniente da "giuseppe.amenta@ordineingegnerisiracusa.it" ed indirizzato a "gianluca.caruso@avvocatisiracusa.legalmail.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec210312.20250125153150.63827.191.1.52@pec.aruba.it

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

5.c Foto a colori dell'estero e dell'interno dell'immobile

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c1451f90006323

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

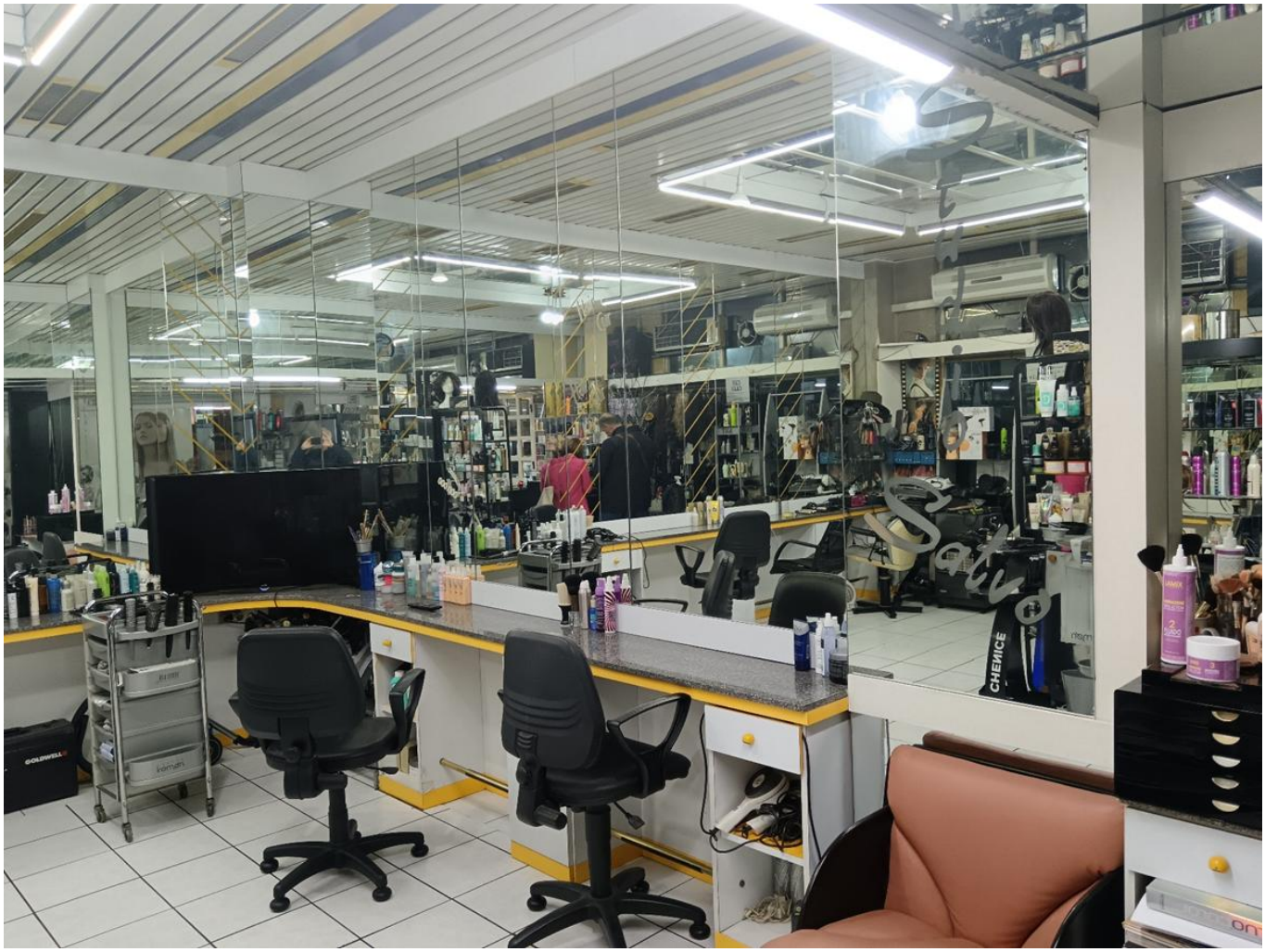
Ingresso

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

Ingresso servizi

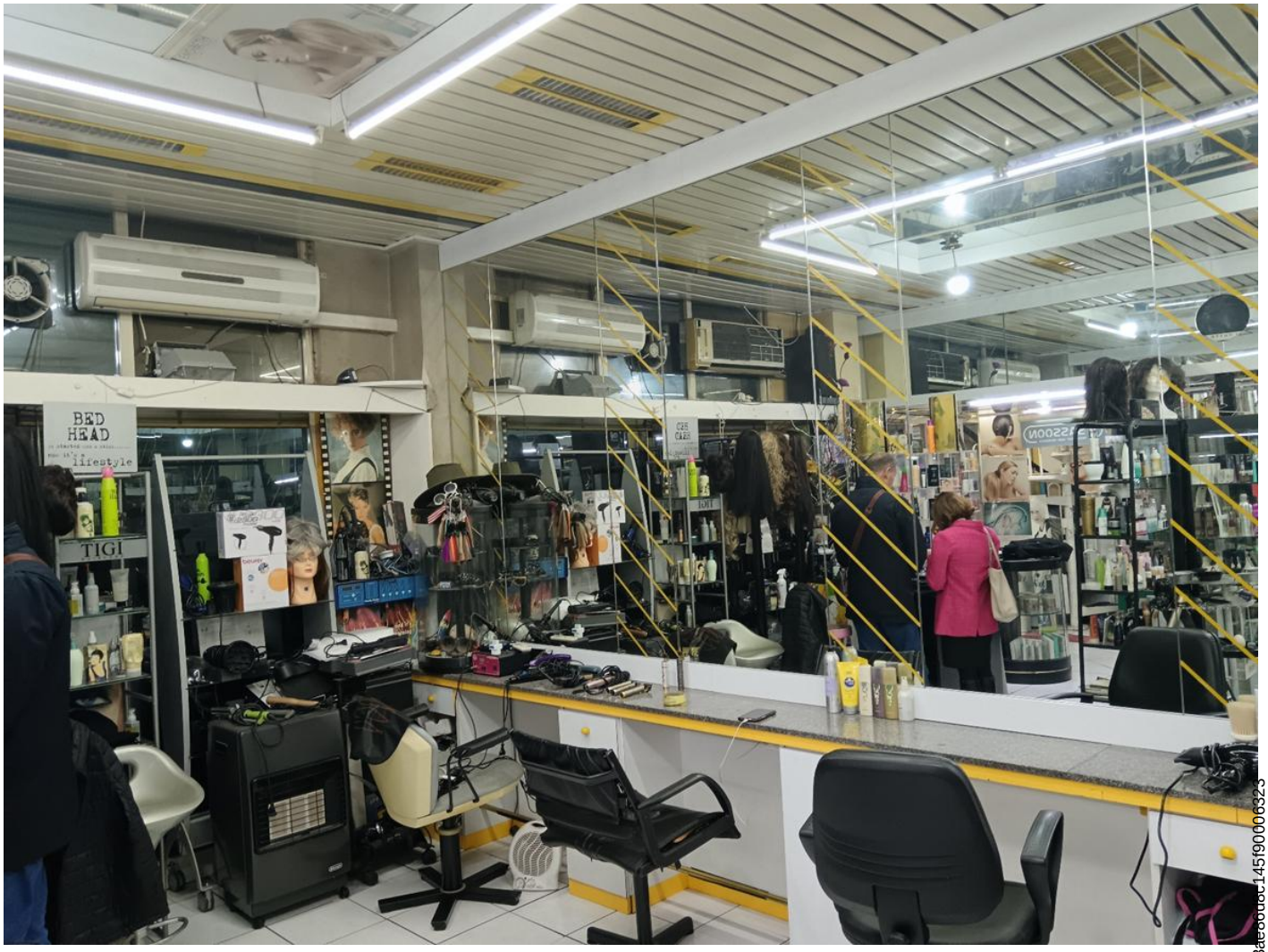
Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

Parete interna parallela al prospetto d'ingresso

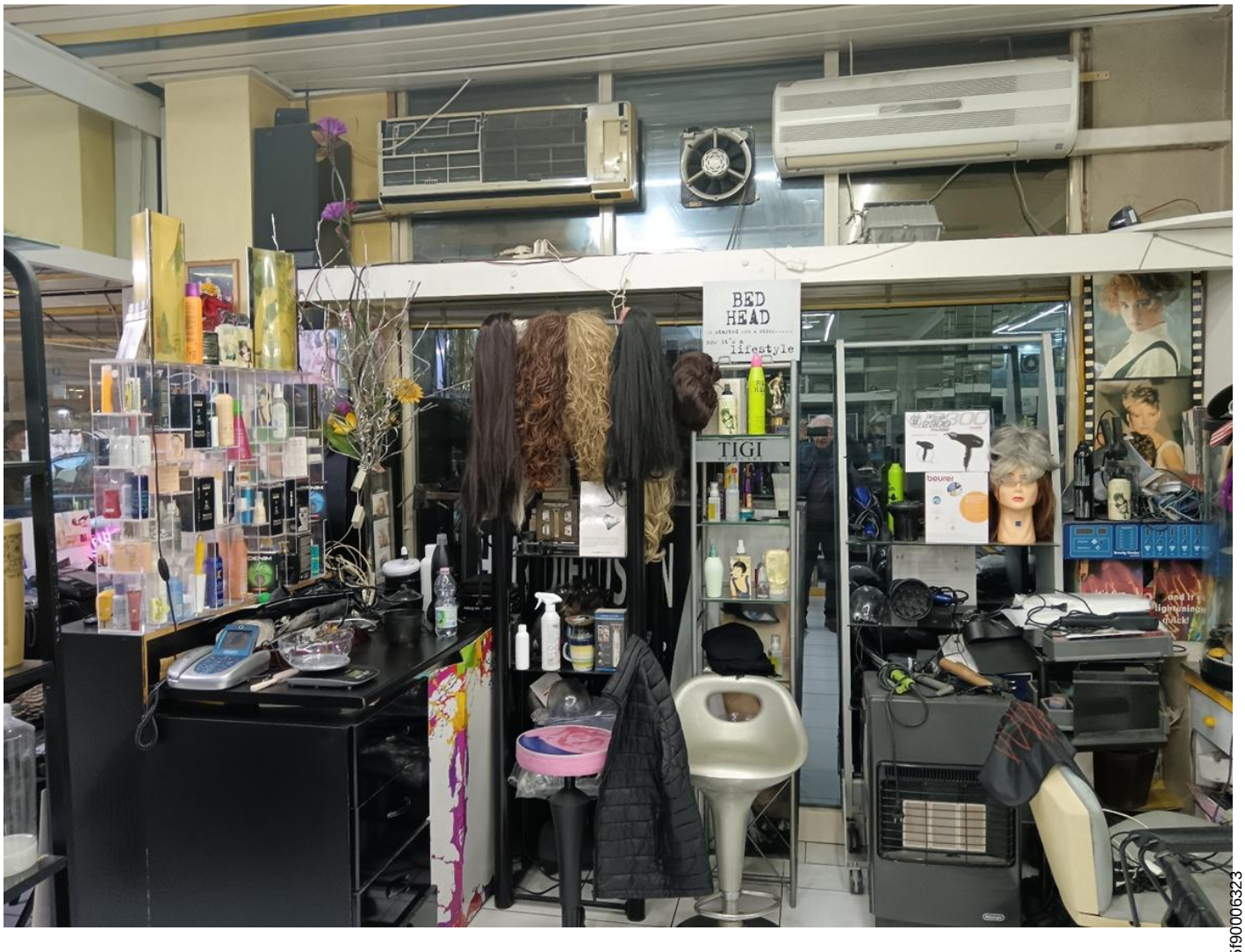


Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

Angolo relativo alla seconda vetrata sul prospetto chiusa da saracinesca (vedi precedenti foto)



Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae60dc145f90006323



Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

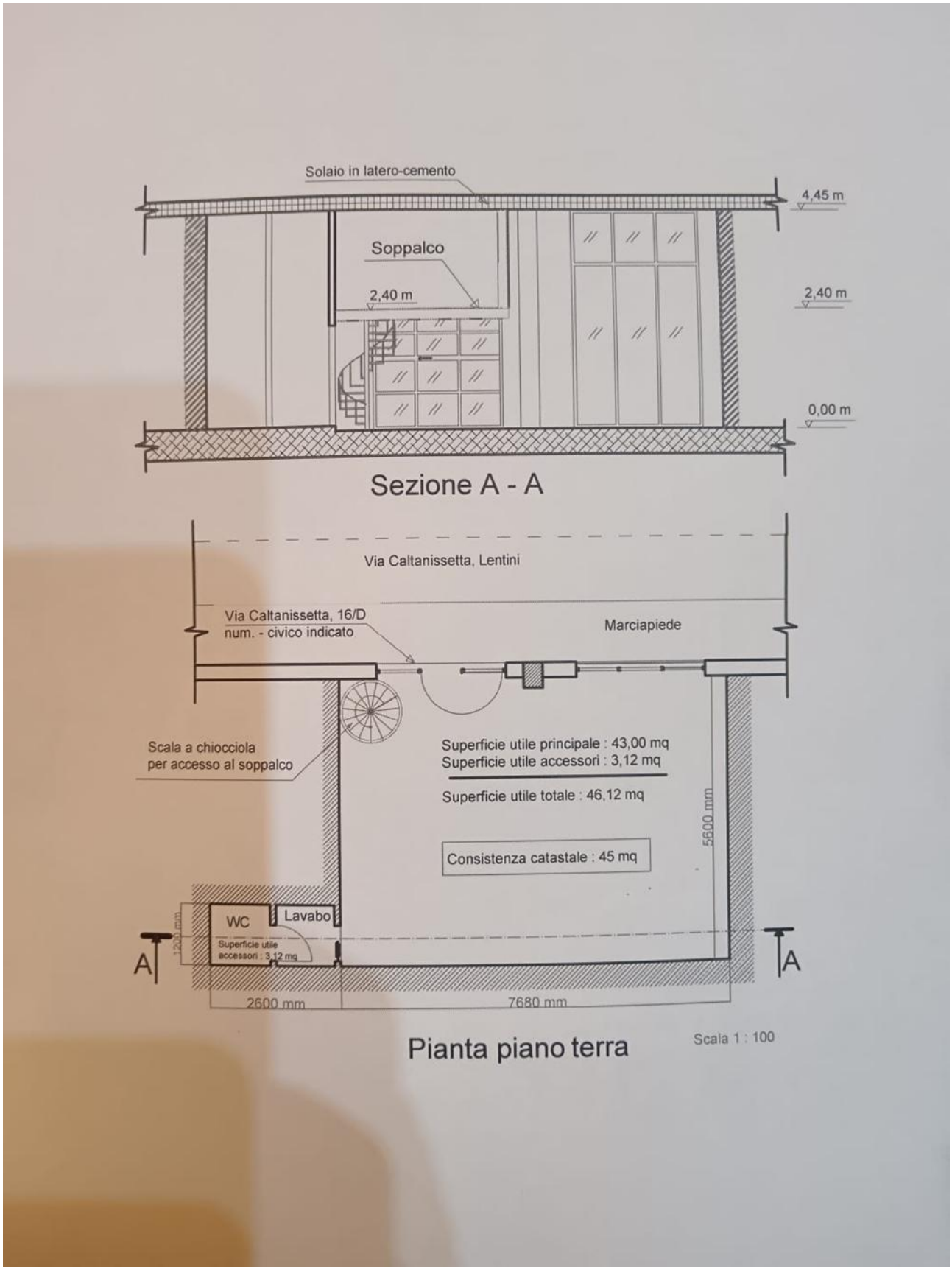
Locale servizi : lavabo

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c1451f90006323

Locale servizi : water

Firmato Da: AIMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 416a52095cfe3ae8608c145190006323

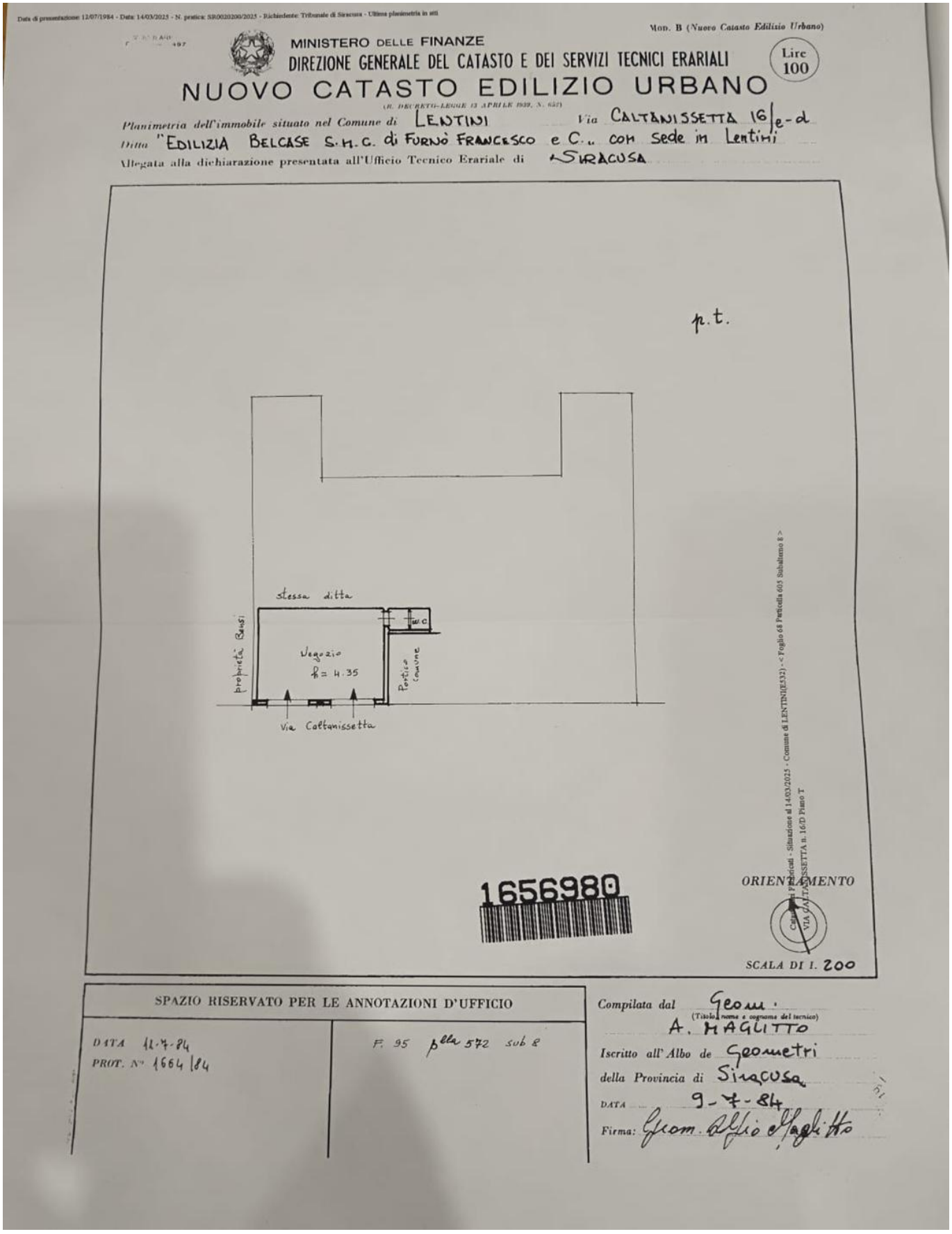
5.d Planimetria del bene



Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

5.e Visure catastali

Queste sono già presenti nel fascicolo, di seguito allego la planimetria catastale attuale e risale al tempo dell'acquisto del bene ovvero 1984



Data di presentazione: 12/07/1984 - Data: 14/03/2025 - N. pratica: SR0020200/2025 - Richiedente: Tribunale di Siracusa - Ultima planimetria in atti

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

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

Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LENTINI Via CALTANISSETTA 16/e-d
Ditta "EDILIZIA BELCASE S.N.C. di FURNÒ FRANCESCO e C." con sede in Lentini
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SIRACUSA

p.t.

stessa ditta
proprietà Busi
Negozio
h = 4.35
W.C.
Portico comune
Via Caltanissetta

1656980

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 12-7-84
PROT. N° 1664/84

F. 95 p.lla 572 sub 8

Compilata dal Geom. A. MAGLITTO (Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo de Geometri
della Provincia di Siracusa
DATA 9-7-84
Firma: Geom. Alfio Magliitto

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

5.f Concessione edilizia edificatoria

10) Che gli assiti di cui al praragrafo precedente o altri ripari siano imbiancati agli angoli salienti a tutt'altezza e siano muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levare del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione;

11) Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni osservanza delle norme generali di legge e dei regolamenti nonchè delle modalità esecutive fissate nella presente concessione;

12) Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei Lavori - estremi della concessione;

Si allega alla presente un esemplare del progetto, munito di regolare visto, composto di n. ..... elaborati ed un esemplare di consenso a vincolo.

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

Dalla residenza municipale, lì .....

IL SINDACO

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

LENTINI, lì .....

IL CONCESSIONARIO

Furnò Francesco
della qualità

RELATA DI NOTIFICA

L'anno millenovecentottanta quattro il giorno otto del mese di giugno, in Lentini, sottoscritto messo comunale certifica di avere notificato l'atto di cui sopra al Sig. Sanitario "EDILIZIA BELCASE" s.n.c. di Furnò Francesco e C.

per averne legale conoscenza e per tutti gli effetti di legge, consegnandone copia a mani di Furnò Francesco nella qualità di amministratore delegato della società

IL MESSO COMUNALE

COMUNE DI LENTINI

PROVINCIA DI SIRACUSA

SEGRETERIA GENERALE
CONCESSIONE EDIFICATORIA EMESSA DAL SINDACO
IL ..... REP. N. 15301

PRATICA EDILE N. 82 / 1984

CONCESSIONE EDIFICATORIA

IL SINDACO

VISTA l'istanza prot. n. 2952 del 9.2.1984 con la quale la ditta "EDILIZIA BELCASE s.n.c. di Furnò F.sco & C. (cod. fisc.: 00601420896)

residente in Lentini via Timoleone

n. 16 chiede la concessione per eseguire lavori di variante in corso d'opera al progetto n.216/1982;

Detti lavori dovranno essere eseguiti nel ~~fabbricato~~ terreno sito in Lentini in via ~~contrada~~ Caltanissetta

riportato nel ~~N.C.E.U.~~ N.C.T. di Lentini alla partita a pagina 11903 foglio di mappa 68

~~mappale~~ particella 605,707,607

pervenuto alla ditta richiedente in virtù dell'atto di compravendita redatto dal Notaio Maria Teresa Miano da Francofonte il 8.11.1982, rep.n.121376 e prog.5830 reg.to a Lentini il 23.11.1982 al n.1318 vol.217 A.P.;

VISTO il progetto allegato a detta istanza;

VISTO il parere dell'ufficiale Sanitario in data 7.4.1984;

VISTO il parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 7.4.1984 qui di seguito riportato: favorevole

VISTO che l'opera è stata progettata dal l'Ing. Francesco Capillera (cod. fiscale: CPL FNC 43C23 C351T;

VISTE le leggi 2-2-1974 n. 64, 30-4-1976 n. 373, 10-5-1976 n. 319, 28-1-1977 n. 10, 5-8-1978 n. 457;

VISTE le LL. RR. 31-3-1972 n. 19, 26-5-1973 n. 21, 27-12-1978 n. 71 e successive modificaz. ed integrazioni;

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

VISTO l'O.R.E.L. approvato con D.L.P. n. 6 del 29-10-'55 e relativo regolamento esecutivo in data 29-10-57 n. 3 e successive modificazioni;

VISTO il regolamento edilizio ed il P.R.G. vigente;

VISTO che le opere oggetto della presente concessione consistono: in qualche piccola modifica alle tramezzature interne del 1°,2° e 3° piano,diminuiziona del locale motore al piano terrazza,diversa sistemazione al piano terra del portico esterno,ingresso edificio,locale autoclave ed eliminazione scaletta di accesso al parcheggio;

VISTO il parere espresso dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici, Artistici e Storici di Catania in data ....;

VISTA la convenzione / atto unilaterale d'obbligo registrat. a .... il .... al n. .... vol. .... e trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il .... al n. .... reg. particolare ed al n. .... reg. d'ordine;

CONSIDERATO che le suddette opere rientrano tra quelle previste dall'art. 9 della legge 28-1-1977, n. 10 ~~XXX XXXXXXXX~~ lettera d, per cui la presente concessione edificatoria risulta GRATUITA; ~~ONEROSA~~

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

CONSIDERATO che per il versamento del contributo per opere di urbanizzazione la ditta, in applicazione delle disposizioni di cui alla deliberazione del C.C. n. 42 del 27-3-1979, ha optato per la corresponsione rateale di detti oneri e precisamente:

— il 40% dell'importo all'atto del rilascio della concessione;
— il 30% dell'importo del contributo entro sei mesi dall'inizio dei lavori;
— il 30% restante entro 24 mesi dal rilascio della concessione a richiesta dell'Amministrazione;

VISTA la quietanza n. .... del .... di L. .... rilasciata dalla tesoreria Comunale comprovante l'avvenuto pagamento del 40% dell'importo totale del contributo dovuto per opere di urbanizzazione;

VISTA la polizza cauzionale n. .... del .... emessa dalla Società di Assicurazione o Istituto Bancario ...., a garanzia dell'importo rateizzato per un totale di L. ...., corrispondente al 60% dell'intero importo;

CONSIDERATO che, in applicazione delle disposizioni di cui alla deliberazione del C.C. n. 45 del 27-3-79, la corresponsione del contributo sul costo di costruzione dovrà avvenire in tre rate in corso d'opera e precisamente:

1/3 dell'importo del contributo a completamento del rustico o a copertura;
1/3 dell'importo del contributo alla ultimazione dei lavori;
1/3 dell'importo del contributo al rilascio del permesso di abitabilità o d'uso;

VISTA la polizza cauzionale n. .... del .... emessa dalla Società di Assicurazione o Istituto Bancario ...., a garanzia dell'importo del contributo sopra determinato;

VISTA la ricevuta n. 117 del 1.6.1984, rilasciata dall'Ufficio Postale di Lentini succ. 1, relativa al versamento alla C.N.P.A.I.A. di Roma o marca Giotto di L. 3.000 ~~XXXXXXXX~~;

VISTO il consenso a vincolo sottoscritto dalla ditta richiedente in data ....,

con il quale è stata vincolata la superficie di mq. ...., al servizio dell'edificio ....;

CONSIDERATO che l'edificio sopra descritto, ai sensi del 1° comma dell'art. 14 della L.R. 18-4-1981 n. 70, gode dell'esenzione degli oneri relativi al costo di costruzione, previsti dall'art. 6 della legge 28-1-'77 n. 10, in quanto trattasi di edificio destinato a residenza stabile per uso proprio del concessionario, il quale non risulta proprietario di altri immobili abitativi in virtù ....;

RILASCIA alla ditta Società "EDILIZIA BELCASE" s.n.c. di Furnò Francesco & C. nato in - - - - - - - - con sede - - - - - - - residente in Lentini via Tiraleone n. 16

CONCESSIONE EDIFICATORIA

per la esecuzione dei lavori in premessa specificati in conformità al progetto allegato alla presente. I lavori stessi dovranno essere iniziati entro un anno dalla notifica della presente concessione ed ultimati entro .... anni dal loro inizio, alle seguenti condizioni e fatti salvi i diritti dei terzi:

1) Ai sensi del D. M. del 23-9-1981, che include il territorio del Comune di Lentini tra le zone sismiche. **E' FATTO OBBLIGO ALLA DITTA DI ACQUISIRE PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI** l'autorizzazione del Genio Civile prescritta dall'art. 18 della legge 2-2-1974 n. 64;

2) ....;

3) Richiedere al Comune prima dell'inizio dei lavori il verbale di allineamento e quote;

4) Comunicare preventivamente all'inizio dei lavori i nominativi del direttore dei lavori e del costruttore. Eventuali sostituzioni del direttore dei lavori e del costruttore dovranno essere immediatamente comunicati a questo Comune, pena la decadenza della presente concessione;

5) Che vengano rispettate tutte le norme degli strumenti urbanistici vigenti nonchè tutte le disposizioni di igiene e polizia 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;

6) Che gli scarichi vengano eseguiti ai sensi della legge 10-5-1976 n. 319;

7) Che nel caso di realizzazione di impianti termici siano rispettate le norme previste dalla legge 30-4-1976 n. 373 e relativo regolamento di esecuzione, giusta D.P.R. 28-6-1977 n. 1052;

8) Che i versamenti relativi ai contributi per le opere di urbanizzazione ed il costo di costruzione vengano effettuati così come evidenziato in premessa;

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

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323

5.f Autorizzazione di abitabilità

PIANO PRIMO: due appartamenti composti da sei vani utili, compreso cucina e sette accessori, cadauno;

PIANO SECONDO: un appartamento di sei vani utili, compreso cucina e sette accessori; un appartamento di sei vani utili, compreso cucina, e cinque accessori;

PIANO TERZO: due appartamenti composti da sei vani utili, compreso cucina, e sette accessori cadauno;

PIANO QUARTO: Sbarco scala, locale ascensore e terrazza a livello;

In totale i vani degli appartamenti assommano: vani utili trentotto, vani accessori quaranta. Inoltre l'edificio consta di due vani adibiti a botteghe e quattro accessori al piano terra. Nella conta dei vani utili degli appartamenti sono stati inclusi anche i vani adibiti a cucina.-

CONSIDERATO che l'edificio confina con via Caltanissetta, via Alessandria, con fabbricati di proprietà dei f.lli Giuffrida, di proprietà Benzi;

CONSIDERATO che i lavori vennero iniziati l'11. febbraio 1983 e che dall'accertamento effettuato in data 16 giugno 1984 i lavori risultano ultimati;

CHE le opere sono state eseguite in conformità ai progetti n.216/1982 e n.82/1984, allegati alle concessioni sopra indicate, ed in conformità al T.U. Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n.1265 e con l'osservanza delle norme dettate dal Regolamento Edilizio Comunale e dalle Leggi Vigenti e che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità;

VISTA l'attestazione del Genio Civile di Siracusa relativa al deposito del collaudo delle opere in c.a., deposito registrato al n.4830 del 21.10.1983;

VISTO il certificato di conformità del 24 maggio 1984 n.7134 con cui il Genio Civile attesta che le opere in argomento eseguite nel Comune di Lentini sono rispondenti alle norme contenute nella legge 2.2.1974 n.64; VISTI gli artt.221 e 226 del T.U. Leggi Sanitarie sopracitate;

VISTO il locale regolamento d'igiene;

VISTA la ricevuta n.879 del 22.6.1984, rilasciata dall'Ufficio Postale di Lentini di £.231.000-, comprovante l'avvenuto pagamento della prescritta tassa di concessione comunale per le autorizzazione di abitabilità,

A U T O R I Z Z A

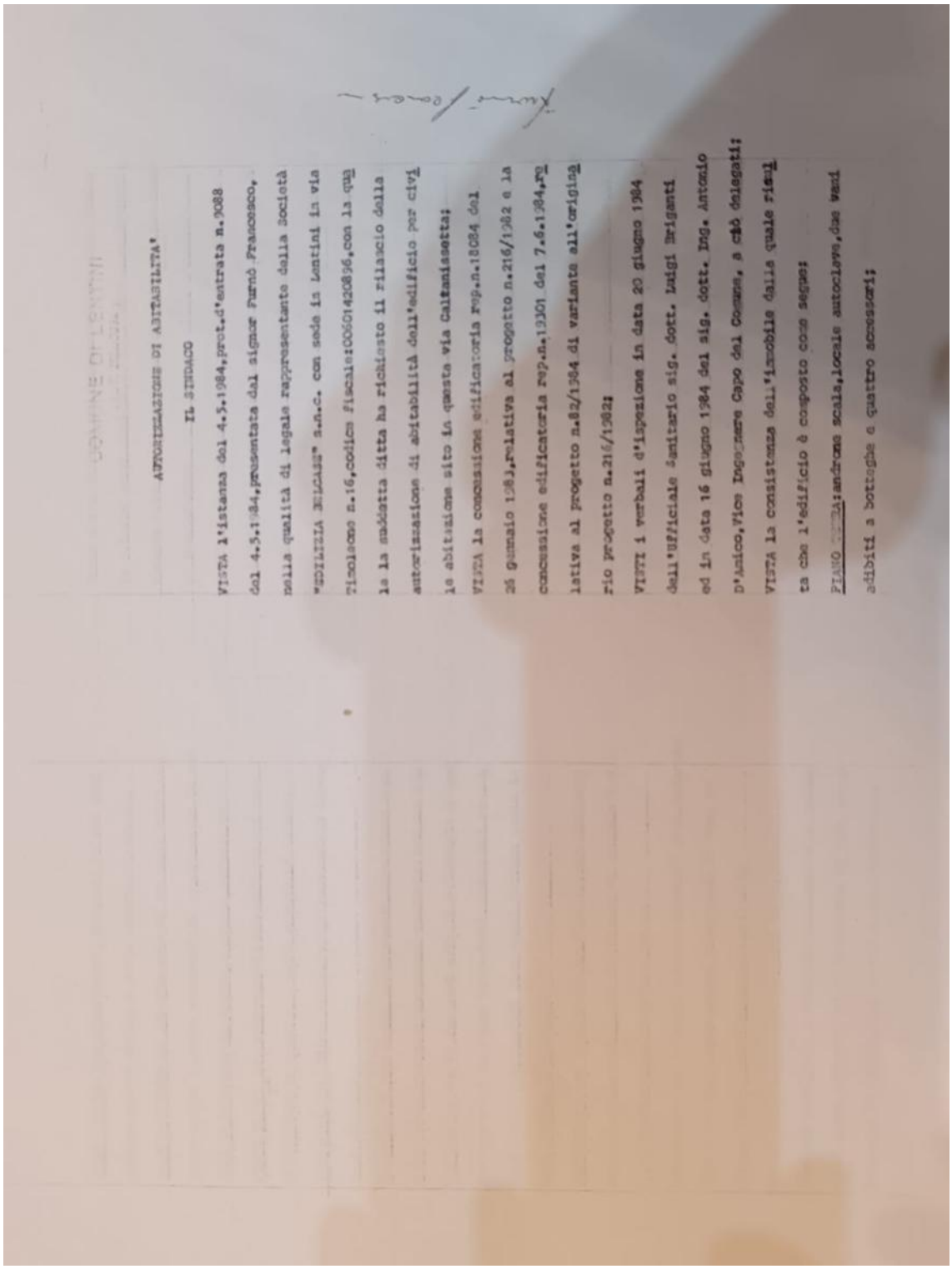
l'abitabilità dell'edificio sopra descritto per tutti gli effetti di legge.-

Dalla residenza municipale, li 23 giugno 1984

IL SINDACO
(on. Mario Bosco)

dg/

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323



COMUNE DI LENTINI

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

IL SINDACO

VISTA l'istanza del 4.5.1984,prot.d'entrata n.9088 del 4.5.1984,presentata dal signor Furnò Francesco, nella qualità di legale rappresentante della Società "EDILIZIA BELCASE" s.n.c. con sede in Lentini in via Timoleone n.16,codice fiscale:00601420896,con la quale la suddetta ditta ha richiesto il rilascio della autorizzazione di abitabilità dell'edificio per civile abitazione sito in questa via Caltanissetta;

VISTA la concessione edificatoria rep.n.18084 del 26 gennaio 1983,relativa al progetto n.216/1982 e la concessione edificatoria rep.n.19301 del 7.6.1984,relativa al progetto n.82/1984 di variante all'originario progetto n.216/1982;

VISTI i verbali d'ispezione in data 20 giugno 1984 dell'Ufficiale Sanitario sig. dott. Luigi Briganti ed in data 16 giugno 1984 del sig. dott. Ing. Antonio D'Amico,Vice Ingegnere Capo del Comune, a ciò delegati;

VISTA la consistenza dell'immobile dalla quale risulta che l'edificio è composto come segue:

PIANO TERRA:androne scala,locale autoclave,due vani adibiti a botteghe e quattro accessori;

h) Copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica, la relativa APE è presente con files separati;

i) Copia dell'atto di provenienza del bene (già in atti);

j) Copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto : non è in atto nessun contratto di locazione o affitto;

k) Visure catastali storiche (già in atti);

Firmato Da: AMENTA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6a52b95cfe3ae86d8c145f90006323