

DOTT. ING. SIMONE ZAPPULLA
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Florida al n° 1364
Iscritto all'albo dei tecnici del tribunale di Siracusa

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
13 SET. 2006
CANCELLERIA
Dott. Franzoso

Dott. Ing. Simone Zappulla

CTU



TRIBUNALE DI SIRACUSA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -
G. E. DOTT. SSA VIVIANA URSO

Presso

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.302/2004


RELAZIONE
DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE


1	BENI IN florida	6
1.1	Identificazione dei beni	6
1.2	Oggetto della relazione di stima	6
1.3	regolarità del bene sotto il profilo urbanistico	7
1.4	Identificazione catastale dell'immobile	9
1.5	STATO DI POSSESSO	10
1.6	PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO	10
1.7	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
1.8	Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali	12
1.9	Descrizione dell'immobile	13
1.10	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	18
1.11	Conclusioni	22

INTRODUZIONE E PREMESSA

In data 8 marzo 2006, il sottoscritto Ing. Simone Zappulla, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa al n.1364 ed al relativo albo dei tecnici del Tribunale di Siracusa, effettuava il giuramento di rito finalizzato all'effettuazione della stima dei beni oggetto della procedura di esecuzione n.302/2004 e precisamente:

- un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito in Floridia, Via Messina 17, al catasto registrato alla partita 5032, foglio 26, particelle 719, cat. A/4, di proprietà dei coniugi sigg. 
Maria.

Dopo aver esaminato i fascicoli di ufficio ed i relativi fascicoli di parte, la documentazione catastale e di conformità urbanistica, si è fissato per il 17 giugno 2006 alle ore 16.00 la data del sopralluogo per l'espletamento delle operazioni peritali.

Di tale sopralluogo, effettuato dal sottoscritto e dalla collaboratrice Elisa Amenta, in presenza dei sigg.  è stato redatto regolare verbale che si allega nella sezione relativa.

NORME DI CONSULTAZIONE DEL PRESENTE DOCUMENTO

La presente relazione di CTU si propone l'obiettivo di rispondere in modo compiuto ai quesiti posti in sede di udienza, definendo pertanto:

1. l'esatta individuazione ed identificazione dei beni oggetto del pignoramento;
2. la verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/1985 e n.724/1994 e dei relativi costi;
3. l'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento della esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;
4. una breve descrizione sintetica delle caratteristiche interne ed esterne degli immobili;
5. lo stato di possesso degli immobili;
6. i vincoli giuridici gravanti sul bene;
7. la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto;

8. la valutazione complessiva dei beni.

Per una migliore consultazione del presente documento, si faccia pure riferimento all'indice schematico riportato a pag. 2.

1 BENI IN FLORIDIA

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

A. Fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito in Floridia, Via Messina 17, costituito da sei vani catastali. Al catasto registrato alla partita 5032, foglio 26, particelle 719, cat. A/4. Proprietà per intero di [REDACTED]

[REDACTED]

Confini: il fabbricato confina a Nord con Via Messina, a Sud con proprietà [REDACTED], a Est con proprietà [REDACTED] ed infine a Ovest con proprietà [REDACTED]. Per maggiore chiarezza si faccia riferimento alla mappa catastale riportata nella sezione relativa agli allegati.

1.2 OGGETTO DELLA RELAZIONE DI STIMA

Oggetto della presente relazione di stima è la quota indivisa di proprietà dei beni al punto 1.1 appartenenti ai coniugi [REDACTED]

1.3 REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

L'immobile in questione è stato edificato in presenza di regolare licenza edilizia n. 26, rilasciata al [redacted] Comune di Floridia il 6 Dicembre 1974 con protocollo 8328.

La data di completamento della costruzione risale al 1975.

Il progetto prevedeva la demolizione di una casa terrana e la costruzione di un immobile a più elevazioni sulla stessa area.

In data 30.09.1986 (prot. 14170), il sig. [redacted] ha presentato una pratica di condono edilizio relativo al suddetto immobile con l'intento di sanare ai fini della concessione edilizia il vano adibito a cucina al piano terra.

Ad oggi, tale richiesta non è ancora stata evasa.

L'indagine compiuta presso gli uffici comunali ha permesso di rilevare che per l'immobile in questione è stata richiesta in più occasioni ai proprietari un'integrazione della documentazione presentata per meglio circostanziare l'entità dell'abuso da sanare.

Risale al 13/04/2005 l'ultima comunicazione ufficiale da parte dell'ufficio Controllo Edilizio ed Urbanistico del Territorio nella quale vengono indicati in

2332,95 € e 791,68 €, rispettivamente l'integrazione all'Oblazione già versata e gli Oneri di Urbanizzazione. A tale importo occorre aggiungere circa 360 € per spese varie e oneri comunali. Di tale documentazione viene fornita copia nella sezione relativa agli allegati.

In realtà, si tenga presente che tali oneri sono stati calcolati dall'ufficio competente nell'ipotesi che tutto l'immobile fosse totalmente abusivo in quanto la richiesta di sanatoria del proprietario non ha fatto riferimento ad alcuna licenza edilizia ricevuta.

Sulla base delle ispezioni effettuate sui luoghi e in relazione alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria presentata dal proprietario si ritiene che l'importo da versare sia contenuto in circa 1.400 € (comprensivo di oneri di urbanizzazione, oblazioni e spese varie). Tale importo dovrà essere sottratto al valore venale del bene successivamente determinato.

Inoltre, vista la difformità di alcune opere murarie minori (rispetto al progetto sono stati eliminati i muri di divisione tra il garage a piano terra ed il soggiorno; tali difformità sono di agevole regolarizzazione) rilevate durante l'ispezione si ritiene necessario presentare una nuova istanza ad integrazione

di quella già presentata per adeguare la documentazione urbanistico-catastale allo stato reale dei luoghi.

Per quanto sopra riportato, è ovvio che l'immobile in questione non ha ricevuto alcun certificato di abitabilità o agibilità.

1.4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Il Lotto n. 1 è composto da un fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito in Via Messina 17, comune di Floridia.

L'unità oggetto della presente CTU è censita al N.C.E.U. di detto comune alla partita n. 5032, foglio 26, particella 719 così come si evince dalle visure effettuate presso gli uffici del Catasto riportate nella sezione degli allegati.

I dati identificativi catastali e di classamento sono i seguenti:

DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
26	719	-	A/4	3	6 vani	€ 179,73

1.5 STATO DI POSSESSO

Al momento dell'ispezione il fabbricato si presentava occupato dai proprietari,
i sigg. ~~Bordone e Consuetano Borbone Maria~~

1.6 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli
atti di rogito allo scopo di tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di
proprietà.

TITOLARE: ~~Bordone Consuetano Borbone Maria~~ e
~~Bordone Maria~~ nato ~~1/10/1943~~; proprietari dal
1.10.1973.

Il fabbricato e relativo terreno di pertinenza sono stati ricevuti per atto di
vendita rogato dal notaio Mario Adorno di Floridia contro Mangiafico Paolo,
nato a Solarino il 20.06.1928.

1.7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1.7.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE

1.7.1.1 Domande Giudiziali o altre Trascrizioni Pregiudizievoli: Nessuna

1.7.1.2 Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuno.

1.7.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

1.7.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

1.7.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE

DELLA PROCEDURA

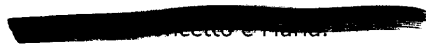
1.7.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca Giudiziale – Attiva**

N. part/gen 18088/2167 in data 07.12.1994 - Conservatoria RR.II.di

Siracusa.

A favore di: Sicilcassa S.P.A. (oggi Banco di Sicilia) contro i sigg.



1.7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1.7.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE

1.7.1.1 Domande Giudiziali o altre Trascrizioni Pregiudizievoli: Nessuna

1.7.1.2 Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuno.

1.7.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

1.7.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

1.7.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE

DELLA PROCEDURA

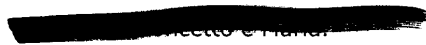
1.7.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca Giudiziale – Attiva**

N. part/gen 18088/2167 in data 07.12.1994 - Conservatoria RR.II.di

Siracusa.

A favore di: Sicilcassa S.P.A. (oggi Banco di Sicilia) contro i sigg.





L'ipoteca è stata iscritta per l'importo complessivo di £ 120.000.000.


Il gravame si riferisce a: tutto il Lotto.

1.7.2.2 Pignoramenti:

- N. part/gen 5518/4478 in data 03.04.1996 - Conservatoria RR.II.di
Siracusa.

A favore di: Sicilcassa S.P.A. (oggi Banco di Sicilia) contro i sig. 


- N. part/gen 304/214 in data 05.01.2005 - Conservatoria RR.II.di
Siracusa.

A favore di: Banco di Sicilia S.p.A. contro i sig. 

**1.8 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-
EDILIZI E/O CATASTALI**

1.8.1.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Difficoltà riscontrate: alcune difformità minime, dovute all'assenza, rispetto a
quanto riportato nelle planimetrie allegate ai documenti di conformità

urbanistica, dei muri di tamponamento relativi al vano identificato come garage.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento al paragrafo 1.3.

Oneri di regolarizzazione urbanistica: si stimano in circa 1.400 €.

1.8.1.2 Accertamento di conformità Catastale

Differmità riscontrate: le differmità riscontrate sono analoghe a quelle riportate nel paragrafo precedente.

1.9 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1.9.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'area su cui sorge la costruzione è situata nel perimetro urbano del comune di Floridia, nei pressi della villa comunale. Essa è caratterizzata dalla presenza di abitazioni indipendenti, con edifici sovente a più elevazioni. Il contesto, tuttavia, si presenta mediocre con una elevata concentrazione di immobili edificati tra gli anni settanta e gli anni ottanta, frutto di una non ideale pianificazione urbanistica.

Essendo nei pressi del centro del paese, l'area in questione è ricca di servizi primari e secondari, quali scuole, farmacie, supermercati, ecc..

1.9.2 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

Il fabbricato in oggetto risale alla metà degli anni settanta e riprende le caratteristiche tipiche dei fabbricati di quel periodo.

Esso ha una struttura portante in blocchi di tufo con solai in latero-cemento gettati in opera.

Il prospetto su Via Messina è rivestito con delle lastre di marmo di colore grigio solo per il piano terra e si presenta in buone condizioni. Per le restanti elevazioni, il rivestimento alle pareti esterne è costituito da intonaco tradizionale. Diversamente dal prospetto principale, i restanti prospetti dell'immobile sono stati lasciati senza alcuna rifinitura.

L'impronta al suolo del fabbricato è di circa 55 metri quadri (considerando la metà dei muri perimetrali).

L'accesso alla proprietà è possibile attraverso due aperture: un vero e proprio portoncino di ingresso (coincidente con l'ingresso principale riportato nelle

planimetrie catastali) ed un portone in ferro verniciato di maggiori dimensioni, che rappresenta l'accesso per quello che sulle mappe catastali è riportato come un garage.

Nel primo caso, il portoncino di ingresso, realizzato in alluminio verniciato e vetro armato immette in un piccolo vano ingresso dal quale poter accedere alle scale (che conducono ai piani superiori) o, sulla sinistra, al soggiorno dell'abitazione. L'accesso attraverso il più ampio portone in ferro ammette direttamente al soggiorno dell'abitazione.

Dal punto di vista distributivo interno, l'immobile presenta al piano terra un soggiorno, un vano ingresso, un piccolo W.C, una cucina; in totale la superficie utile calpestabile è pari a 50 metri quadri. Una scala in muratura, rivestita in marmo e con ringhiera in alluminio, conduce al piano primo dove sono posizionate due camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed un ampio disimpegno; in tal caso la superficie utile calpestabile è pari a 48 metri quadri.

Infine, al piano secondo, si ritrova un vano adibito a lavanderia ed un'ampia terrazza. In realtà, si fa presente che, diversamente da quanto riportato nelle planimetrie allegata alla richiesta di sanatoria edilizia, una parte di veranda,

seppur minima, è stata assorbita per creare dei vani di sgombero, utilizzati come ripostiglio. Per riportarsi alle condizioni di sanabilità sarà pertanto necessario ripristinare quanto in origine previsto sulle planimetrie di cui sopra (che si allegano nella sezione relativa agli allegati), andando a demolire e ricostruire dei muri di tamponamento dove opportuno. Si ribadisce tuttavia che trattasi di opere murarie di scarsa entità, considerato anche il livello delle finiture presenti al piano lavanderia.

1.9.3 RIFINITURE ED IMPIANTI

Le rifiniture generali dell'immobile sono datate al tempo della costruzione e di mediocre qualità.

Per quanto riguarda il piano terra, si rileva che la rifinitura dei muri interni al piano terra è realizzata con intonaco tradizionale e pittura idrolavabile, eccezione fatta per le pareti della cucina e del bagno che sono rivestite con mattonelle in ceramica a tutta altezza. Al piano primo, le pareti sono rivestite con carta da parati, anch'essa alquanto datata.

Gli infissi esterni sono anche essi di mediocre fattura, in alluminio. Sono altresì presenti degli avvolgibili in PVC per oscurare le finestre.

I pavimenti sono in ceramica per tutto l'immobile.

In corrispondenza di tutti i solai interpiano sono evidenti tracce estese di umidità. Ad esempio, sul soffitto della cucina, si nota una traccia in corrispondenza del sovrastante bagno, a dimostrare la necessità di operare un rifacimento del circuito idrico-sanitario dei bagni (che risalgono, come detto agli anni 70). Altresi, nella camera da letto, in posizione diametralmente opposta, in corrispondenza della terrazza, una consistente macchia dovuta all'umidità è sintomo di un deperimento della guaina di protezione della terrazza contro le infiltrazioni di acqua piovana.

L'impianto elettrico si presenta fuori norma e richiede una verifica e relativo adeguamento.

1.10 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

1.10.1 CRITERI DI STIMA

L'immobile in oggetto è costituito da un fabbricato a più elevazioni fuori terra.

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene, si è ritenuto equo eseguire la valutazione immobiliare ricorrendo a due diversi criteri di stima, ovvero: la "*Stima per capitalizzazione del reddito*", la "*Stima sintetica in base al valore di libero mercato*".

I valori ottenuti saranno quindi mediati in modo da ottenere il più probabile valore di mercato del bene considerato.

1.10.1.1 Stima per capitalizzazione del reddito

Ciò premesso, sulla base delle indagini eseguite sui luoghi, per immobili aventi caratteristiche simili a quello analizzato, il canone annuo lordo per l'unità immobiliare considerata è pari a circa 3.600 €.

Considerando che gli oneri imputabili al proprietario (spese per la manutenzione, oneri fiscali, imposte sul reddito e tributi vari, etc.) sono quantificabili intorno al 20% per la tipologia di immobile considerato, si

ottiene come valore netto da prendere a base della capitalizzazione, la somma di € 2.880.

Ricapitolando:

Reddito annuo lordo	€ 3.600,00
Detrazione per oneri imputabili al proprietario	€ 720,00
Reddito annuo netto	€ 2.880,00

Considerati i particolari comodi positivi e negativi, e con riferimento al saggio medio di investimento per questa tipologia di fabbricati, il tasso di capitalizzazione assunto è pari al 4%.

Concludendo, il valore per capitalizzazione del reddito netto è di 72.000 €, come si evince dalla tabella seguente:

Reddito netto	Saggio di capitalizzazione	Valore per capitalizzazione del reddito
€ 2.880,00	4%	€ 72.000

1.10.1.2 Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Il metodo in questione permette di determinare il più probabile valore di mercato per il bene immobile, confrontando il bene oggetto della valutazione

con altri beni di caratteristiche simili per ubicazione, rifiniture e condizioni aventi prezzo noto ed assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale.

Per tipologie di immobili simili, considerata anche l'alta incidenza di abusi edilizi realizzati in zona e dopo aver contattato agenzie immobiliari del posto (Tecnocasa, CasaMarket), considerato anche lo stato di vetustà dell'immobile, le condizioni delle finiture e degli impianti, si assume un valore unitario riferito alla superficie lorda commerciale pari a 400 € al metro quadro.

La superficie lorda commerciale di riferimento è stata assunta pari alla somma della superficie calpestabile del piano terra e del piano primo, oltre la superficie calpestabile del piano terrazza considerato al 50% ed i balconi la cui estensione è stata calcolata per il coefficiente 0,3.

Ciò premesso, si ottiene:

Superficie commerciale	Valore unitario	Probabile valore venale
140 mq	400 € / mq	€ 56.000

1.10.1.3 Determinazione del più probabile valore venale dell'unità immobiliare n. 1

Sulla base di quanto sopra riportato, il più probabile valore di mercato per il bene in questione risulta dalla media aritmetica dei due valori risultanti dall'applicazione dei metodi sopradescritti. Pertanto:

$$\frac{1}{2} \cdot (72.000 + 56.000) \text{ €} = 64.000,00 \text{ €}$$

All'importo così determinato occorre apportare le detrazioni relative agli oneri urbanistico-catastali che sono stati stimati in pari a 1.400 €, da cui consegue che il più probabile valore venale del bene in questione è pari a **€ 62.600**

(sessantaduemila e seicento euro,00)

1.11 CONCLUSIONI

Dalla descrizione delle caratteristiche della unità immobiliare, sulla base delle certificazioni catastali, dalle relative informazioni ricevute presso gli uffici comunali competenti, dalla ricognizione visiva eseguita durante le operazioni peritali, e dall'applicazione dei metodi di stima sopradescritti, si è determinato in **62.600,00 € complessivi** il valore venale di un "*Fabbricato situato nel Comune di Floridia, Via Messina 17*", di proprietà per 1000/1000 dei sigg.

~~_____~~

Con la presente relazione composta da 11 paragrafi si ritiene di aver assolto al mandato del Giudice dell'Esecuzione e si resta a disposizione per i chiarimenti che verranno richiesti in seguito.

La stessa relazione si completa con i seguenti documenti allegati:

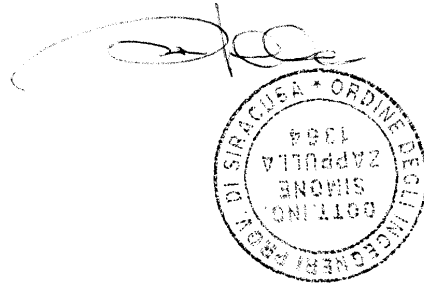
Allegato 1: Verbale di sopralluogo;

Allegato 2: Visura e relativa pianta catastale;

Allegato 3: documentazione (planimetrie e atti) inerente la richiesta di concessione edilizia in sanatoria e certificazione delle oblazioni ancora dovute per la sanatoria dell'immobile rilasciate dal Comune di Floridia;

Allegato 4: Relazione fotografica composta da n. 6 fotografie.

Allegato 5: Competenze del CTU.



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'S. Zappulla'. Below the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. DI SIRACUSA' around the top edge, '1984' at the top center, 'ZAPPULLA' in the middle, 'SIMONE' below it, and 'DOTT. ING.' at the bottom center.

ALLEGATO 2

VISURE E RELATIVE PIANTE CATASTALI

DOTT. ING. SIMONE ZAPPULLA
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Florida al n° 1364
Iscritto all'albo dei tecnici del tribunale di Siracusa

50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

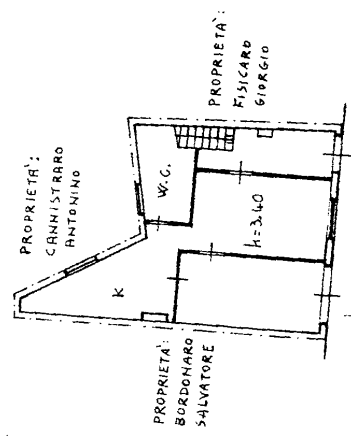
DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **FLORIDIA**
(D. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1968, N. 633)

Ditta **[REDACTED]** M. **[REDACTED]** NATI. L. UNO A FLORIDIA **[REDACTED]** 17 P/T

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **SIRACUSA**
Via MESSINA N. 17 **[REDACTED]** 1938 E L'ALTRA A Noto **[REDACTED]** 1943

SCHEDA 1



PIANTA PIANO TERRA

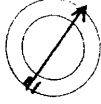
VIA MESSINA 17

VIA MESSINA 17

1685491



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROF. N°

F.16
1/19
(14.10.1981)

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
DI MAURO ALFIO

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**

della Provincia di **SIRACUSA**

DATA **29-10-1981**

Firma: *Q. Mauro Alfio*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/05/2006 - Comune di FLORIDIA(D636) - < Foglio: 26 Particella: 719 >

una Planimetria in atti
a presentazione: 12/04/1982 - Data: 15/05/2006 - Vis. n. SR0039973 - Richiesta n. 18605 - Richiedente C.T.U.ING. ZAPPULLA SIMONE
.schede: 2 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1



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

Lire
50

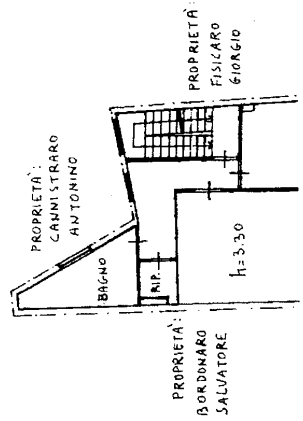
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1974, N. 107)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FLORIDIA
Via MESSINA N° 17 40/P
Ditta [REDACTED] E L'ALTRA A NOTO [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SIRACUSA

SCHEDA 2

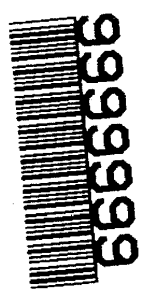


PIANTA PRIMO PIANO

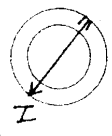
Planimetria in atti
Data presentazione: 12/01/1982 - Data: 15/05/2006 - Vis. n. SR0039973 - Richiesta n. 18605 - Richiedente C.T. UING. ZAPPULLA SIMONE

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/05/2006 - Comune di FLORIDIA(D636) - < Foglio: 26 Particella: 719 >
VIA MESSINA n. 17 n. 15A piano: T-1-2;

VIA MESSINA 17



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROF. N°

17/1

F. 175
17/19
(17/19/2006)

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

DI **MAURO ALFIO**

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**

della Provincia di **SIRACUSA**

DATA

28-10-1982

Firma:

D. Scena

ALLEGATO 3

**PLANIMETRIA ALLEGATE ALLA RICHIESTA DI
CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA**

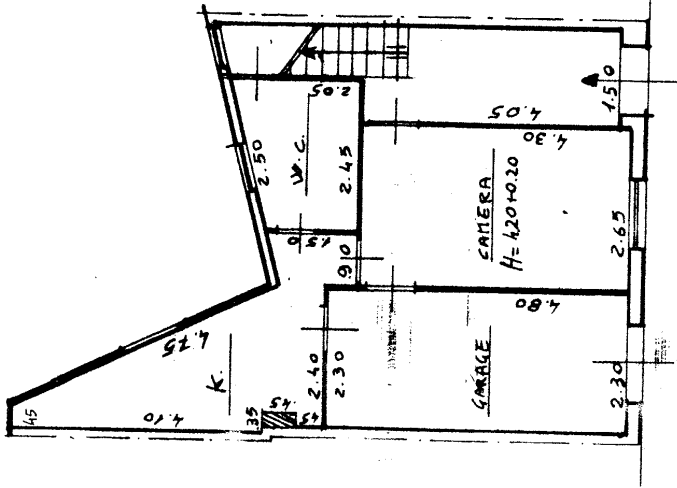
DOTT. ING. SIMONE ZAPPULLA
*Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Florida al n° 1364
Iscritto all'albo dei tecnici del tribunale di Siracusa*

)

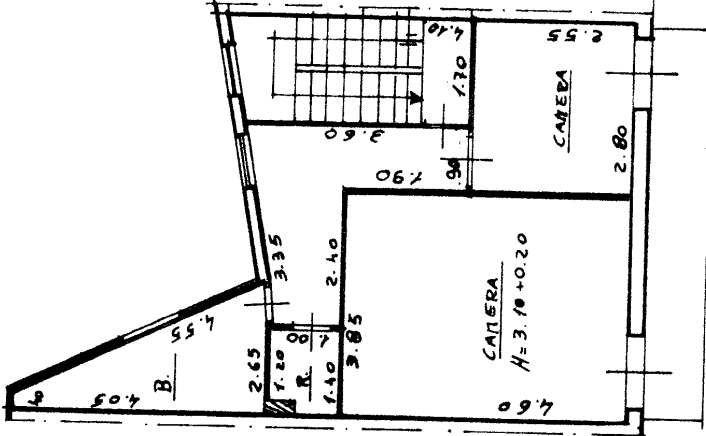
si

1

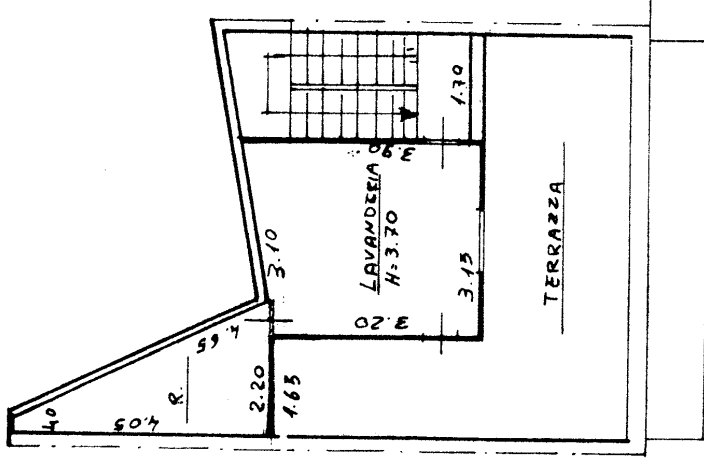
-



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

COMUNE DI FLORIDIA
(Provincia di Siracusa)

SETTORE VII

Ufficio Controllo Edilizio ed Urbanistico del Territorio e Sanatoria Edilizia Privata

Prot. n. **7815**

Floridia 13/04/2005

Alla Ditta
Bordonaro Concetto
Via Messina n. 17
96014 FLORIDIA SR

Espresso dalla Sanatoria Condono Edilizio in Via Messina n. 17 presentata in data 30/09/1986 prot. n. 14170

La sua domanda di concessione in Sanatoria deve intendersi accolta secondo il disposto dell'art. 26 della L. n. 47 del 28/2/94 e S.M. alla fine del rilascio della Concessione in oggetto, deve presentarsi entro e non oltre giorni 30 dalla data di ricezione della presente comunicazione nei locali dell'Assessorato Urbanistico al Funzionario addetto, con la ricevuta di avvenuta consegna dell'integrazione dell'Oblazione di €. 2332,95 aumentato dell'ammontare dell'interesse legale dal 29/09/1986 (data dell'ultimo versamento effettuato) al giorno in cui si effettua il versamento sul c/c n. 255000 - AMM. P.T. - OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO con relativa causale del versamento.

3) Oneri Concessori dovuti, aventi importi superiori a 2.500 euro, riguardanti gli Oneri relativi al Costo di Urbanizzazione possono essere corrisposti fino ad un massimo di 6 rate semestrali di pari importo. In tal caso, gli interessati fanno pervenire al Comune, entro trenta giorni dalla data di notifica dell'obbligo di pagamento, il prospetto delle rate in scadenza, comprensive degli interessi legali calcolati dalla data di pagamento della prima rata, allegando l'attestazione del pagamento della prima rata medesima (art. 17 L.R. n. 4/2003).

Oltre a quanto sopra riportato, risulta dovuto:

Rimborso in base all'art. 35 comma 16 L. 47/85	€ 1.100,00	€ 1.100,00
--- Oneri di urbanizzazione	€ 791,68	
--- Costo di costruzione	€ 308,32	
--- N. 3 marche di €. 11,00		
--- N. 3 marche di €. 0,52		
--- N. 1 marca di €. 51,65 per Diritti di Segreteria		
--- €. 262,00 per Nota di Trascrizione		

ed inoltre i seguenti documenti:

N. 4 Copie degli Elaborati Grafici, Titolo di Proprietà, Visura Catastale, Relazione Tecnica, N. 3 Marche di €. 1,50 Autorizzazione allo Scarico, Autocertificazione Antimafia.

Il mancato pagamento degli Oneri Concessori, decorso il termine di 30 giorni dalla notifica della presente, comporta a riscossione coattiva e l'immediata iscrizione a ruolo delle somme dovute maggiorate delle spese istruttorie e di Segreteria (L.R. 16/04/03 n. 4 Art. 17 comma 5 lettere a-b-c);

Si ricorda che la norma urbanistica prevede come ultimo atto concernente la Concessione Edilizia in Sanatoria il rilascio della certificazione di abitabilità o agibilità e conformità, così come recita l'art. 3 della legge n. 17 del 31/05/94.

L'Ufficio è a disposizione del pubblico nei giorni di Lunedì - Mercoledì - Venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.30.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE
Geom. Salvatore Pistrutto



eom. S.



Notificato per gli effetti di legge al

Sig. [Redacted]

in data di oggi 19.04.2005

consegnandone copia conforme nel suo domicilio a
nome di D. B. Stern

Chiosatosi

Fiorido, il 19.04.2005

IL MESSAGGERO
Gregorio Gaeta

Comune di Floridia
(Provincia di Siracusa)

-SETTORE VII-
Ufficio Controllo Edilizio ed Urbanistica del Territorio
Sanatoria Edilizia Privata
Manutenzione

Prot. n. 03425

Floridia, 16 FEB. 2005

DITTA

VIA MESSINA, 17

96014 FLORIDIA (SR)

Oggetto: Pratica Condono Edilizio Prot. 14170 del 30-09-1986
Immobile sito a Floridia in Via MESSINA n° 17

Si informa la S.V. che, in ottemperanza a quanto previsto dalla deliberazione della Giunta Municipale n°43 del 17 Marzo 2005, il sottoscritto dovrà completare il programma di rilascio delle concessioni edilizie in Sanatoria di cui alla L.47/85 e L.724/94 entro il 30 Novembre 2006.

Pertanto si invita la S.V. a completare la pratica in oggetto citata informandola che alla data del 30 Novembre 2006 tutte quelle non completate saranno respinte e trasmesse alla Procura per gli adempimenti di legge.

L'ufficio, aperto nei giorni di Lunedì – Mercoledì – Venerdì, rimane a completa disposizione per qualunque chiarimento.

Si coglie l'occasione per porgere distinti e cordiali saluti.



Il Dirigente
Geom. Salvatore Pistrutto

COMUNE DI FLORIDIA

(Provincia di Siracusa)

SETTORE VII

Ufficio Controllo Edilizio ed Urbanistico del Territorio e Sanatoria Edilizia Privata

Prot. n. **7815**

Floridia 13/04/2005

*Alla Ditta
Bordonaro Concetto
Via Messina n. 17
96014 FLORIDIA SR*

Spett.le Ditta Bordonaro Concetto Edilizio in Via Messina n. 17 presentata in data 30/09/1986 prot. n. 14170

La sua domanda di concessione in Sanatoria deve intendersi accolta secondo il disposto dell'art. 26 della L. 47/85 per cui, alla fine del rilascio della Concessione in oggetto, deve presentarsi entro e non oltre giorni 30 dalla notifica della presente comunicazione nei locali dell'Assessorato Urbanistica al Funzionario addetto, con la ricevuta dell'aver versamento dell'integrazione dell'Oblazione di € 2332,95 aumentato dell'ammontare dell'interesse legale dal 29/09/1986 (data dell'ultimo versamento effettuato) al giorno in cui si effettua il versamento sul c/c n. 265000 - AMM. P.T. - OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO con relativa causale del versamento.

Gli Oneri Concessori dovuti, aventi importi superiori a 2.500 euro, riguardanti gli Oneri relativi al Costo di Sanatoria e agli Oneri di Urbanizzazione possono essere corrisposti fino ad un massimo di 6 rate semestrali di pari importo. In tal caso, gli interessati fanno pervenire al Comune, entro trenta giorni dalla data di notifica dell'obbligo di pagamento, prospetto delle rate in scadenza, comprensivo degli interessi legali calcolati dalla data di pagamento della prima rata, allegando l'attestazione del pagamento della prima rata medesima (art. 17 L.R. n. 4/2003).

Oltre a quanto sopra riportato, risulta dovuto:

- Rimborsio in base all'art. 35 comma 16 L. 47/85 € 1.000,00
 - Oneri di urbanizzazione € 791,68
 - Costo di costruzione € 1.000,00
 - N. 3 marche di € 11,00
 - N. 3 marche di € 0,52
 - N. 1 marca di € 51,65 per Diritti di Segreteria
 - € 262,00 per Nota di Trascrizione
- ed inoltre i seguenti documenti:

N. 4 Copie degli Elaborati Grafici, Titolo di Proprietà, Visura Catastale, Relazione Tecnica, N. 3 Marche di € 1,55
Autorizzazione allo Scarico, Autocertificazione Antimafia.

Il mancato pagamento degli Oneri Concessori, decorso il termine di 30 giorni dalla notifica della presente, comporta a riscossione coattiva e l'immediata iscrizione a ruolo delle somme dovute maggiorate delle spese istruttorie e di Segreteria (L.R. 16/04/03 n. 4 Art. 17 comma 5 lettere a-b-c):

Si ricorda che la norma urbanistica prevede come ultimo atto concernente la Concessione Edilizia in Sanatoria il rilascio della certificazione di abitabilità o agibilità e conformità, così come recita l'art. 3 della legge n. 17 del 31/05/94.

L'Ufficio è a disposizione del pubblico nei giorni di Lunedì - Mercoledì - Venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.30.

Distinti saluti

IL DIRIGENTE
Geom. Salvatore Pistrutto

Stamps and signature



Geom

SEZIONE

Notificato per gli effetti di legge al

Sig. ~~_____~~

in data di oggi 19.04.2005

consegnandone copia conforme nel suo domicilio e

curi di Dalle storn

Qualificatosi _____

Procedo il 19.04.2005

IL MESSAGGERO
Giuseppe Gaetano

CONTI CORRENTI POSTALI
ATTESTAZIONE
di un versamento

di L. 269.100 #
Lire duecentosessantasei e 100/100 millesimi

sul C/C N. **255000**
AMMINISTRAZIONE P.T.
OBBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO
eseguito da [redacted]
residente in FLORIDIA VIA HESSINA 17
Codice Fiscale BRD CCT 38D19 D636 A

addi
C/C POSTAL FLORIDIA
Bollo lineare dell'Ufficio accettante
L'UFFICIALE POSTALE
Bollo a data 17/11/2008 N. 9 del bollettario ch 9

CONTI CORRENTI POSTALI
RICEVUTA
di un versamento

di L. 269
Lire duecentosessantasei e 100/100 millesimi

sul C/C N. **255000**
AMMINISTRAZIONE P.T.
OBBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO
eseguito da [redacted]
residente in FLORIDIA VIA HESSINA 17
Codice Fiscale BRD CCT 38D19 D636 A

addi
C/C POSTAL FLORIDIA
Bollo lineare dell'Ufficio accettante
L'UFFICIALE POSTALE
Bollo a data 17/11/2008 N. 9 del bollettario ch 9

CONTI CORRENTI POSTALI
RICEVUTA
di un versamento

di L. 257.000
Lire duecentocinquanta e 00/100 millesimi

sul C/C N. **255 000**
AMMINISTRAZIONE P.T.
OBBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO
eseguito da [redacted]
residente in FLORIDIA VIA HESSINA 17
Codice Fiscale BRD CCT 38D19 D636 A

addi
C/C POSTAL FLORIDIA
Bollo lineare dell'Ufficio accettante
L'UFFICIALE POSTALE
Bollo a data 17/11/2008 N. 9 del bollettario ch 9

CONTI CORRENTI POSTALI
ATTESTAZIONE
di un versamento

di L. 265.100 #
Lire duecentosessantacinque e 100

sul C/C N. **255000**
AMMINISTRAZIONE P.T.
OBBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO
eseguito da [redacted]
residente in FLORIDIA VIA HESSINA 17
Codice Fiscale BRD CCT 38D19 D636 A

addi
C/C POSTAL FLORIDIA
Bollo lineare dell'Ufficio accettante
L'UFFICIALE POSTALE
Bollo a data 17/11/2008 N. 9 del bollettario ch 9

CONTI CORRENTI POSTALI
RICEVUTA
di un versamento

di L. 265.100 #
Lire duecentosessantacinque e 100

sul C/C N. **255000**
AMMINISTRAZIONE P.T.
OBBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO
eseguito da [redacted]
residente in FLORIDIA VIA HESSINA 17
Codice Fiscale BRD CCT 38D19 D636 A

addi
C/C POSTAL FLORIDIA
Bollo lineare dell'Ufficio accettante
L'UFFICIALE POSTALE
Bollo a data 17/11/2008 N. 9 del bollettario ch 9

CONTI CORRENTI POSTALI
RICEVUTA
di un versamento

di L. 257.000
Lire duecentocinquanta e 00/100 millesimi

sul C/C N. **255 000**
AMMINISTRAZIONE P.T.
OBBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO
eseguito da [redacted]
residente in FLORIDIA VIA HESSINA 17
Codice Fiscale BRD CCT 38D19 D636 A

addi
C/C POSTAL FLORIDIA
Bollo lineare dell'Ufficio accettante
L'UFFICIALE POSTALE
Bollo a data 17/11/2008 N. 9 del bollettario ch 9

CONTI CORRENTI POSTALI
RICEVUTA
di un versamento

di L. 265.100 #
Lire duecentosessantacinque e 100

sul C/C N. **255000**
AMMINISTRAZIONE P.T.
OBBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO
eseguito da [redacted]
residente in FLORIDIA VIA HESSINA 17
Codice Fiscale BRD CCT 38D19 D636 A

addi
C/C POSTAL FLORIDIA
Bollo lineare dell'Ufficio accettante
L'UFFICIALE POSTALE
Bollo a data 17/11/2008 N. 9 del bollettario ch 9

Spazio per la causale del versamento

(La causale è obbligatoria per i versamenti a favore di Enti e Uffici pubblici)

VERSAMENTO IN UNICA SOLUZIONE

VERSAMENTO RATEALE

RATA N. 2

VERSAMENTO IN UNICA SOLUZIONE

VERSAMENTO RATEALE

RATA N. 2

Spazio per la causale del versamento

(La causale è obbligatoria per i versamenti a favore di Enti e Uffici pubblici)

VERSAMENTO IN UNICA SOLUZIONE

VERSAMENTO RATEALE

RATA N. 2

VERSAMENTO IN UNICA SOLUZIONE

VERSAMENTO RATEALE

RATA N. 2

VERSAMENTO RATEALE

RATA N. 4/12/29 per

VERSAMENTO IN UNICA SOLUZIONE

ca. Fondo Programmato

Comune di F L O R I D I A

Provincia di Siracusa

**NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI****IL SINDACO**

Vista la domanda del Sig. [REDACTED]
 nato a Floridia il [REDACTED];
 tendente ad ottenere l'autorizzazione a costruire Mod.int.e di prosp.su fabbricato sito
 in questo Comune catasto foglio = mappale N. = in località ==
 Via Messina N. 17;

Visti i disegni, il tipo di frazionamento e le planimetrie allegata alla domanda stessa;

Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 9/9/1974;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 10/9/1974;

(1)

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 20 Novembre 1974, Verb.n.9;

Visti i regolamenti comunali di edilizia, d'igiene e di polizia urbana;

Visto il capo IV del titolo II° della legge 17 agosto 1942, n. 1150;

Vista la denuncia relativa alle imposte di consumo sui materiali di costruzione che verranno impiegati;

Vista la legge comunale e provinciale, T. U. 3 marzo 1934, n. 383;

Viste le disposizioni del Codice Civile, libro terzo, in materia di proprietà edilizia;

Viste le leggi sulla prevenzione infortuni 27 aprile 1955, n. 547; 7 gennaio 1956, n. 164; 19 marzo 1956, n. 302;

Visto che copia del progetto, con i relativi calcoli statici delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato, è stata depositata presso la Prefettura per gli adempimenti di cui alla legge 16 novembre 1939, n. 2229;

Viste le norme di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684, recante provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche;

ALLE CONDIZIONI di cui alle prescrizioni del vigente Regolamento edilizio e che l'altezza del fabbricato non superi di una volta e mezza la larghezza della via;

Concede il proprio

NULLA OSTA

al Signor [REDACTED]
 per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte, perchè

(1) Indicare qui, in quanto ne risorza il caso, gli estremi del parere della Soprintendenza ai Monumenti e del nulla-osta del Comando VV. FF.

riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate;

1) - i diritti di terzi debbono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
2) - deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose e ad evitare, per quanto possibile, ogni incomodo che i terzi possano risentire dall'esecuzione dei lavori;

3) - il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;

4) - per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dello ufficio comunale.

Le aree e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso, che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

5) - se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizi pubblici deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso agli enti o imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

6) - gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne o luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Dette lanterne debbono essere collocate in modo ed avere dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui sono collocate;

7) - l'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;

8) - l'allienamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi con la presenza del Direttore dei Lavori;

9) - è assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;

10) - dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni di cui al R.D. 16 novembre 1939, n. 2229 sulle opere in conglomerato cementizio semplice o armato, nonchè le prescrizioni costruttive di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684, avente per oggetto «provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche»;

11) - il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e di regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

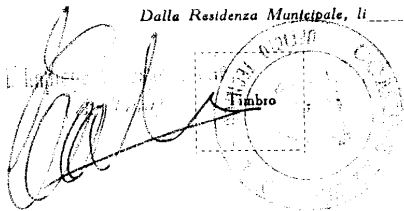
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Alla presente si allega un esemplare di ciascuno dei disegni presentati, munito di regolare visto.

Dalla Residenza Municipale, li

1974

19



IL SINDACO



ALLEGATO 4
RELAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1: prospetto su Via Messina

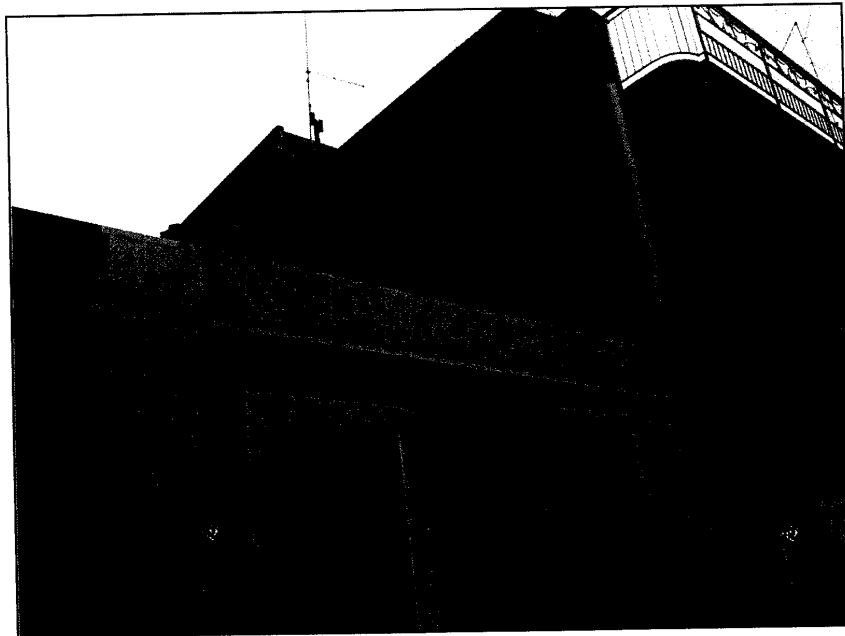


Foto 2: Prospetto laterale con relativo isolamento

DOTT. ING. SIMONE ZAPPULLA
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Florida al n° 1364
Iscritto all'albo dei tecnici del tribunale di Florida

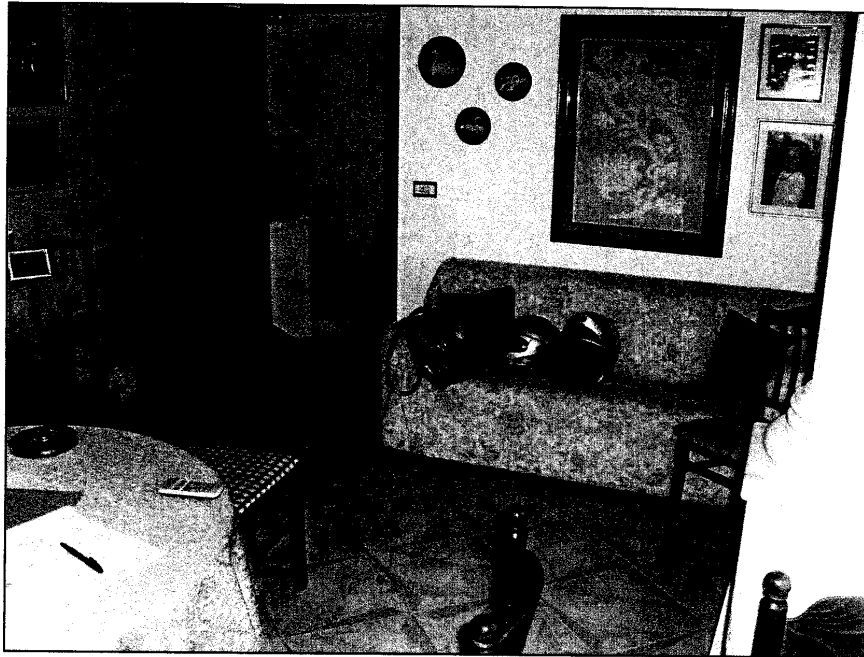


Foto 3: Vista del soggiorno

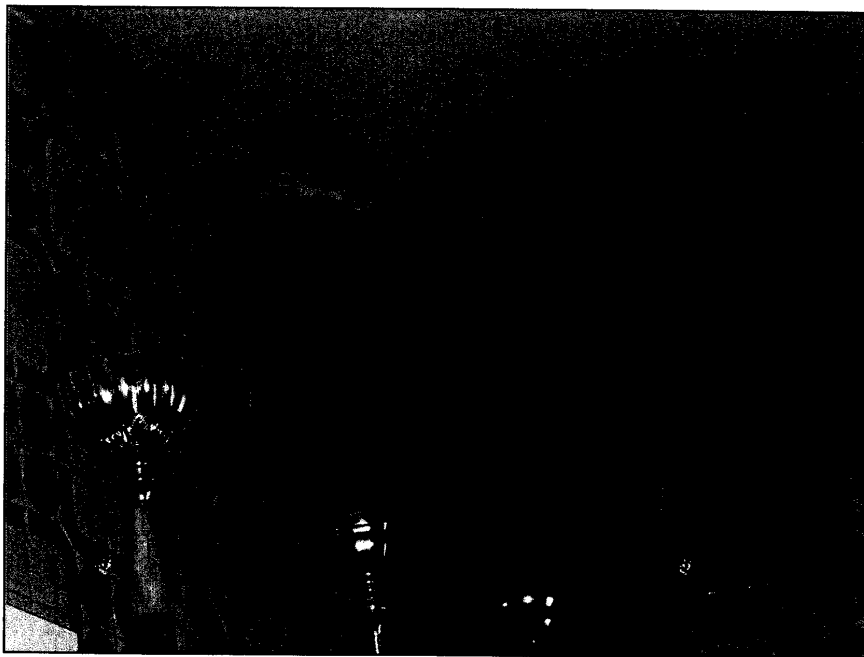


Foto 4: tracce di umidità sul versante Sud della cucina

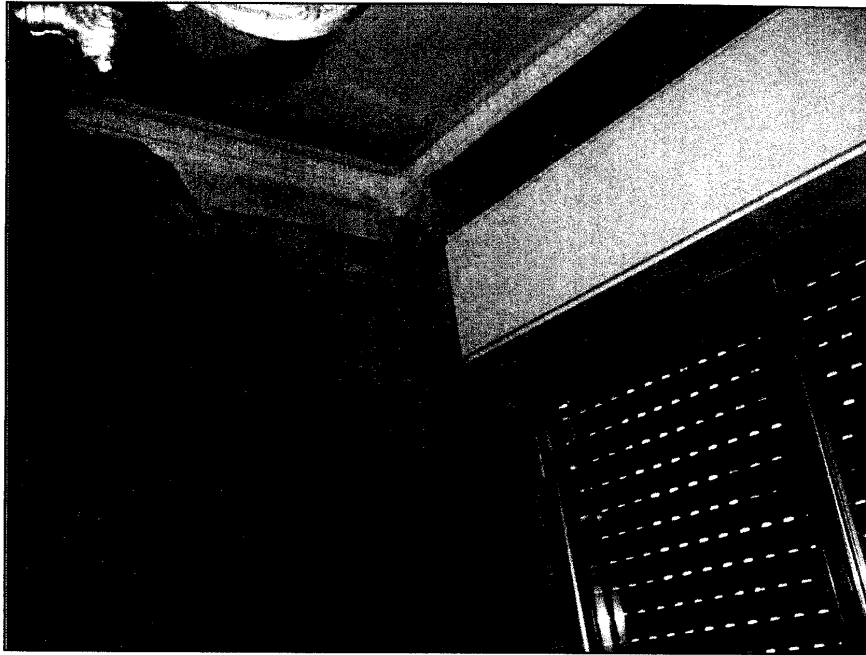


Foto 5: tracce di umidità sul soffitto della camera da letto dovuta ad un deperimento dell'isolamento del piano terrazza

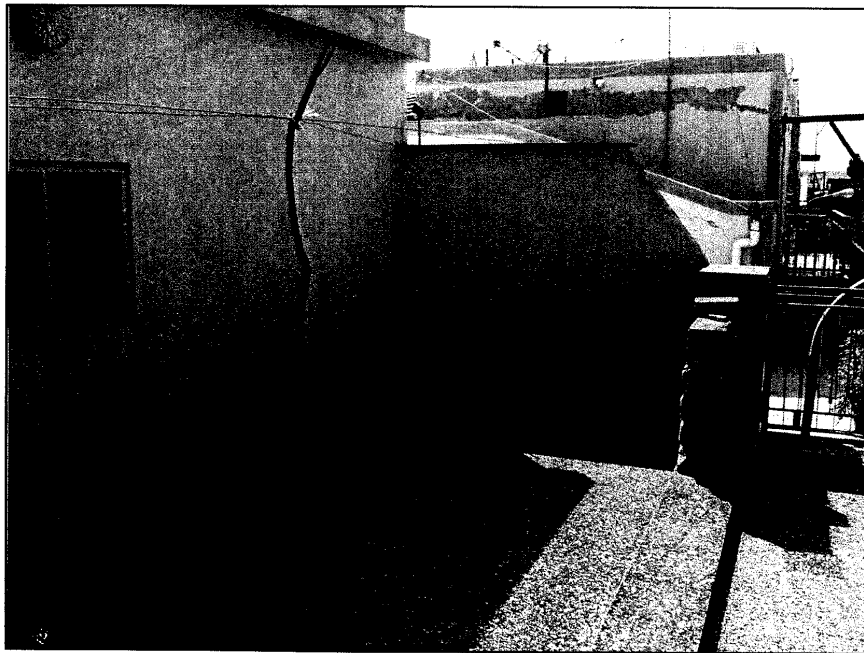


Foto 6: vista di insieme della terrazza