

TRIBUNALE DI SIRACUSA
sezione esecuzioni immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PACHINO
SOC. COOP. A R.L.

CONTRO

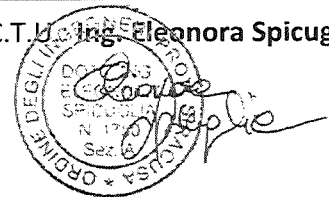


procedura n. 351/2014 R.E.I.

GIUDICE: **Dott.ssa Chiara Salamone**

DATA UDIENZA: **8 ottobre 2015**

C.T. U. **Ing. Eleonora Spicuglia**



1. PREMESSA E QUESITI.....	2
2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....	3
2.1 Risposta al quesito I) (esatta individuazione dei beni componenti il lotto)	6
2.2 Risposta al quesito II) (descrizione complessiva e sintetica del bene)	6
2.3 Risposta al quesito III) (stato di possesso degli immobili).....	8
2.4 Risposta al quesito IV) (vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente)	8
2.5 Risposta al quesito V) (vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati).....	8
2.6 Risposta al quesito VI) (regolarità edilizia e urbanistica).....	9
2.7 Risposta al quesito VII) (irregolarità urbanistiche).....	10
2.8 Risposta al quesito VIII) (attestazione di prestazione energetica)	11
2.9 Risposta al quesito IX) (valutazione dei beni)	11
2.9.1 calcolo superfici.....	11
2.9.2 criteri di stima adottati	12
2.9.3 stima dell'immobile.....	13
2.10 Risposta al quesito X) (quota indivisa)	14
2.11 Risposta al quesito XI) (usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie)	14
2.12 Riepilogo estimativo.....	15



TRIBUNALE DI SIRACUSA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PACHINO SOC. COOP. A R.L. CONTRO [REDACTED] N° 351/2014.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA E QUESITI.

Ill.ma Dott.ssa Chiara Salamone, Giudice del Tribunale di Siracusa.

Con ordinanza del 12/02/2015 la sottoscritta ing. Eleonora Spicuglia, con studio in Noto in Via Giovanni Pascoli n° 16, iscritta all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1750, veniva nominata dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 351/2014 promossa dalla Banca di Credito Cooperativo di Pachino, con sede in Pachino in Via Unità n. 5, rappresentata e difesa dall'avv. Sergio Marano, contro il signor [REDACTED], al fine di identificare e valutare i beni pignorati con i suddetti procedimenti esecutivi.

Il giuramento veniva effettuato in data 30/04/2015 innanzi alla S.V.I. e veniva disposto il deposito della relazione in cancelleria almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 08/10/2015.

Dopo aver effettuato ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, la sottoscritta fissava il sopralluogo per il giorno 23/06/2015 alle ore 9,30 sui luoghi, comunicando lo stesso al creditore a mezzo posta certificata e al debitore a mezzo raccomandata A/R. Inoltre, in data 18/06/2015 la sottoscritta trasmetteva a mezzo posta certificata la richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Floridia.

Alla data e all'ora stabilite per il sopralluogo la sottoscritta si recava presso l'immobile sito in Floridia in C.da Vignarelli dove non trovava alcuno. Pertanto, si spostava presso l'indirizzo a cui era stata inviata la comunicazione, dove incontrava il sig. Ierna, debitore, il quale dichiarava di aver appreso solo in tale circostanza della comunicazione relativa all'inizio delle operazioni peritali in



quanto firmata da terzi e non consegnata al destinatario.

Pertanto rinviava le operazioni peritali al giorno 07/07/2015, data in cui si recava, alle ore 10.00, presso l'immobile oggetto di pignoramento accompagnata da proprio collaboratore di fiducia, dove trovava il sig. Ierna in qualità di debitore.

Accompagnata dai presenti si ispezionava l'immobile eseguendo rilievi metrici e fotografici e prendendo appunti in separati fogli, necessari alla redazione della presente relazione e all'espletamento del mandato de quo.

Alle ore 11.00 la sottoscritta concludeva le operazioni peritali.

In quella stessa data la sottoscritta si recava presso l'Ufficio Tecnico di Floridia per prendere visione della documentazione inerente l'immobile.

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte in sede di sopralluogo e sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso la Conservatoria dei RR. II. e presso l'Ufficio Tecnico settore Urbanistica del Comune di Floridia, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si procedeva alla stesura della presente relazione di stima indicando quanto richiesto dal Giudice nel verbale di conferimento di incarico, ovvero:

- I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni nonché delle coordinate GPS dei beni medesimi;
- II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, verificare la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);



- VI. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
- i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;
 - ii. quanto ai vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:
 - iscrizioni d'ipoteche;
 - trascrizioni di pignoramenti;
 - iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:
 - importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- VII. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
- VIII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovvero, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale di riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;



VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli art. 6 co. I e 3 co. II lettera a) del 192/2005, salvo in caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del D. Lgs 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del D. Lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del D.P.R. del 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazione utilizzate per la stima;
- gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);
- il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;

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

indicazione del valore della sola quota;



XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o la generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

2.1 RISPOSTA AL QUESITO I) (esatta individuazione dei beni componenti il lotto)

(cfr. allegato 2_ documentazione catastale)

Dall'atto di pignoramento si evince che il bene pignorato con il presente procedimento esecutivo è la proprietà superficaria dell'**opificio industriale costituito da due corpi di fabbrica, il primo composto al piano terra da un unico vano adibito a laboratorio artigianale ed al primo piano composto da due vani adibiti ad ufficio ed accessori, il secondo composto da un unico vano adibito a laboratorio artigianale e accessori al piano terra, sito nel Comune di Floridia (SR) C.da Vignarelli n. snc [...] censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 21, particella 1301, piano T-1, categoria D7 [...].**

Nel dettaglio, l'opificio industriale è censito al N.C.E.U. del Comune di Floridia al foglio 21 p.IIa 1301, categoria D/7, rendita 2.652,00 €, in testa a Comune di Floridia, per la proprietà dell'area, e [REDACTED], per la proprietà superficaria per 1000/1000.

L'esatta ubicazione del suddetto immobile è determinata dalle seguenti coordinate GPS: 37°04'37.0"N e 15°10'16.4"E (ovvero 37.076953, 15.171234).

2.2 RISPOSTA AL QUESITO II) (descrizione complessiva e sintetica del bene)

(cfr. allegato 1_ documentazione fotografica e allegato 2_ documentazione catastale)

Il bene in esame è l'opificio industriale costituito da due corpi di fabbrica con accessi indipendenti ma comunicanti internamente, che per una più chiara descrizione verranno distinti in corpo A, composto al piano terra da un unico vano adibito a laboratorio artigianale, con veranda esterna di pertinenza, e al primo piano da vani destinati ad uffici (in realtà utilizzati come abitazione dal debitore), e corpo B, composto da un unico vano adibito a laboratorio artigianale e accessori al piano terra.



Il corpo A si presenta, pertanto, a due elevazioni fuori terra, con copertura piana praticabile, mentre il corpo B si presenta ad unica elevazione con copertura non praticabile realizzata con pannelli coibentati curvi.



L'accesso all'immobile, che insiste su un'area di proprietà comunale, avviene da un'ampia zona destinata a parcheggio.

A piano terra, il corpo A è costituito da un unico vano adibito ad esposizione prodotti a cui si accede tramite un ampio infisso vetrato ubicato al di sotto della veranda coperta posta ad est. Al suo interno è ubicata la scala che consente l'accesso all'appartamento a piano primo, caratterizzata da pedate in lastre di granito e parapetto in ferro.

L'appartamento, a cui si accede dal vano scala suddetto tramite un portoncino blindato, si articola nei seguenti ambienti: ingresso, disimpegno ripostiglio, servizio igienico e n. 4 vani con destinazione originaria uffici.

In entrambi i piani del corpo A la pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di ceramica, le porte interne sono realizzate in legno tamburato, l'intonaco interno è del tipo civile, e la tinteggiatura è realizzata con pittura lavabile. Tutti gli ambienti sono illuminati e aerati naturalmente



tramite ampie aperture che si affacciano all'esterno. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio anodizzato e non presentano dispositivi di oscuramento.

Il servizio igienico all'interno dell'appartamento presenta pavimento e pareti rivestite con piastrelle di ceramica ed è dotato di n. 4 pezzi sanitari (lavabo a colonna, vaso igienico, bidet e doccia).

Sia il vano a piano terra sia l'appartamento a piano primo sono dotati di impianto elettrico sottotraccia. In uno degli uffici a piano primo è presente un dispositivo di ventilazione a pale alimentato da energia elettrica.

Il corpo B, accessibile sia dall'interno del corpo A, sia dall'area esterna da un'ampia apertura posta a ovest, è costituito da un unico vano adibito a laboratorio artigianale con due servizi igienici all'interno. La pavimentazione è realizzata in battuto industriale

Nel complesso, l'opificio industriale costituito dai due corpi di fabbrica A e B si trova in discrete condizioni, valutate in base allo stato di manutenzione e alla natura delle finiture interne.

2.3 RISPOSTA AL QUESITO III) (stato di possesso degli immobili)

Da quanto si è potuto riscontrare nel sopralluogo, l'immobile è utilizzato dal debitore.

2.4 RISPOSTA AL QUESITO IV) (vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente)

(cfr. allegato 3_stralcio del P.R.G. del Comune di Floridia)

L'immobile ricade nella zona "D2" del P.R.G. del Comune di Floridia (aree per attività produttiva a carattere prevalentemente artigianale – esistente) e non è sottoposto ad alcun vincolo.

2.5 RISPOSTA AL QUESITO V) (vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati)

(cfr. allegati 4_visure Conservatoria RR. II.).

L'immobile appartiene al signor [REDACTED] al quale è pervenuto in forza dell'atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso in data 14/03/2011 ai nn. 5076/3627 in ragione dell'atto amministrativo del 29/01/2004 dante causa il Comune di Floridia. Detto atto veniva redatto in rettifica della trascrizione n. 3024/2149 del 13/02/2004 nella quale era stata riportata in modo errato la parte a favore con la denominazione [REDACTED] anziché con l'esatta denominazione [REDACTED]



Al Comune di Floridia la proprietà delle terre su cui oggi insiste l'immobile in oggetto era pervenuta in forza dell'atto amministrativo di Esproprio del 23/12/1996 trascritto il 27/12/1996 ai nn. 18799/15239 a carico di [REDACTED] al quale a sua volta i terreni erano pervenuti in forza di titoli anteriori al ventennio.

Sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- * ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/02/2011, notaio Rio Sofio da Floridia, iscritta a Siracusa il 11/02/2011 ai nn. 2916/459 a favore di Credito Aretuseo Bcc Societa' Cooperativa per Azioni;
- * verbale di pignoramento immobiliare del 26/08/2014, Tribunale di Siracusa, ivi trascritto il 10/10/2014 ai nn. 15961/11479 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pachino Soc. Coop. a r.l. e cont. [REDACTED]

2.6 RISPOSTA AL QUESITO VI) (regolarità edilizia e urbanistica)

(cfr. allegato 5_titoli autorizzativi)

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia è stata trovata la Concessione per l'esecuzione di opere n. 90 del 10/11/2004 con allegati elaborati grafici. Rispetto agli elaborati di progetto, sono state rilevate difformità che riguardano una diversa distribuzione interna consistente sia nella diversa ubicazione del vano scala e dei servizi igienici a piano terra, sia nella diversa distribuzione interna dell'appartamento a piano primo, peraltro non utilizzato come uffici (come previsto in progetto) bensì come abitazione del debitore. Inoltre, in corrispondenza del lastrico solare è stato realizzato un casotto accessibile da una scala estraibile posta sul pianerottolo a piano primo del corpo A, realizzato in condizioni di totale abuso. Difformità sono presenti anche in corrispondenza dei prospetti, in particolare nel prospetto nord che prevedeva in progetto un'apertura in realtà non realizzata, e nel prospetto ovest, anch'esso con aperture previste in progetto e non realizzate.

Si precisa, inoltre, che la suddetta Concessione Edilizia, pubblicata in data 26/11/2004 ai nn. 28633/18093 veniva trascritta in modo errato in quanto riportava come beneficiaria [REDACTED] anziché [REDACTED]



La planimetria dell'immobile acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa risulta conforme allo stato di fatto, ad eccezione di lievi variazioni configurabili come opere interne e che non modificano la consistenza dell'immobile.

Presso l'Ufficio Tecnico di Floridia non è stata trovata alcuna Autorizzazione di Agibilità.

2.7 RISPOSTA AL QUESITO VII) (irregolarità urbanistiche)

L'immobile in esame presenta diverse irregolarità urbanistiche che possono essere sintetizzate nel seguente modo:

- difformità nella distribuzione interna, consistente sia nella diversa ubicazione del vano scala e dei servizi igienici a piano terra, sia nella diversa distribuzione interna dell'appartamento a piano primo, peraltro non utilizzato come uffici;
- difformità nella configurazione attuale dei prospetti esterni (aperture previste in progetto e non realizzate);
- casotto realizzato al livello del lastrico solare del corpo A in condizioni di totale abuso e per il quale ad oggi non risulta essere stata presentata alcuna domanda di concessione edilizia in sanatoria.

Si fa rilevare che l'art. 11 delle norme tecniche di attuazione relative al P.R.G. vigente del Comune di Floridia così recita: *"Per gli immobili realizzati in zona agricola del territorio comunale e destinati ad attività industriali o artigianali, in base a regolare concessione edilizia [...] o comunque realizzati secondo le previsioni del P.R.G. e che non possono più essere utilmente destinati alle finalità economiche originarie, è possibile consentire il cambio di destinazione d'uso con riferimento ad altra attività, ancorché diversa da quella originaria, nel rispetto della cubatura esistente [...]. E' in ogni caso esclusa l'autorizzazione per il cambio di destinazione in uso abitativo [...]"*.

Pertanto l'art. 11, pur consentendo cambi di destinazione d'uso con riferimento ad altra attività, ancorché diversa da quella originaria, e sempre nel rispetto della cubatura esistente, esclude in ogni caso [...] l'autorizzazione per il cambio di destinazione in uso abitativo.

Con riferimento al caso in esame, non è consentito dalle norme urbanistiche in questa zona la destinazione d'uso abitativa dei vani a piano primo del corpo A, e pertanto non sono possibili



procedure di sanatoria per la regolarizzazione di tale situazione. In ogni caso, si precisa che l'intero immobile verrà valutato con la destinazione d'uso originaria di laboratorio artigianale con annessi uffici.

Risulta possibile, invece, sanare le difformità rilevate a livello di distribuzione interna e quelle rilevate in corrispondenza dei prospetti esterni con la richiesta di una concessione edilizia in sanatoria in variante all'esistente tramite l'applicazione dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 (ex art. 13) sostenendo una spesa di massima, comprensiva di oneri per la concessione e di spese tecniche, pari a **4.000,00 €**. Tale importo sarà detratto dal valore venale dell'immobile.

Infine, non risulta sanabile il volume aggiunto in corrispondenza del lastrico solare in quanto eccede rispetto alla cubatura esistente. Pertanto, sarà necessario considerare le spese di demolizione del volume edificato abusivamente e il trasporto a rifiuto dei materiali, attenendosi rispettivamente alle voci 1.3.2 e 21.1.26 del Prezzario Regione Sicilia anno 2013. Pertanto si avrà:

$$\text{voce 1.3.2 : } 43,93 \text{ m}^3 \times 9,45 \text{ €/m}^3 = 415,14 \text{ €}$$

$$\text{voce 21.1.26: } 11,00 \text{ m}^3 \times 24,70 \text{ €/m}^3 = 271,70 \text{ €}$$

Oltre ad esse va considerato anche il costo di ripristino del lastrico solare, pari a circa 1.000,00 €, per un importo complessivo, con opportuni arrotondamenti, di **1.700,00 €**. L'importo suddetto sarà detratto dal valore venale dell'immobile.

2.8 RISPOSTA AL QUESITO VIII (attestazione di prestazione energetica)

(cfr. allegato 6_ attestato di prestazione energetica).

Poiché l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica, la sottoscritta ha provveduto alla redazione dello stesso.

Dall'analisi delle prestazioni energetiche effettuata sull'involucro edilizio e sui suoi componenti, l'immobile risulta appartenente alla classe energetica "E".

2.9 RISPOSTA AL QUESITO IX (valutazione dei beni)

2.9.1 calcolo superfici

La superficie commerciale complessiva dell'immobile è pari a mq 435.04, suddivisa nei seguenti



ambienti con indicate le relative superfici nette:

corpo A	
PIANO TERRA	mq
vano adibito ad esposizione prodotti	81,59
TOT. SUPERFICIE UTILE	81,59
SUPERFICIE MURI	16,32
SUPERFICIE LORDA	97,91
veranda coperta	22,49
TOT. SUPERFICIE VERANDA	22,49
SUP. COMM. EQUIVALENTE = 1/3 di 22,49 mq	7,50
(a1) superficie commerciale piano terra corpo A	105,40
PIANO PRIMO	
vano scala	13,72
ingresso/disimpegno	9,63
ufficio 1	14,78
ufficio 2	18,03
ufficio 3	29,83
ufficio 4	15,37
ripostiglio	2,94
servizio igienico (anti-wc + wc)	9,07
TOT. SUPERFICIE UTILE	113,37
SUPERFICIE MURI	22,67
SUPERFICIE LORDA	136,04
(a2) superficie commerciale piano terra corpo A	136,04
corpo B	
laboratorio artigianale	155,7
servizi igienici	5,63
TOT. SUPERFICIE UTILE	161,33
SUPERFICIE MURI	32,27
SUPERFICIE LORDA	193,60
(a3) superficie commerciale piano terra corpo B	193,60
sup. commerciale complessiva (a1+a2+a3)	435,04

2.9.2 criteri di stima adottati

Al fine di pervenire alla stima del valore dell'immobile in esame saranno adottati i due seguenti metodi di stima:



- metodo della capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto, che si basa sui dati reddituali relativi all'immobile;
- metodo sintetico-comparativo basato sull'indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con analoghe condizioni di manutenzione e in regime di libero mercato.

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti sarà assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile in esame.

2.9.3 stima dell'immobile

Stima mediante capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ovvero ubicazione, consistenza e stato di conservazione dello stesso, esposizione, caratteristiche delle rifiniture, potenzialità, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Florida (zona artigianale-industriale) e dintorni, per immobili simili a quelli da stimare, si fissa un canone anticipato di € 1.000,00 (euro mille/00) al netto delle tasse. Pertanto si avrà "canone anticipato" x 12 mesi = "reddito netto annuo". Capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V' = \text{"reddito netto annuo"} \div \text{"tasso di capitalizzazione"} \times \text{"incidenza spese"}$$

canone anticipato	Reddito annuo netto	Tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
€ 1.000,00	€ 12.000,00	3%	10%
			Valore V'
			€ 360.000,00

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe, per ubicazione (zona periferica), per condizioni di stabilità, manutenzione ed età, il valore di mercato al mq per l'immobile in questione è

Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	Valore V''
435,04	€ 700,00	€ 304.528,00

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V'' si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile:



Valore V'	Valore V''	+	VALORE IMMOBILE
€ 360.000,00	+ € 304.528,00	2	€ 332.264,00

2.10 RISPOSTA AL QUESITO X) (quota indivisa)

Nel caso in esame non ci sono quote indivise, in quanto l'immobile in oggetto è da valutare nella piena proprietà superficiaria.

2.11 RISPOSTA AL QUESITO XI) (usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie)

L'immobile oggetto del presente pignoramento è da valutare nella piena proprietà superficiaria.

Per calcolare il valore della proprietà superficiaria dei cespiti oggetto di stima, considerato che è possibile definire con l'amministrazione comunale l'acquisto della rispettiva quota di proprietà del terreno sui cui sorge l'immobile, occorre detrarre dal valore venale dell'immobile il costo di detto acquisto oltre le spese notarili necessarie per il rogito.

Infatti, in base all'art. 31 comma 47 della Legge n. 448/98 è possibile trasformare il diritto di superficie in diritto di piena proprietà acquistando con atto pubblico la relativa quota millesimale di terreno di proprietà comunale.

Pertanto, risulta congruo un abbattimento del 6% sul valore degli immobili, comprensivo delle spese notarili e altri oneri e del valore di riscatto dell'area su cui insistono i cespiti (quota millesimale).

Pertanto, il valore dell'immobile in piena proprietà superficiaria sarà pari a

valore stimato (€)	abbattimento del valore stimato (6%)	=	valore della piena proprietà superficiaria (€)
€ 332.264,00	- € 19.935,84	=	€ 312.328,16

Da tale valore vanno detratte le spese necessarie a sanare le difformità rilevate e quelle per la demolizione del volume abusivo e di cui si è trattato nel dettaglio nel paragrafo 2.7, pari a un importo complessivo di **5.700,00 €**, per cui si avrà:

valore stimato (€)	spese sanatoria	=	valore dell'immobile (€)
€ 312.328,16	- € 5.700,00	=	€ 306.628,16



2.12 RIEPILOGO ESTIMATIVO

Riportando il valore ottenuto al paragrafo 2.11 con opportuni arrotondamenti si avrà:

opificio industriale costituito da due corpi di fabbrica, il primo composto al piano terra da un unico vano adibito a laboratorio artigianale ed al primo piano composto da due vani adibiti ad ufficio ed accessori, il secondo composto da un unico vano adibito a laboratorio artigianale e accessori al piano terra, sito nel Comune di Floridia (SR) C.da Vignarelli n. snc [...] censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 21, particella 1301, piano T-1, categoria D7 [...]: 307.000,00 € (trecentosettemila/00 euro).

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza la sottoscritta ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente si allegano e ne fanno parte integrante:

- allegato 1 - documentazione fotografica;
- allegato 2 – documentazione catastale;
- allegato 3 – stralcio di P.R.G. del Comune di Floridia e norme tecniche;
- allegato 4 - visure Conservatoria RR. II.;
- allegato 5 – copie titoli autorizzativi.
- allegato 6 – attestato di prestazione energetica.

Si allegano altresì:

- verbale di sopralluogo;
- lettera di trasmissione alle parti per sopralluoghi e relative attestazioni di ricevimento;
- richiesta documentazione presso Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Floridia;
- spese sostenute per ricerche alla Conservatoria RR. II.;
- attestazioni di invio della presente relazione tecnica alle parti;
- parcella delle competenze e spese tecniche.



Avendo la sottoscritta concluso l'incarico conferitole dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente rimanendo a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Noto, 19 agosto 2015

IL C.T.U.

Eleonora Spicuglia





ALLEGATO 1
documentazione fotografica



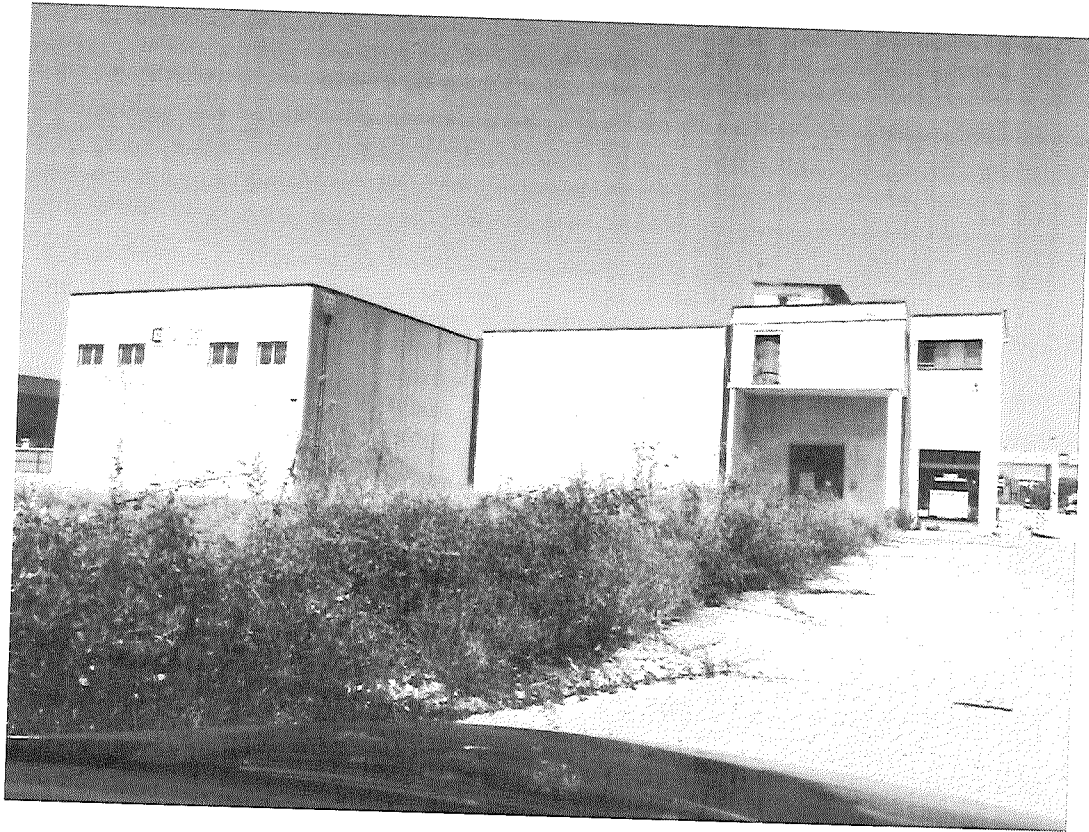


Foto 1 e 2 – prospetto principale





Foto 3 e 4 – infisso esterno e porta interna

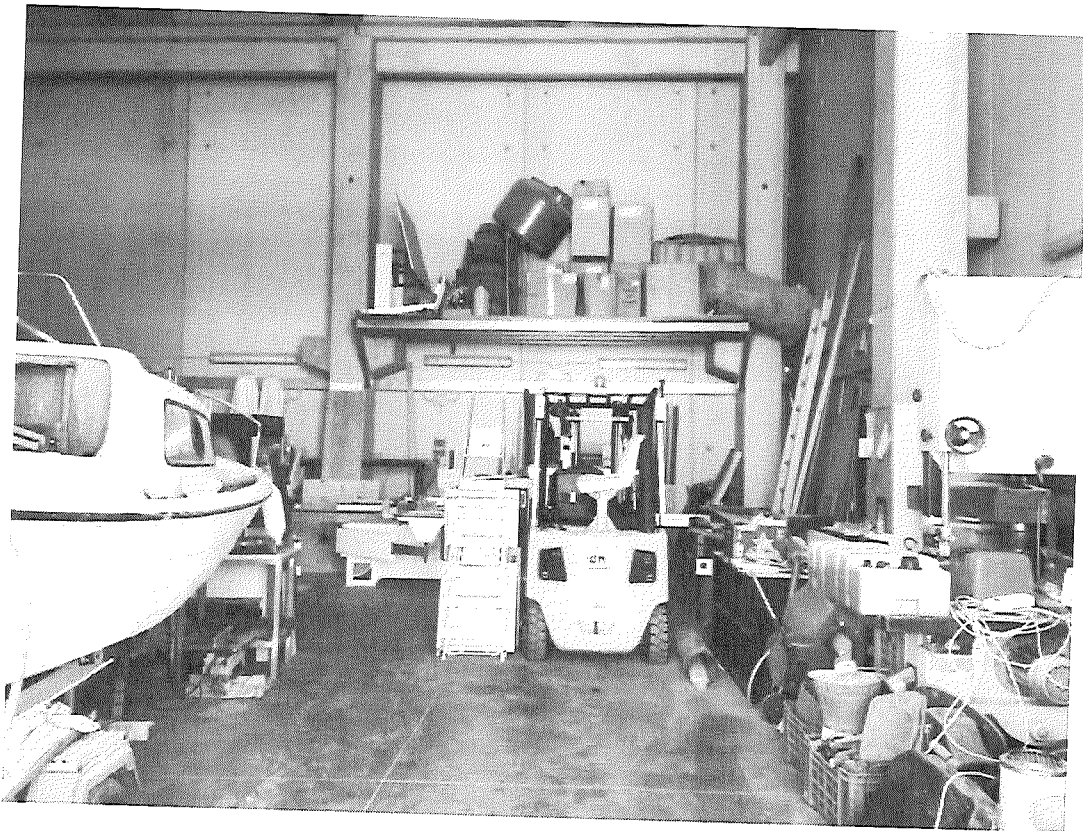


Foto 5 – ambiente destinato ad esposizione prodotti





Foto 6, 7 e 8 – laboratorio artigianale



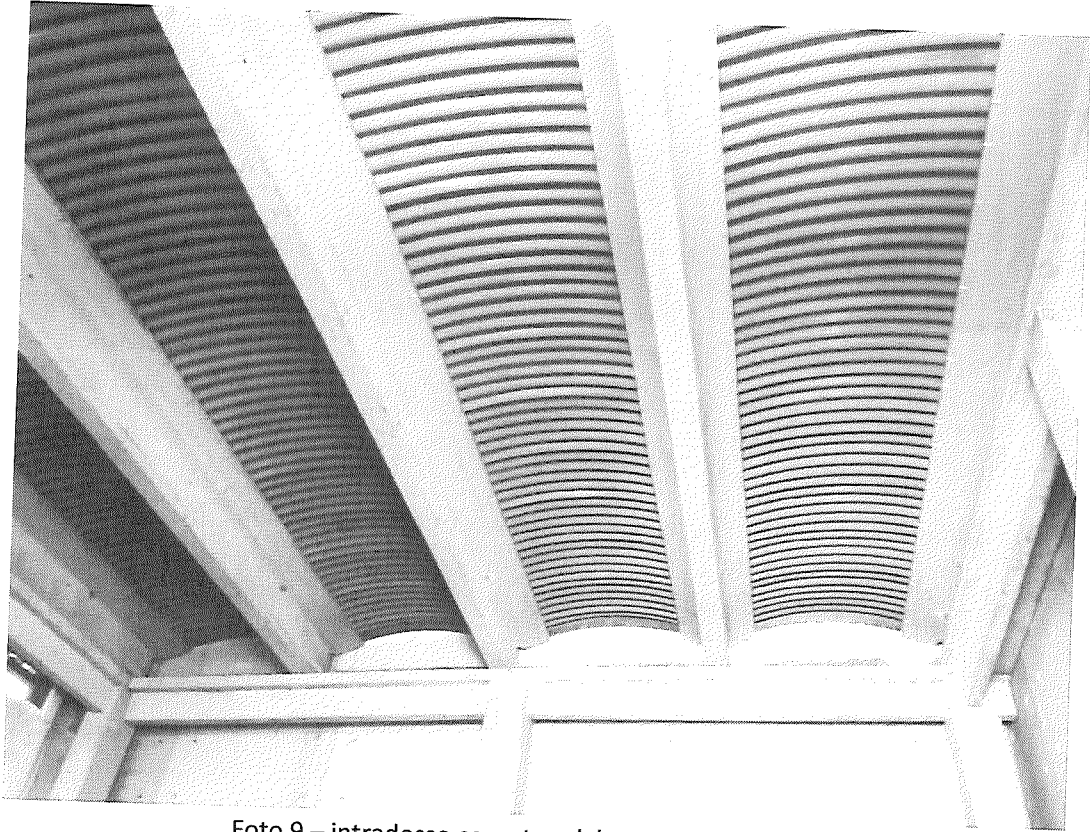


Foto 9 – intradosso copertura laboratorio artigianale



Foto 10 – vano scala di collegamento tra piano terra e piano primo





Foto 11 – pianerottolo piano primo con scala estraibile



Foto 12 – infissi esterni piano uffici



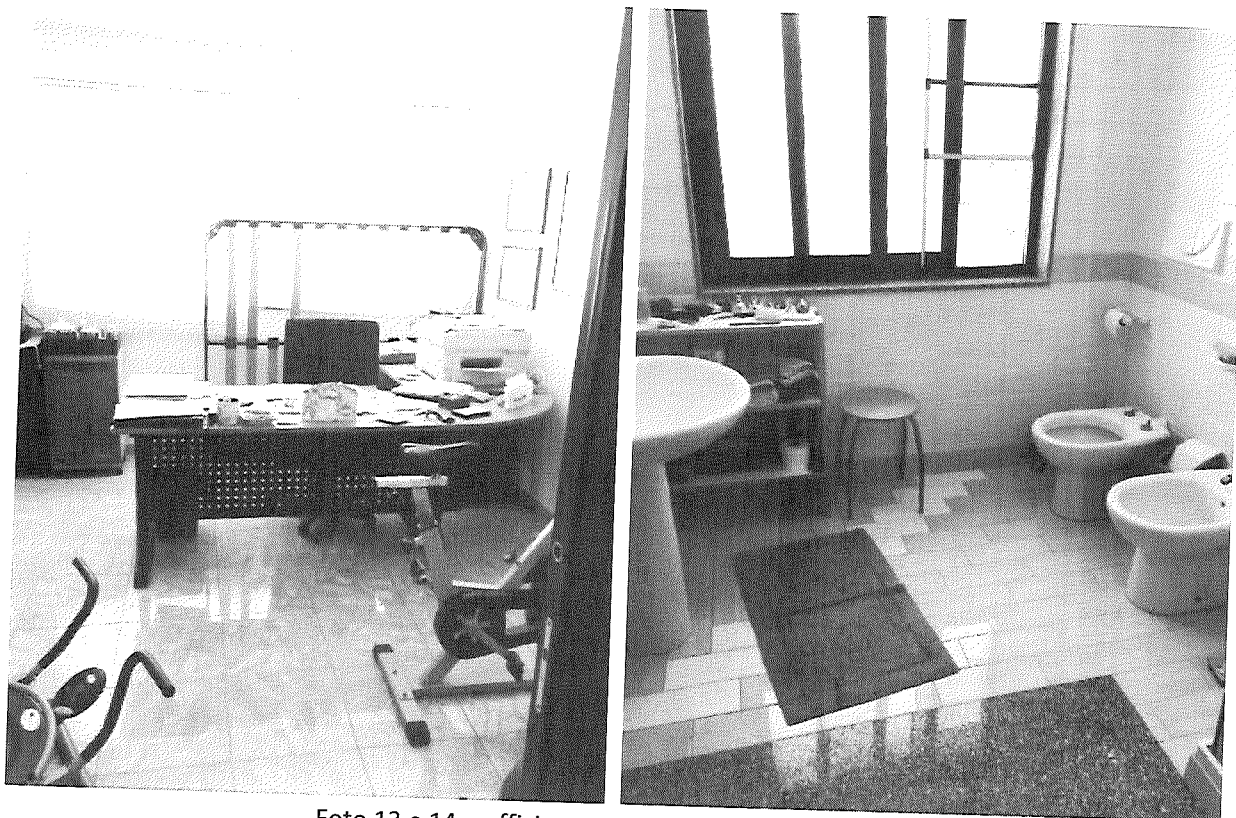


Foto 13 e 14 – ufficio e servizi igienici a piano primo

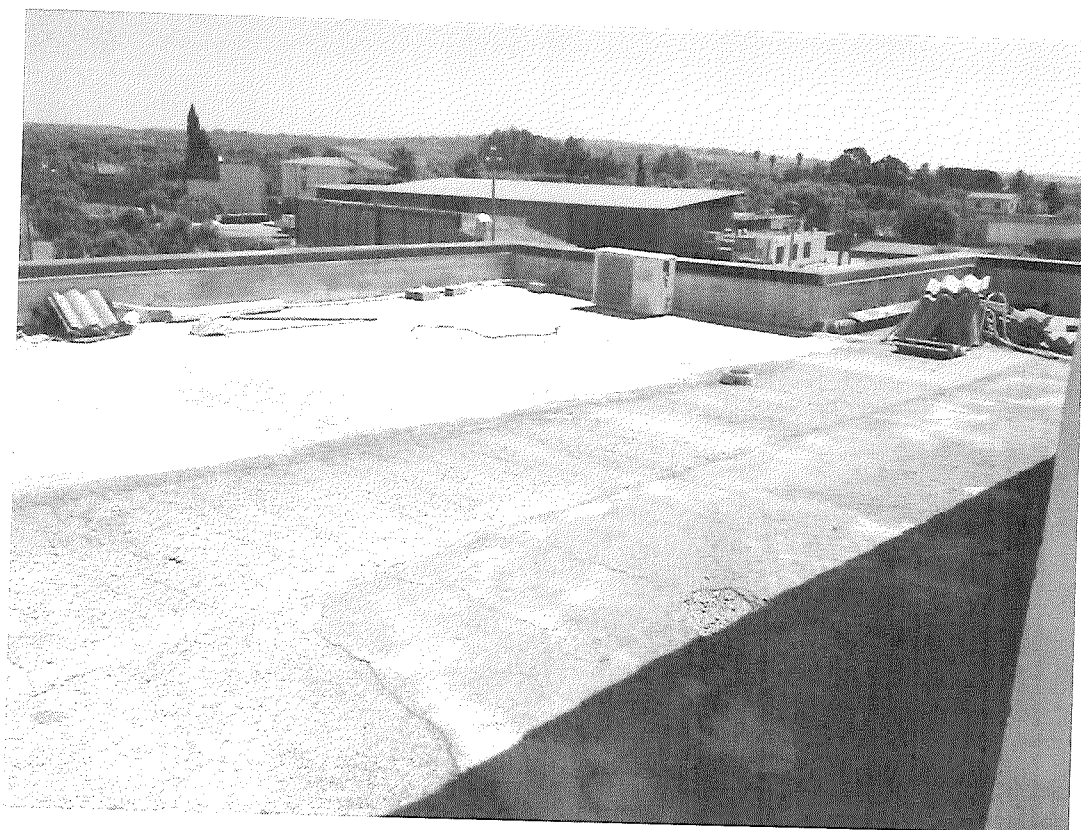


Foto 15 – lastrico solare corpo A





Foto 16 – volume abusivo realizzato in corrispondenza del lastrico solare del corpo A

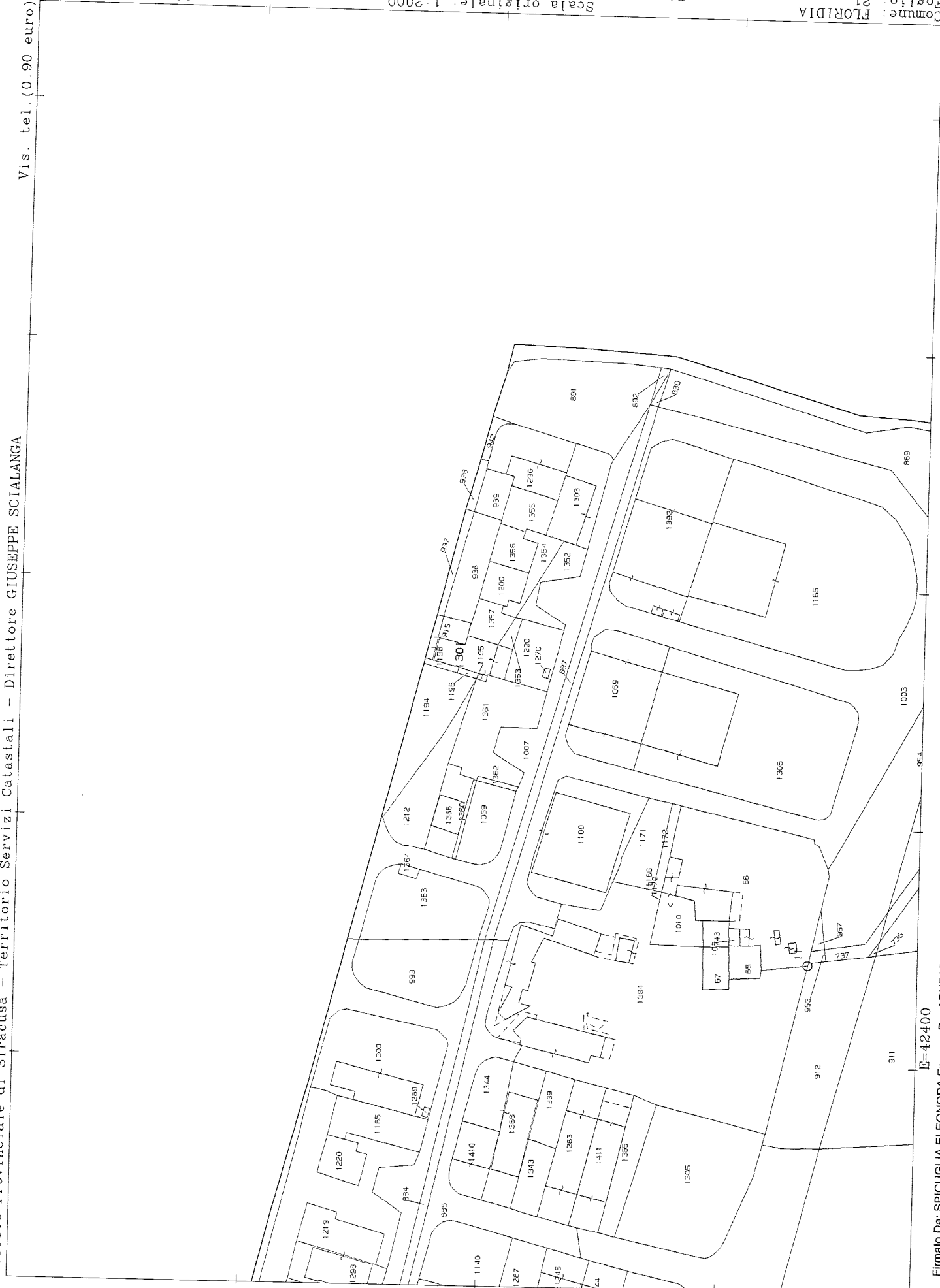


Foto 17 – copertura corpo B



ALLEGATO 2
documentazione catastale: estratti di mappa, planimetrie e visure catastali





N=21100



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/07/2015 - Comune di FLORIDIA (D636) - < Foglio: 21 - Particella: 1301 - Subalterno: 0 >
CONTRADA VIGNARELLI SNC piano: T-1;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Siracusa

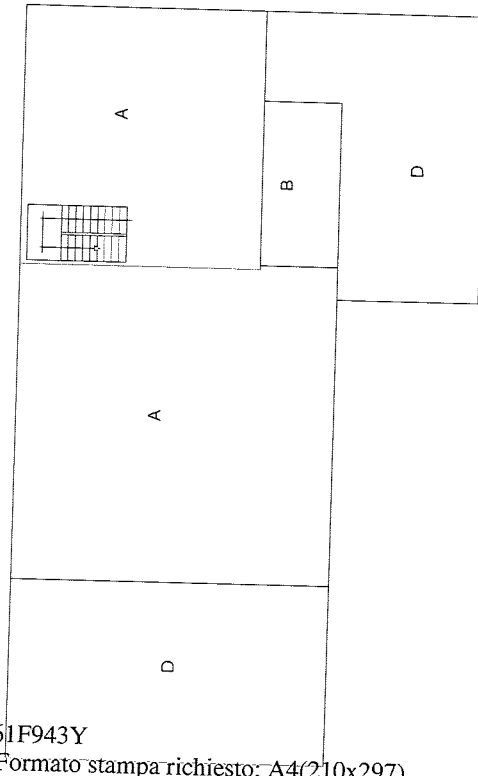
Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. SR0032439 del 20/04/2006
Planimetria di u.i.u. in Comune di Floridia
Contrada Vignarelli
civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: 21
Foglio: 21
Particella: 1301
Subalterno:
Compilata da:
Gallo Fernando
Isoritto all'albo:
Architetti
Prov. Siracusa N. 221

PIANO TERRA

PIANO PRIMO



LEGENDA

- A - LABORATORIO ARTIGIANALE
- B - VERANDA
- C - UFFICI
- D - AREA DI CORTE COMUNALE



10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 27/07/2015 n. T244876 - Richiedente: SPCLNR80S61F943Y

Totale schede: 2/15 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/07/2015 - Comune di FLORIDIA (D636) - < Foglio: 21 - Particella: 1301 - Subalterno: 0 >
CONTRADA VIGNALELLI SNC piano: T-1;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Siracusa

Scala 1:200

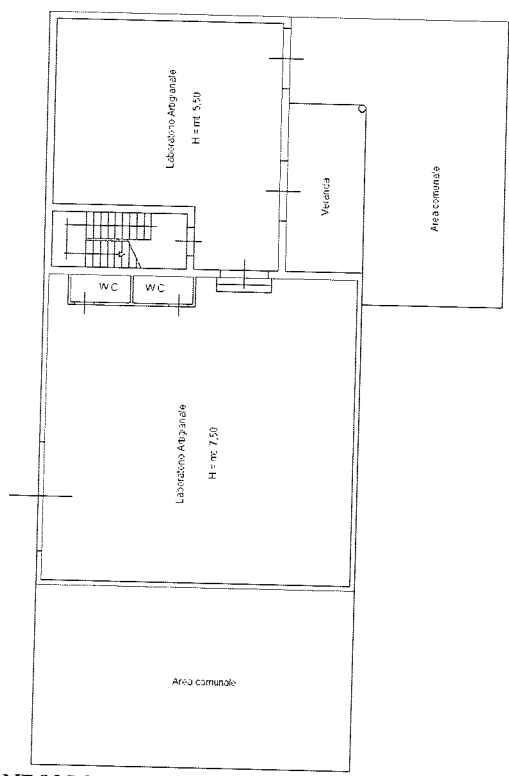
Dichiarazione protocollo n. SR0032439 del 20/04/2006
Planimetria di u.i.u. in Comune di Floridia
Contrada Vignarelli

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: 21
Foglio: 21
Particella: 1301
Subalterno:

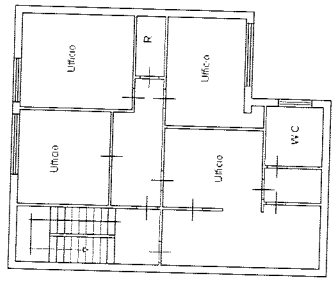
Compiata da:
Gallo Fernando
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Siracusa N. 221

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

H = mt. 2,70



10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 27/07/2015 - n. T244876 - Richiedente: SPCLNR80S61F943Y

Totale schede: 2 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 26/06/2015 - Ora: 19,44,46 Segue

Visura n.: T259486 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/06/2015

Dati della richiesta	Comune di FLORIDIA (Codice: D636)	
Catasto Fabbricati	Provincia di SIRACUSA	
INTESTATI	Foglio: 21 Particella: 1301	

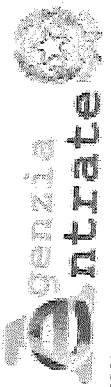
1	COMUNE DI FLORIDIA con sede in FLORIDIA	0000000018	(1) Proprietà per l'area CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1s) Proprietà: superficciaria per 1000/1000

Unità immobiliare dal 04/12/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		21	1301				D/7			Euro 2.652,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/12/2006 n. 40982.1/2006 in atti dal 04/12/2006 (protocollo n. SR0147382) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo	in corso con prot. SR0204221/2007 del 28/08/2007										
Notifica	CONTRADA VIGNALELLI SNC piano: T-1;										
Annotazioni	classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)				Partita		-				
	Mod.58										

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/04/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		21	1301				D/7			Euro 2.370,00	COSTITUZIONE del 20/04/2006 n. 481.1/2006 in atti dal 20/04/2006 (protocollo n. SR0032439) COSTITUZIONE
Indirizzo	, CONTRADA VIGNALELLI SNC piano: T-1;										
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										



Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 26/06/2015 - Ora: 19.44.46 Fine

Visura n.: T259486 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/06/2015

Situazione degli intestati dal 20/04/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	0000000018	(1) Proprietà per l'area CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1s) Proprietà superficiaria per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 20/04/2006 n. 481. I/2006 in atti dal 20/04/2006 (protocollo n. SR0032439) Registrazione: COSTITUZIONE

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

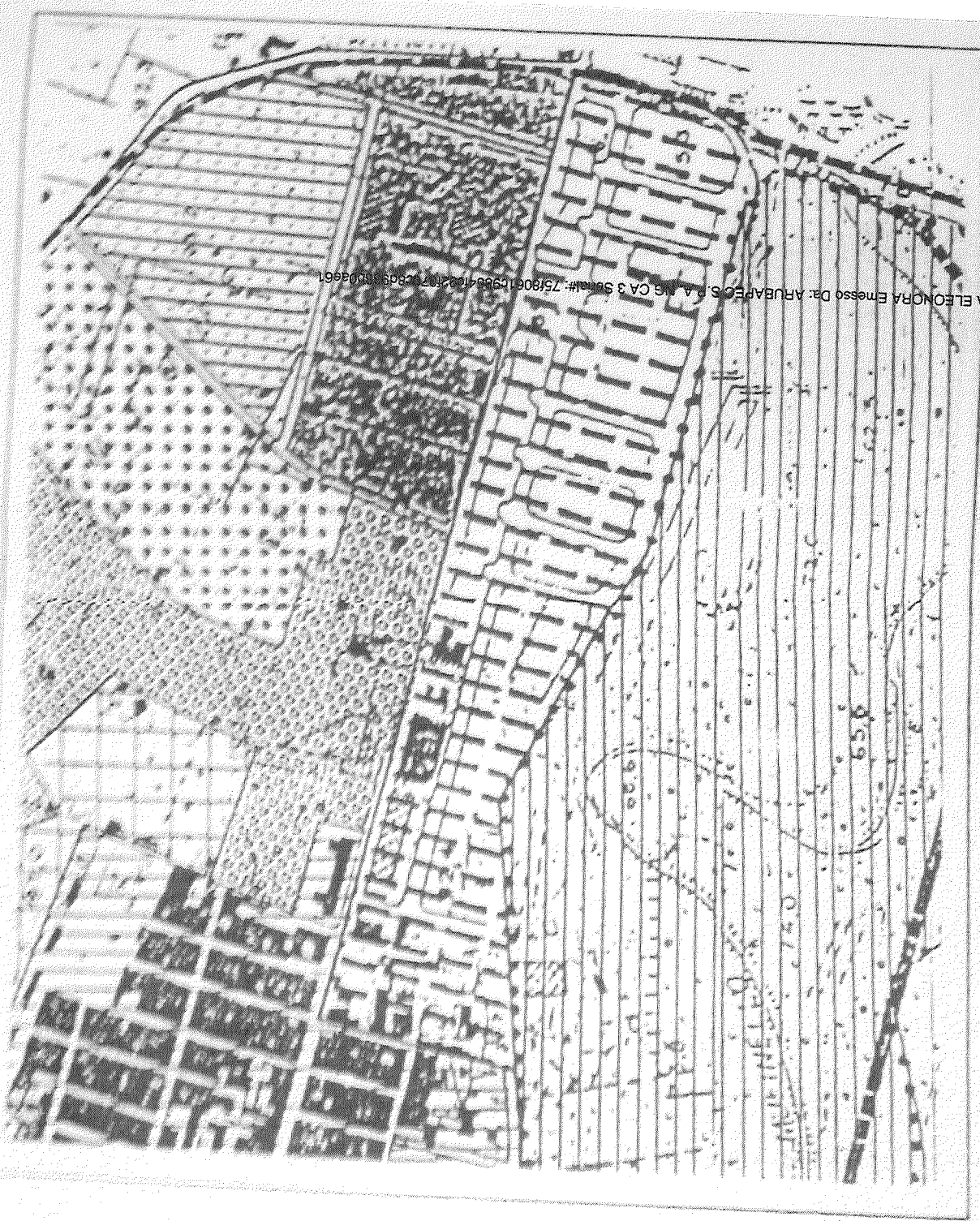


ALLEGATO 3
stralcio di P.R.G. e norme tecniche di attuazione
del Comune di Florida



Firmato Da: SPICUGLIA ELEONORA Emesso Da: ARUBAPCO S.P.A. ING. CA. 3 SEGNATELLO - 75100016990410321703AD33D0A661

ESTRATTO DI P.R.G.
scala 1:5000



COMUNE DI FLORIDIA

PROVINCIA DI SIRACUSA

PIANO REGOLATORE GENERALE

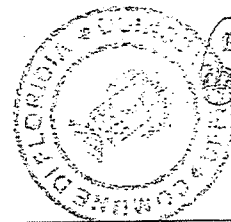
PARERE GENIO CIVILE SR
 N. CIVILDEL 28/5/2004
 AI SENSI ART. 13 L.64/74

progettista:

PROF.ARCH. UBERTO SIOLA



Copia conforme all'originale adottato
 con la delibera consiliare N. 8/1
 del 22/10/2004 e allegato e parte
 integrante dell'atto.



[Handwritten signature and stamp]

elaborato	scala	data
		OTTOBRE 1994
	aggiornamenti:	DICEMBRE 1995 SETTEMBRE 2000 MAGGIO 2002 DICEMBRE 2003
NORME DI ATTUAZIONE	tavola	11

il progettista:

PROF.ARCH. UBERTO SIOLA

Per copia conforme all'originale
 depositato in questo ufficio tecnico
 (sez. urbanistica) il 9/10/2015
 Floridia

Genio. Civo
 Alfredo D'Agostino

[Handwritten signature]

- distacco di almeno cinque metri;
 - sono consentiti un piano scantinato da computare come superficie lorda di pavimento per gli spazi di cui al superiore primo comma non inferiore al 40%;
 - il minimo del 30% della superficie utile del piano terra degli edifici deve essere lasciata libera e completamente disponibile per il traffico pedonale pubblico;
 - la volumetria prevista potrà essere utilizzata fino ad un massimo del 40% per fini residenziali al fine di garantire la custodia e la vigilanza dei locali.
 - i comparti, come individuati e previsti in detto Piano Particolareggiato hanno carattere indicativo ed i proprietari dei terreni interessati potranno, ricorrendone il caso, attuare direttamente le previsioni di Piano Particolareggiato intervenendo, anche parzialmente, rispetto all'intero comparto così come visualizzato, lasciando però immutate tutte le previsioni relative a servizi, viabilità, ecc.;
- In caso di intervento parziale rispetto alla consistenza del comparto, così come individuato cartograficamente, si dovrà redigere uno studio preliminare nonché il progetto esecutivo delle urbanizzazioni previste ed estese all'intero comparto. Su richiesta dell'Amministrazione ed ove ne ricorra la necessità tale studio e progettazione potrà essere esteso ai comparti vicini.

11.11 (D2) - Aree per attività produttiva a carattere prevalentemente artigianale - esistente.

Fanno parte di questa zona le parti del territorio parzialmente o totalmente edificate, già destinate ad attività produttive (industriali, artigianali e commerciali).

In questa zona l'edificazione è consentita in base alle norme del piano particolareggiato della zona artigianale, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°9 del 16.02.1981, norme che si intendono integralmente riportate in questa normativa così come modificate dalla suddetta Delibera.

Per gli immobili realizzati in zona agricola del territorio comunale e destinati ad attività industriali o artigianali, in base a regolare concessione edilizia rilasciata a norma dell'art.22 della L.R. 71/78 o comunque realizzati secondo le previsioni del P.R.G. e che non possono più essere utilmente destinati alle finalità economiche originarie, è possibile consentire il cambio di destinazione d'uso con riferimento ad altra attività, ancorché diversa da quella originaria, nel rispetto della cubatura esistente e purché la nuova destinazione non sia in contrasto con rilevanti interessi urbanistici od ambientali. E' in ogni caso esclusa l'autorizzazione per il cambio di destinazione in uso

abitativo, alberghiero o ricettivo in genere.

La variazione della destinazione d'uso di cui sopra, può essere autorizzata solo se sono trascorsi almeno tre anni dalla data di rilascio della concessione edilizia.

L'autorizzazione di cui sopra è rilasciata nel rispetto delle procedure e dei criteri stabiliti dall'art.10 della L. R. n.37/85 comma 3 e 4.

Si applicano altresì le norme di cui all'art.6 della L. R. 17/94.

art.12 (D3) - Aree per attività produttive a carattere prevalentemente industriale, artigianale e commerciale - di progetto

Fatto salvo quanto precisato dalla cartografia e dalla normativa, in queste aree non sono consentite destinazioni d'uso diverse da:

- a) fabbricati e spazi aperti per l'industria manifatturiera e assimilabile quali per esempio:
meccanica leggera, del legno, della carta, delle pelli e del cuoio, tessili, di abbigliamento, arredamento, della plastica e simili, trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli, officine meccaniche per la riparazione e la manutenzione di autovetture in genere e quanto altro rientra nella sfera delle attività industriali e artigianali, purché riscontrate o rese non inquinanti secondo le vigenti norme di igiene ambientale;
- b) fabbricati e spazi aperti destinati ad uffici amministrativi e tecnici, servizi o depositi di pertinenza, come accessori alle sedi di lavoro;
- c) fabbricati o spazi aperti per il deposito o la manipolazione di merci sfuse, in collo o confezionate.

Non sono escluse le attività commerciali relative all'attività industriale e la vendita al minuto oltre alla possibilità di realizzare strutture ricettive o di servizio a queste.

Gli interventi in tale zona potranno essere consentiti subordinatamente alla redazione di un piano particolareggiato e particellare di massima che potrà prevedere anche la definizione di sub-comparti funzionalmente unitari e ulteriori norme integrative e/o modificative di quelle, aventi carattere generale, sopra riportate.

Tali piani propedeutici a qualsiasi tipo di intervento dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale.

Subordinatamente alle prescrizioni che verranno definite con il predetto piano particolareggiato nelle aree libere potranno essere realizzati impianti produttivi, industriali ed artigianali, in ogni caso non inquinanti, nel rispetto degli indici, dei parametri e degli standard previsti per il piano particolareggiato della zona artigianale esistente e che è stata riportata integralmente nella nuova stesura del P.R.G.



ALLEGATO 4
visure Conservatoria RR. II.



Ispezione telematica

n. T 278004 del 13/07/2015

Inizio ispezione 13/07/2015 18:38:07

Richiedente GNFVGL

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 2916

Registro particolare n. 459

Presentazione n. 83 del 11/02/2011

Sezione A - Generalità
Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
 Data 04/02/2011
 Notaio RIO SOFIO
 Sede FLORIDIA (SR)

Numero di repertorio 15427/8917
 Codice fiscale RIO SFO 68E09 I754 I

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
 Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Capitale € 130.000,00 Tasso interesse annuo 3,5% Tasso interesse semestrale 0%
 Interessi € 0,00 Spese € 0,00 Totale € 260.000,00
 Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
 Presenza di condizione risolutiva - Durata 10 anni
 Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	D636 - FLORIDIA (SR)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	-	Foglio 21	Particella 1301 Subalterno -
Natura	D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI		Consistenza -
Indirizzo	CONTRADA VIGNARELLI		N. civico SNC
Piano	T-1		



Ispezione telematica

n. T 278004 del 13/07/2015

Inizio ispezione 13/07/2015 18:38:07

Richiedente GNFVGL

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 2916

Registro particolare n. 459

Presentazione n. 83 del 11/02/2011

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO
Denominazione o ragione sociale CREDITO ARETUSEO BCC SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
Sede SIRACUSA (SR)
Codice fiscale 01465330890 Domicilio ipotecario eletto SIRACUSA VIA
SENATORE DI GIOVANNI
27 A
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nato il [REDACTED] a FLORIDIA (SR)
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RESTITUIRE LA SOMMA PREDETTA IN CONTANTI ENTRO 10 (DIECI) ANNI DA OGGI, E CIOE' ENTRO IL QUATTRO FEBBRAIO DUEMILAVENTUNO CON IL METODO DI AMMORTAMENTO, MEDIANTE IL PAGAMENTO, PRESSO LA SEDE O PRESSO GLI UFFICI DELLA PARTE MUTUANTE, SENZA INTERRUZIONI, DI N. 120 (CENTOVENTI) RATE MENSILI. LA PRIMA RATA, SCADENTE IL QUATTRO MARZO DUEMILAUNDICI SARA' DELL'IMPORTO DI EURO MILLE DUECENTOOTTANTADUE VIRGOLA DICIOOTTO CENTESIMI SULLA SOMMA DI DENARO MUTUATA LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A CORRISPONDERE ALLA BANCA MUTUANTE L'INTERESSE AD UN TASSO VARIABILE TEMPO PER TEMPO E INDICIZZATO AL SEGUENTE PARAMETRO: VALORE PUNTUALE DELL'EURIBOR A 3 (TRE) MESI DEL MESE RILEVATO IL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO DEL MESE PRECEDENTE IL TRIMESTRE DI RILEVAZIONE, SULLA BASE DELL'ANNO CIVILE (GG. 365), PUBBLICATA SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE O ALTRO QUOTIDIANO EQUIPOLLENTE, ARROTONDATA AI 5 (CINQUE) CENTESIMI SUPERIORI, MAGGIORATA DI DUE VIRGOLA QUATTROCENTOSETTANTACINQUE PUNTI PERCENTUALI, CORRISPONDENTE ATTUALMENTE AL TASSO CONTRATTUALE DEL TRE VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO IN RAGIONE DANNO. LA RILEVAZIONE VERRA' EFFETTUATA: - ALL'INIZIO DEI TRIMESTRI SOLARI E CIOE' AL PRIMO GENNAIO, PRIMO APRILE, PRIMO LUGLIO, PRIMO OTTOBRE DI OGNI ANNO. OVE NON FOSSE POSSIBILE RILEVARE, NEI PERIODI DI RIFERIMENTO, IL TASSO EURIBOR O QUALORA DETTO PARAMETRO CESSI DI ESISTERE O COMUNQUE VENGA SOSTITUITO COME PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE, LO STESSO SI RITERRA' SOSTITUITO, IN CONFORMITA' ALLE LEGGI O AI REGOLAMENTI A QUEL MOMENTO VIGENTI, DAL PARAMETRO CHE IL MERCATO SUL QUALE IL



Ispezione telematica

n. T 278004 del 13/07/2015

Inizio ispezione 13/07/2015 18:38:07

Richiedente GNFVGL

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 2916

Registro particolare n. 459

Presentazione n. 83 del 11/02/2011

PRECEDENTE ERA RILEVATO ADOTTERA' IN SOSTITUZIONE DI ESSO, DANDONE COMUNICAZIONE ALLA PARTE MUTUATARIA AI SENSI DELLE VIGENTI NORME IN MATERIA DI OPERAZIONI E SERVIZI BANCARI E FINANZIARI. LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO CHE IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (T.A. E.G.), OVVERO IL COSTO TOTALE DELL'OPERAZIONE A SUO CARICO, ESPRESSO IN PERCENTUALE ANNUA DEL FINANZIAMENTO, E' DEL TRE VIRGOLA SEICENTOCINQUANTACINQUE PER CENTO L'IMPORTO DELLE RATE RIPORTATE NEL PIANO DI AMMORTAMENTO, ALLEGATO SOTTO LA LETTERA C, E' MERAMENTE INDICATIVO POICHE' PUO' SUBIRE VARIAZIONE, IN AUMENTO O IN DIMINUZIONE, PER EFFETTO DELLA VARIAZIONE DEL TASSO CONTRATTUALE DELL'OPERAZIONE. LA PARTE MUTUATARIA AUTORIZZA SIN D'ORA LA BANCA AD ADDEBITARE LE RATE SUDDETTE, ALLE SINGOLE SCADENZE, NEL CONTO CORRENTE N. 1572 ACCESSO A SUO NOME PRESSO LA FILIALE DI SIRACUSA DELLA BANCA MEDESIMA O ALTRO CONTO CHE LA PARTE MUTUATARIA INDICHERA' E SUL QUALE SI OBBLIGA A PRECOSTITUIRE IN TEMPO UTILE LE NECESSARIE DISPONIBILITA'. E' FACOLTA' DELLA BANCA RIFIUTARE PAGAMENTI DI FRAZIONE DI RATA, SIA DAL DEBITORE ORIGINARIO SIA DAGLI EREDI, SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DI OGNI IMPORTO A QUALSIASI TITOLO DOVUTO, IN DIPENDENZA DEL MUTUO, ANCHE IN CASO DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO, DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO, A PARTIRE DAL GIORNO DI SCADENZA, INTERESSI DI MORA A FAVORE DELLA BANCA NELLA MISURA DEL TASSO CONTRATTUALE MAGGIORATO DI 2 (DUE) PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO. LA PARTE FINANZIATA APPROVA SPECIFICAMENTE IL DIRITTO DELLA BANCA DI COMPUTARE GLI INTERESSI DI MORA SULL'INTERO IMPORTO DELLA RATA DI AMMORTAMENTO O DI PREAMMORTAMENTO SCADUTA E NON PAGATA. SU DETTI INTERESSI NON VERRA' APPLICATA ALCUNA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. A TUTTI GLI EFFETTI DEL PRESENTE CONTRATTO, ED ANCHE PER LE NOTIFICHE DI QUALSIASI TITOLO ED ATTO, NONCHE' DI DIFFIDA, ANCHE NON GIUDIZIALE, LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO, QUANTO ALLA BANCA, IN SIRACUSA VIA SENATORE DI GIOVANNI 27, ED IL MUTUATARIO IN FLORIDIA VIALE TURATI



Ispezione telematica

n. T 282483 del 13/07/2015

Inizio ispezione 13/07/2015 18:54:33

Richiedente GNFVGL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 18799

Registro particolare n. 15239

Data di presentazione 27/12/1996



MOD. 300
MODULARIO
F. TASSE - 144



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE
 ED II. IL SUGLI AFFARI

CONSERVATORIA DEI RR. II. DI

NOTA DI TRASCRIZIONE

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA GG MM AA 27 DIC. 1996	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA 11	N. DI REGISTRO GENERALE 18799	N. DI REGISTRO PARTICOLARE 15239
---	--	---	--

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO													
FORMA DEL TITOLO	DESCRIZIONE ATTO AMMINISTRATIVO												
ESTREMI DEL TITOLO	DATA	GG	MM	AA	NUMERO DEL REPERTORIO	DECRETO n° 911							
PUBBLICO UFFICIALE O AUTORITÀ EMITTENTE	CATEGORIA	COGNOME E NOME (OPPURE DENOMINAZIONE)											
	SEDE: COMUNE	FLORIDIA						PROVINCIA (SIGLA)	SR				
DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE													
ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE	DESCRIZIONE DECRETO ESPROPRIAZIONE PUBBLICA UTILITA'								CODICE	406			
PRESENZA DI CONDIZIONE	SOSPENSIVA	<input type="checkbox"/>	RISOLUTIVA	<input type="checkbox"/>	TERMINI DI EFFICACIA DELL'ATTO	INIZIALE	GG	MM	AA	FINALE	GG	MM	AA
PATTI AGGIUNTIVI	DESCRIZIONE									CODICE			
DATI PER ATTI MORTIS CAUSA	DATA DI MORTE	GG	MM	AA	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA	<input type="checkbox"/>	RINUNZIA O MORTE DI UN CHIAMATO			<input type="checkbox"/>			
ALTRI DATI													
ESTREMI DELLA FORMALITÀ DI RIFERIMENTO	DATA	GG	MM	AA	NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE								
PARTI LIBERE NEL QUADRO O RELATIVE A:	QUADRO A <input type="checkbox"/>			QUADRO B <input type="checkbox"/>			QUADRO C <input type="checkbox"/>						
RICHIEDENTE (SE DIVERSO DA PUBBL. UFFIC. O AUTORITÀ EMITTENTE)	COGNOME E NOME												

RISERVATO ALL'UFFICIO

NUMERO DI PAGINE	13	IMPOSTA IPOTECARIA L.		ESEGUITA LA FORMALITÀ.
NUMERO DI UNITÀ NEGOZIALI	15	PENA PECUNIARIA L.		ESATTE LIRE
NUMERO DI SOGGETTI A FAVORE	1	BOLLO L.	esente	102288
NUMERO DI SOGGETTI CONTRO	19	DIRITTO SCRITTURATO L.		IL CONSERVATORE
ISCRIZ. CAMPIONE CERTO ART. N.		TASSA IPOTECARIA L.		TIMBRO A CALENDARIO
PRENOT. A DEBITO ART. N.		TOTALE GENERALE L.		<input type="checkbox"/>



QUADRO B-IMMOBILI

PROGRESSIVA NEGOZIALE PROGR. IMM. NEGOZIALE	IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE	DATI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE
	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NELLA FORMALITÀ IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE (ove diversa da quella attuale)	INDIRIZZO


1	2	COMUNE	CODICE	CAT.	SEZ.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	NAT.	SUPERF. ETTARI	M. QUADRI	N. VANI
		COD. COMUNE										
1	1	FLORIDIA	D036	T		21	F11		T			
1	2	"	"	T		21	9h1		T			
1	3	"	"	T		21	9h2		T			
2	1	"	"	T		21	938		T			
2	2	"	"	T		21	939		T			
2	3	"	"	T		21	9h0		T			
3	1	"	"	T		21	935		T			
3	2	"	"	T		21	936		T			
3	3	"	"	T		21	93F		T			
h	1	"	"	T		21	913		T			
h	2	"	"	T		21	91h		T			
h	3	"	"	T		21	915		T			
5	1	"	"	T		21	1000		T			
5	2	"	"	T		21	1001		T			
5	3	"	"	T		21	1002		T			
5	h	"	"	T		21	1003		T			

QUALORA LO SPAZIO NON FOSSE SUFFICIENTE
 INDICARE IL NUMERO DI ALLEGATI DI TIPO 1 UTILIZZATI

9



MODULARIO F - TASSE - 147



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE
 ED II. II. SUGLI AFFARI

CONSERVATORIA DEI RR. II. DI

ALLEGATO DI CONTINUAZIONE DI TIPO 1
(PER QUADRO B DI NOTE DI TRASCRIZIONE O ISCRIZIONE)

RISERVATO ALL'UFFICIO

<p>DATA DELLA RICHIESTA</p> <table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="padding: 2px;">GG</td> <td style="padding: 2px;">MM</td> <td style="padding: 2px;">AA</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center; padding: 5px;">27 DIC 1996</td> </tr> </table>	GG	MM	AA	27 DIC 1996			<p>N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA</p> <div style="border: 1px solid black; width: 60px; height: 40px; margin: auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> 11 </div>
GG	MM	AA					
27 DIC 1996							

ALLEGATO N° 1 (INDICARE IL N° PROGRESSIVO DI ALLEGATO NELL'AMBITO DELLA NOTA)

QUADRO B-IMMOBILI

PROGR. UNITA' NEGOZIALE	IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE										DATI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE	
	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NELLA FORMALITÀ IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE (ove diversa da quella attuale)										INDIRIZZO	
COMUNE	CODICE	CAT.	SEZ.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	NAT.	SUPERF. ETTARI	M. QUADRI	N. VANI		
COD. COMUNE	CAT.	SEZ.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	VIA, PIAZZA, N. CIVICO O CONTRADA						
5	5	FLORIDIA	DG36	T	21	1005	T					
5	6	"	"	T	21	1006	T					
5	7	"	"	T	21	1007	T					
5	8	"	"	T	21	1015	T					
6	1	"	"	T	21	F36	T					
6	2	"	"	T	21	95h	T					
6	3	"	"	T	21	95f	T					
7	1	"	"	T	21	F3F	T				102289	
7	2	"	"	T	21	953	T					
7	3	"	"	T	21	1013	T					



QUADRO B-IMMOBILI

PROG. IMMOBILIARE	PROG. IMMOBILIARE	IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE							DATI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE			
		IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NELLA FORMALITÀ IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE (ove diversa da quella attuale)							INDIRIZZO			
8	1	COMUNE	CODICE	CAT.	SEZ.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	NAT.	SUPERF. ETTARI	M. QUADRI	N. VANI
		COD. COMUNE										
		FLORIDIA	0636	T		21	981		T			
	2	"		T		21	982		T			
	3	"		T		21	985		T			
	h	"		T		21	986		T			
	5	"		T		21	987		T			
	6	"		T		21	988		T			
	7	"		T		21	989		T			
	8	"		T		21	990		T			
	9	"		T		21	991		T			
	10	"		T		21	992		T			
	11	"		T		21	993		T			
	12	"		T		21	994		T			
	13	"		T		21	995		T			
	14	"		T		21	996		T			
	15	"		T		21	997		T			
	16	"		T		21	998		T			



QUADRO B-IMMOBILI

PROGRESS. UNITA' NEGOZIALE PRIORITARIA PERSONALE NEGOZIALE	IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE		DATI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE	
	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NELLA FORMALITÀ IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE (ove diversa da quella attuale)		INDIRIZZO	

8	17	COMUNE	CODICE	CAT.	SEZ.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	NAT.	SUPERF. ETTARI	M. QUADRI	N. VANI	
		COD. COMUNE	CAT.	SEZ.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	VIA, PIAZZA, N. CIVICO O CONTRADA					
		FLORIDIA	0636	T		21	999		T				
X	8	18			n		1	T		21	1011	T	
X	9	1			n		1	T		21	07	T	
	10	1	x		1		1	T		21	F2h	T	
	10	2	x		1		1	T		21	929	T	
	10	3			n		1	T		21	930	T	
	10	h			1		1	T		21	931	T	
	10	5			1		1	T		21	9h3	T	
	10	6			1		1	T		21	9hh	T	
	10	7			1		1	T		21	9h5	T	
	10	8			1		1	T		21	9h6	T	
	10	9			1		1	T		21	9h7	T	
	10	10			1		1	T		21	9h8	T	
	10	11			1		1	T		21	9h9	T	
	10	12			1		1	T		21	950	T	102290
	10	13			1		1	T		21	951	T	



QUADRO B-IMMOBILI

PROGRESS. UNITÀ NEGOZIALE PROG. IM. PER UNITÀ NEGOZIALE	IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE		DATI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE	
	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NELLA FORMALITÀ IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE (ove diversa da quella attuale)		INDIRIZZO	

10	14	COMUNE	FLORIDIA	D 836	CODICE	CAT.	SEZ.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	NAT.	SUPERF.ETTARI	M. QUADRI	N. VANI
		COD. COMUNE	CAT.	SEZ.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	VIA, PIAZZA, N. CIVICO O CONTRADA						
						T		21	979		T			
10	15		m			T		21	980		T			
10	16		~			T		21	981		T			
10	17		^			T		21	982		T			
10	18		1			T	m	21	983		T			
10	19		1			T	~	21	984		T			
X	11		1			T	~	21	928		T			
	11		1			T	~	21	932		T			
	11		1			T	~	21	922		T			
	11		1			T	~	21	923		T			
	11		1			T	~	21	924		T			
	11		1			T	~	21	925		T			
	11		1			T	~	21	926		T			
	11		1			T	~	21	922		T			
	11		1			T	~	21	923		T			
	11		1			T	~	21	924		T			

QUALORA LO SPAZIO NON FOSSE
 SUFFICIENTE BARRARE LA CASELLA
 E CONTINUARE SU ALTRO ALLEGATO DI TIPO 1



MODULARIO
F - TASSE - 147



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE
 ED II. II. SUGLI AFFARI

CONSERVATORIA DEI RR. II. DI

ALLEGATO DI CONTINUAZIONE DI TIPO 1
 (PER QUADRO B DI NOTE DI TRASCRIZIONE O ISCRIZIONE)

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA
 GG MM AA
27 DIC. 1996

N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA

ALLEGATO N° 9 (INDICARE IL N° PROGRESSIVO DI ALLEGATO NELL'AMBITO DELLA NOTA)

QUADRO B-IMMOBILI

PROGRESS. NEGOZIALE PROG. INV. RESUNTIVE NEGOZIALE	IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE		DATI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE	
	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NELLA FORMALITÀ IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE (ove diversa da quella attuale)		INDIRIZZO	

COMUNE	CODICE	CAT.	SEZ.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	NAT.	SUPERF. ETTARI	M. QUADRI	N. VANI
11 11 FLORIDIA	D 636	T		21	965		T			
11 12		T		21	966		T			
11 13		T		21	967		T			
11 14		T		21	968		T			
12 1		T		21	873		T			
12 2		T		21	876		T			
12 3		T		21	877		T			
12 4		T		21	928		T		1,02291	
12 5		T		21	969		T			
12 6		T		21	970		T			




QUADRO B-IMMOBILI

PROG. UNIT. NEGOZIALE	PROG. IMMOB. PERTINENTE NEGOZIALE	IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE						DATI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE			
		IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NELLA FORMALITÀ IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE (ove diversa da quella attuale)						INDIRIZZO			
COMUNE	CODICE CAT.	SEZ.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	NAT.	SUPERF.: ETTARI	M. QUADRI	N. VARI		
COD. COMUNE	CAT.	SEZ.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	VIA, PIAZZA, N. CIVICO O CONTRADA					
12	7	FLORIDIA	2636	T	21	981	T				
12	8	"	"	T	21	982	T				
12	9	"	"	T	21	983	T				
12	10	"	"	T	21	984	T				
12	11	"	"	T	21	985	T				
12	12	"	"	T	21	986	T				
12	13	"	"	T	21	987	T				
X	12	14	"	T	21	988	T				
X	13	1	"	T	21	583	T				
	14	1	"	T	21	916	T				
	14	2	"	T	21	917	T				
	14	3	"	T	21	918	T				
	14	4	"	T	21	919	T				
	14	5	"	T	21	920	T				
	14	6	"	T	21	921	T				
	14	7	"	T	21	958	T				



Pag. 12 - segue

MOD. 305
 MODULARIO
 F. TASSE - 149



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE
 ED II. SUGLI AFFARI

ALLEGATO DI CONTINUAZIONE DI TIPO 3
 (PER QUADRO C)

CONSERVATORIA DEI RR. II. DI

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">27 DIC. 1996</div>	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; font-size: 2em;">M</div>
---	---

ALLEGATO N° 1 (INDICARE IL N° PROGRESSIVO DI ALLEGATO NELL'AMBITO DELLA NOTA)

QUADRO C-SOGGETTI

TIPO REP. (2)	PROGRESS. SOGGETTO	PROGRESS. RIGA PER SOGGETTO	TERZO DATORE D'IPOTECA	DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE				SEDE LEGALE (COMUNE)			PROV.
				COGNOME	NOME	SESSO	DATA DI NASCITA	COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROV.		
	CODICE FISCALE	REG. CONIUGI O NATURA DEL BENE (3)	DIRITTI REALI OGGETTO DELLA CONVENZIONE O DELL'IPOTECA OVVERO DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO	C/S/P	PROG. SOGG.	QUOTA IN FRAZIONE	DIRITTO	COD.	RISER- VA (3)	PREZZO O VALORE (3)	PROGRESS. NEGOZIALE

1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	FLORIDIA	SR
						1/2	PROPR.		01		.000		6
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	SOLARINO	SR
						1/2	PROPR.		01		.000		7
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	FLORIDIA	SR
						1/2	PROPR.		01		.000		7
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	RAGUSA	RG
						1/1	PROPR.		01		.000		8
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	RAGUSA	RG
						1/2	PROPR.		01		.000		9
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	FLORIDIA	SR
						1/4	PROPR.		01		.000		9
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	SOLARINO	SR
						1/8	PROPR.		01		.000		9
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	FLORIDIA	SR
						1/8	PROPR.		01		.000		9

102293

(1) Solo per nota di iscrizione
 (2) Indicare F per "a favore", C per "contro", D per "debitore non datore d'ipoteca",
 N per "nuovi soggetti a favore" (art. 2843 c.c.)
 (3) Solo per note di trascrizione



QUADRO C-SOGGETTI

PROGRESS. SOGGETTO	PROGRESS. FIGURA PER SOGGETTO	TERZO DATORE D'IPOTECA	DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE				SEDE LEGALE (COMUNE)		PROV.
			COGNOME	NOME	SESSO	DATA DI NASCITA	COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROV.	
TIPO REP. (2)	CODICE FISCALE		REG. CONIUGI O NATURA DEL BENE (3)	DIRITTI REALI OGGETTO DELLA CONVENZIONE O DELL'IPOTECA OVVERO DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO			PROG.	UNITA' NEGOZIALE	
	C/S/P	PROG. SOGG.	QUOTA IN FRAZIONE	DIRITTO	COD.	RISERVA (3)	PREZZO O VALORE (3)		

16	1								SIRACUSA	SR
			1/1	PROPR.				.000		10
17	1								SIRACUSA	SR
			1/1	PROPR.				.000		11
18	3									SR
			1/1	PROPR.				.000		12
19	3									SR
			1/1	PROPR.				.000		13
18	1									
								.000		14
19	1									SR
			1/1	PROPR.				.000		15
			/					.000		
			/					.000		
			/					.000		
			/					.000		
			/					.000		
			/					.000		
			/					.000		
			/					.000		
			/					.000		
			/					.000		
			/					.000		

(1) Solo per nota di iscrizione
 (2) Indicare F per "a favore", C per "contro", D per "debitore non datore d'ipoteca", N per "nuovi soggetti a favore" (art. 2843 c.c.)
 (3) Solo per note di trascrizione



QUADRO C - SOGGETTI

PROGRESS. SOGGETTO	PROGRESS. RIGA PER SOGGETTO	DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE				SEDE LEGALE (COMUNE)		PROV.
		COGNOME	NOME	SESSO	DATA DI NASCITA	COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROV.
CODICE FISCALE		REG. CONIUGI O NATURA DEL BENE	DIRITTI REALI OGGETTO DELLA CONVENZIONE E RELATIVO PREZZO O VALORE				PROGRESS. UNITA' NEGOZIALE	
C/S/P	PROG. SOGG.	QUOTA IN FRAZIONE	DIRITTO	COD.	RISERVA	PREZZO O VALORE		

A FAVORE

1	1	COGNOME	NOME	M/F	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.
		80000870891	1/1	PROPR.				01	SR
			/						.000
			/						.000
			/						.000
			/						.000
			/						.000
			/						.000
			/						.000
			/						.000

CONTRO

1	1	COGNOME	NOME	M/F	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.
			1/1	PROPR.				01	SR
			1/2	PROPR.				01	SR
			1/2	PROPR.				01	SR
			1/1					01	SR
			1/1	PROPR.				01	SR
			1/1	PROPR.				01	SR
			1/2	PROPR.				01	SR

QUALORA LO SPAZIO NON FOSSE SUFFICIENTE
 INDICARE IL NUMERO DI ALLEGATI DI TIPO 3 UTILIZZATI

1

Firmato Da: SPICUGLIA ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7518061c98541c921370c8d938b0ae61



Ispezione telematica

n. T 290175 del 13/07/2015

Inizio ispezione 13/07/2015 19:37:47

Richiedente GNFVGL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 28633

Registro particolare n. 18093

Presentazione n. 75 del 26/11/2004

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 10/11/2004

Numero di repertorio 90/2004

Pubblico ufficiale o COMUNE DI FLORIDIA

Codice fiscale 80000870891

Autorità emittente

Sede FLORIDIA (SR)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO AMMINISTRATIVO

Descrizione 413 CONCESSIONE EDILIZIA

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente COMUNE DI FLORIDIA

Indirizzo VIA IV NOVEMBRE 79 96014 FLORIDIA SR

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D636 - FLORIDIA (SR)

Catasto TERRENI

Foglio 21 Particella 1193 Subalterno -

Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI Consistenza -

COSTRUZIONE

Indirizzo CONTRADA VIGNARELLI

N. civico SN

Immobile n. 2

Comune D636 - FLORIDIA (SR)

Catasto TERRENI

Foglio 21 Particella 1196 Subalterno -



Ispezione telematica

n. T 290175 del 13/07/2015

Inizio ispezione 13/07/2015 19:37:47

Richiedente GNFVGL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 28633

Registro particolare n. 18093

Presentazione n. 75 del 26/11/2004

Natura	C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE	Consistenza	-
Indirizzo	CONTRADA VIGNARELLI	N. civico	SN
Immobile n. 3			
Comune	D636 - FLORIDIA	(SR)	
Catasto	TERRENI		
Foglio	21 Particella 1197	Subalterno	-
Natura	C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE	Consistenza	-
Indirizzo	CONTRADA VIGNARELLI	N. civico	SN
Immobile n. 4			
Comune	D636 - FLORIDIA	(SR)	
Catasto	TERRENI		
Foglio	21 Particella 1211	Subalterno	-
Natura	C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE	Consistenza	-
Indirizzo	CONTRADA VIGNARELLI	N. civico	SN

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede [REDACTED] (SR)
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede [REDACTED] (SR)
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



Ispezione telematica

n. T 276214 del 13/07/2015

Inizio ispezione 13/07/2015 18:31:48

Richiedente GNFVGL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3024

Registro particolare n. 2149

Presentazione n. 3 del 13/02/2004

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione	ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO		
Data	29/01/2004		Numero di repertorio 6091
Pubblico ufficiale o Autorità emittente	COMUNE DI FLORIDIA		Codice fiscale 80000870891
Sede	FLORIDIA	(SR)	

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI	
Descrizione	109 CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO	
Voltura catastale automatica	NO	

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente	COMUNE DI FLORIDIA
Indirizzo	VIA IV NOVEMBRE, 79 FLORIDIA

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	D636 - FLORIDIA	(SR)			
Catasto	TERRENI				
Foglio	21 Particella	1193	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	45 centiare	

Immobile n. 2					
Comune	D636 - FLORIDIA	(SR)			
Catasto	TERRENI				
Foglio	21 Particella	1196	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	23 centiare	



Ispezione telematica

n. T 276214 del 13/07/2015

Inizio ispezione 13/07/2015 18:31:48

Richiedente GNFVGL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3024

Registro particolare n. 2149

Presentazione n. 3 del 13/02/2004

Immobile n. 3

Comune	D636 - FLORIDIA	(SR)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	21 Particella	1197	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1 are 74 centiare

Immobile n. 4

Comune	D636 - FLORIDIA	(SR)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	21 Particella	1211	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1 are 13 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede FLORIDIA (SR)
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di SUPERFICIE
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale COMUNE DI FLORIDIA
Sede FLORIDIA (SR)
Codice fiscale 80000870891
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di SUPERFICIE
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



Ispezione telematica

n. T 276214 del 13/07/2015

Inizio ispezione 13/07/2015 18:31:48

Richiedente GNFVGL

Tassa versata € 3,60

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di trascrizione Numero di registro particolare 2149 del 13/02/2004

Annotazioni

Non sono presenti annotazioni

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Trascrizione presentata il 14/03/2011

Registro particolare n. 3627

Registro generale n. 5076

Tipo di atto: 8109 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive



Ispezione telematica

n. T 267492 del 13/07/2015

Inizio ispezione 13/07/2015 18:06:23

Richiedente GNFVGL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5076

Registro particolare n. 3627

Presentazione n.31 del 14/03/2011

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO

Data 29/01/2004

Numero di repertorio 6091

Pubblico ufficiale COMUNE DI FLORIDIA

Codice fiscale 80000870891

Sede FLORIDIA (SR)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 8109 CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Formalità di riferimento: - Numero di registro particolare 2149 del 13/02/2004
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D636 - FLORIDIA (SR)

Catasto TERRENI

Foglio 21 Particella 1193

Natura T - TERRENO

Indirizzo LOCALITA' VIGNARELLI

Subalterno -

Consistenza 45 centiare

N. civico -

Immobile n. 2

Comune D636 - FLORIDIA (SR)

Catasto TERRENI

Foglio 21 Particella 1196

Natura T - TERRENO

Indirizzo LOCALITA' VIGNARELLI

Subalterno -

Consistenza 23 centiare

N. civico -

Immobile n. 3

Comune D636 - FLORIDIA (SR)



Ispezione telematica

n. T 267492 del 13/07/2015

Inizio ispezione 13/07/2015 18:06:23

Richiedente GNFVGL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5076

Registro particolare n. 3627

Presentazione n. 31 del 14/03/2011

Catasto	TERRENI				
Foglio	21 Particella	1197	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1 are 74 centiare	
Indirizzo	LOCALITA' VIGNARELLI				N. civico -
Immobile n.	4				
Comune	D636 - FLORIDIA (SR)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	21 Particella	1211	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1 are 13 centiare	
Indirizzo	LOCALITA' VIGNARELLI				N. civico -

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome [REDACTED] Nome CIRO
Nato il [REDACTED] a FLORIDIA (SR)
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede FLORIDIA (SR)
Codice fiscale 80000870891
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

LA PRESENTE NOTA IN RETTIFICA REITERA QUELLA TRASCRITTA IL 13 FEBBRAIO 2004 AI NN.RI 3024/2149 NELLA QUALE PER ERRORE MATERIALE IL SOGGETTO A FAVORE FU ERRONEAMENTE INDICATO CON LA DENOMINAZIONE [REDACTED] ANZICCHE' CON L'ESATTA DENOMINAZIONE [REDACTED]



ALLEGATO 5
titoli autorizzativi alla realizzazione dell'immobile



Per copia conforme all'originale
depositato in questo ufficio tecnico
(sez. urbanistica) 23.01.2015
Florida # _____

Geom. Capo
Alfredo D'Agostino

Pratica N. 585

Anno 2002

COMUNE DI FLORIDIA
ALBO N° 570
SCAD 01-12-09



COMUNE DI FLORIDIA

(Provincia di Siracusa)

CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE N. 90

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la domanda presentata in data 05/02/02 da _____ di _____ con sede in Floridia Viale Turati s.n. P.IVA: 01299860898, nella persona del Titolare _____ nato a Floridia _____ residente in Floridia Viale Turati s.n., registrata il 05/02/02 al Prot. Gen. n°585, con la quale viene richiesta la Concessione per la costruzione di un Capannone da edificarsi nella zona artigianale sita a Floridia in contrada Vignarelli, sull'area distinta nel NCT del Comune di Floridia al Foglio 21 Particelle 1193, 1196, 1197, 1211, corrispondente al lotto n°28;

Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario n. 253/Ig in data 05/03/2002;

Visto il Nulla Osta della Soprintendenza ai Monumenti n. - in data ==/==/==;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;

Visto il capo IV del Titolo II della L. 17/08/42, n. 1150, e la Legge 06/08/67, n. 765;

Vista la Legge 28 Gennaio 1977, n. 10;

Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19/03/56, n. 303;

Viste le Leggi Regionali n. 71/78 e n. 37/85;

Visto il parere n.9 Verb n°3 della C.E. Comunale espresso in seduta del 19/03/2002;

Vista la denuncia presentata al Comando dei Vigili del Fuoco in data ==/==/==;

Vista la Legge n. 64/74, n. 47/85, n. 46/90 e n. 13/89;

Vista la Bolletta n. 2279 del 05/11/04 di €.51,65 versati per Diritti di Segreteria;

Vista la L.R. 27 del 15/05/1986 in materia di scarichi di acque nere;

Preso atto che: il richiedente è assegnatario dell'area, come risulta dalla copia del contratto Rep. 6091 del 29/01/2004 per la Concessione e regolamentazione del diritto di superficie a rogito dal Segretario Generale del Comune di Floridia, D.ssa Sebastiana Cartelli;

DISPONE

ART. 1 - Oggetto della Concessione

_____ con sede in Floridia Viale Turati s.n. _____ alla persona del Titolare _____ nato a Floridia _____ ivi residente in Viale Turati s.n., è concesso alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, di eseguire i lavori di costruzione di un Capannone artigianale come riportato nella relazione tecnica che accompagna i grafici di progetto e come visualizzato in detti grafici costituiti da due tavole che si allegano quale parte integrante del presente atto.

Firmato Da: SPICUGLIA ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7518061c9854fc921370c8d9380ae61

ART. 2 - Titolo della Concessione

A) Concessione a titolo gratuito.

Per il combinato disposto del 1° comma, art. 10 Legge 10/77, e 2° comma art. 41 L.R. 71/78, la presente Concessione è rilasciata a titolo gratuito

ART. 3 - Obblighi e responsabilità del Concessionario

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

- i lavori siano eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato;

- che durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima della costruzione dei muri in elevazioni è fatto obbligo all'interessato di richiedere, con apposita domanda scritta, il tracciamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione; dell'avvenuto sopralluogo è redatto apposito verbale. Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera devono essere rispettate le linee planimetriche ed altimetriche, tracciate in luogo, e consegnate dall'incaricato del Comune.

Il presente atto di Concessione deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli Organi di Controllo.

Nel Cantiere deve essere affissa in vista la pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

1) il nome e cognome del concessionario o la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;

2) il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;

3) la Ditta esecutrice dei lavori;

4) la data e il numero della presente Concessione;

5) destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

Ove si intenda dare esecuzione a strutture in C.A. indicate nell'art. 1 della Legge n. 1086 del 05/11/71, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella Legge medesima nonché aver chiesto ed ottenuto, ai sensi degli artt. 17-18 della Legge n°64 del 02/02/1974 n.64 il Nulla Osta dell'Ufficio del Genio Civile.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte ad accertamento ai sensi dell'art.28 della Legge 64/74 e al rilascio del certificato di conformità da parte dell'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità o agibilità della costruzione.

Qualora non siano state eseguite opere in C.A., deve essere presentata, con la domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori, o il costruttore, attesti che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture in cemento armato.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentare (ove occorra) il Certificato del Comando dei Vigili del Fuoco.

Il Concessionario deve inoltre osservare le norme della L.R.n.27 del 15/05/1986 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione per la tutela delle acque dall'inquinamento, della L. n°10 del 09/01/1991 per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici; della legge n. 46 del 05/03/90 in ordine alla sicurezza degli impianti; della Legge n.13 del 09/01/1989 per favorire il superamento e la eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.

ART. 4 - Termini di inizio e di ultimazione dei lavori

I lavori debbono essere iniziati entro il termine di anni uno dal rilascio ed ultimati, e resi abitabili o agibili entro il termine di anni tre dall'inizio dei lavori.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la Concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, a richiesta dell'interessato, prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengono fatti estranei alla volontà del Concessionario, opportunamente documentati. In caso di mancato completamento delle opere entro il termine suindicato, il concessionario è tenuto al pagamento di una sanzione pari al doppio del contributo di concessione dovuto per la parte dell'opera non ultimata.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il Concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova Concessione concernente la parte non ultimata.

L'inizio dei lavori deve essere denunciata dal titolare della Concessione a mezzo di apposito modulo e deve essere constatato mediante sopralluogo da parte di un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale che ne redige apposito verbale.

Dovrà di pari essere denunciata dal titolare la data dell'avvenuta copertura del fabbricato e l'ultimazione dei lavori, e quelle di eventuali sospensioni per cause di forza maggiore che possono influire sul termine della Concessione dei lavori.

Il comune si riserva, comunque, la facoltà di richiedere tra l'altro i contratti di appalto o di prestazioni di opera in economia regolarmente registrati.

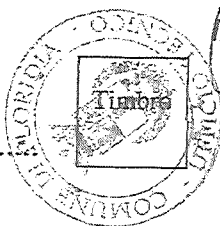
ART. 5 - Caratteristiche della Concessione

La presente Concessione è rilasciata a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.

ART. 6 - Prescrizioni speciali

La presente Concessione si rilascia alle condizioni di cui alle prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio della legge 64/74, 47/85, 46/90, 13/89 e L.R. 37/85 e 27/86 e successive modifiche ed integrazioni e fatti salvi i diritti di terzi.

Florida, addì 10 NOV. 2004



IL Responsabile del VI Settore
Ing. Capp. Dr. Concetto Lo Giudice

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata e di riceverne copia in data odierna.

Addi 10 NOV. 2004

Il Concessionario
[Signature]

COMUNE DI FLORIDIA

N. 570 Registro pubblicazioni

Si attesta che il presente EVV. 2 è stato pubblicato all'Alto Pretorio di questo Comune dal 18-11-04 al 02-12-04 senza opposizioni

Floridia, il 13-12-04



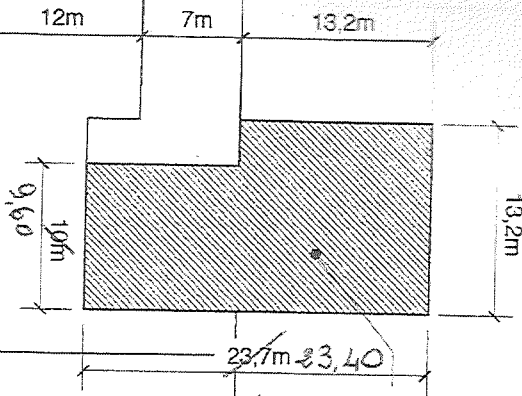
IL SEGRETARIO GENERALE

[Signature]

Ho assistito alla pubblicazione
[Signature]

strada statale n° 124

parcheggio

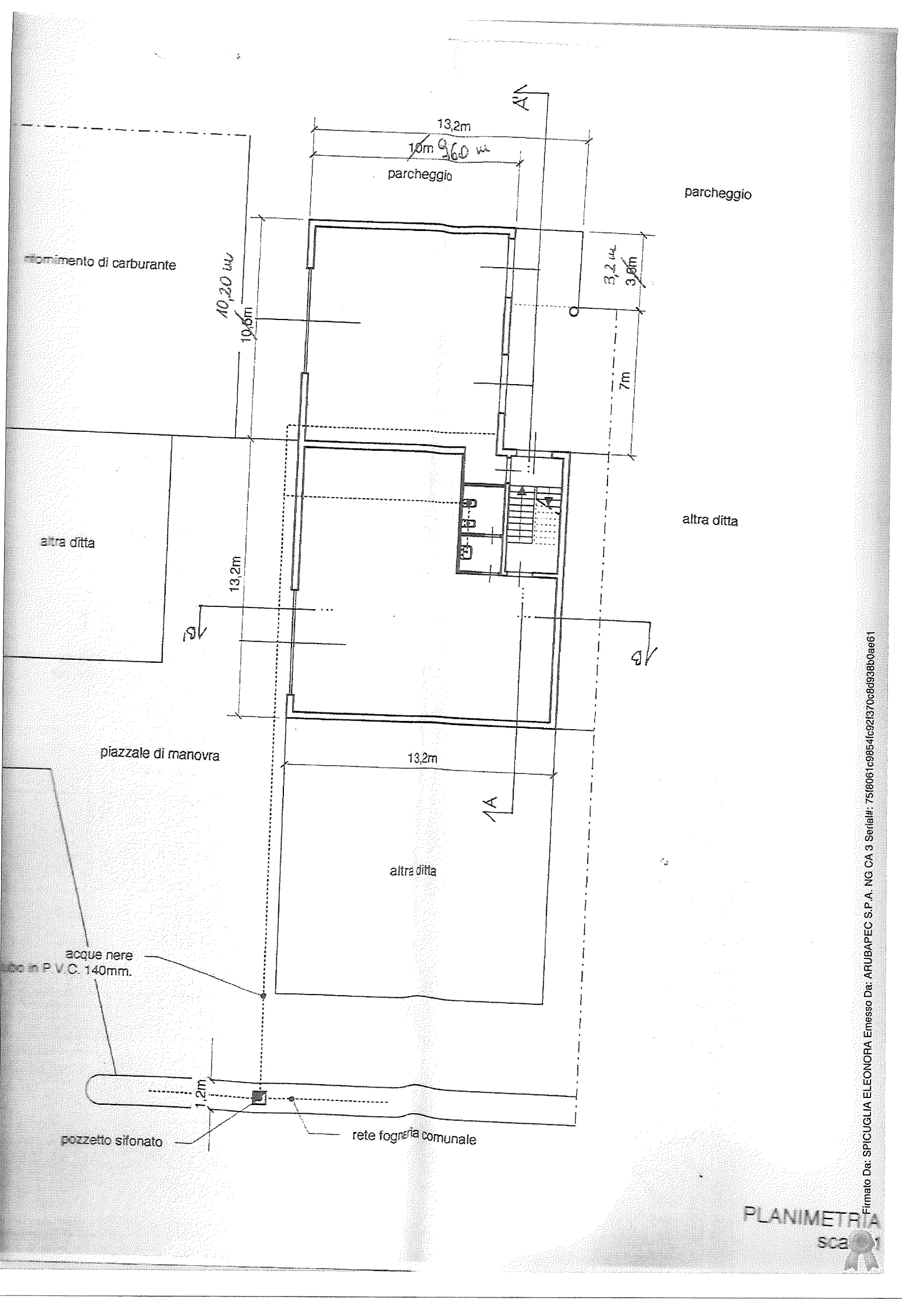


capannone in progetto

riifornimento di carburante

strada di piano





deposito di carburante

13,2m
10,96m
parcheggio

parcheggio

10,20m
10,6m

3,2m
3,8m

7m

altra ditta

altra ditta

13,2m

piazzale di manovra

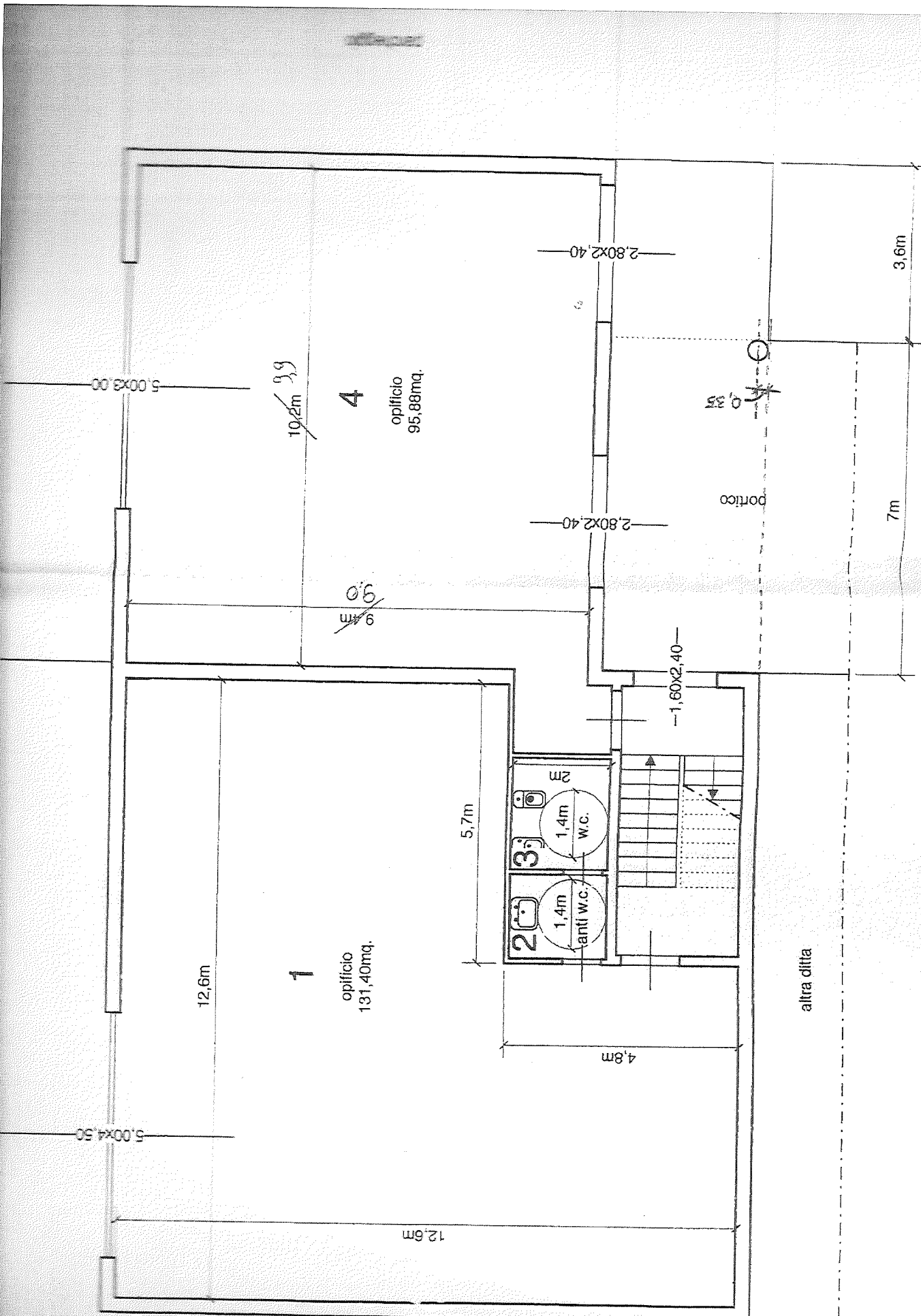
13,2m

altra ditta

acque nere
in P.V.C. 140mm.

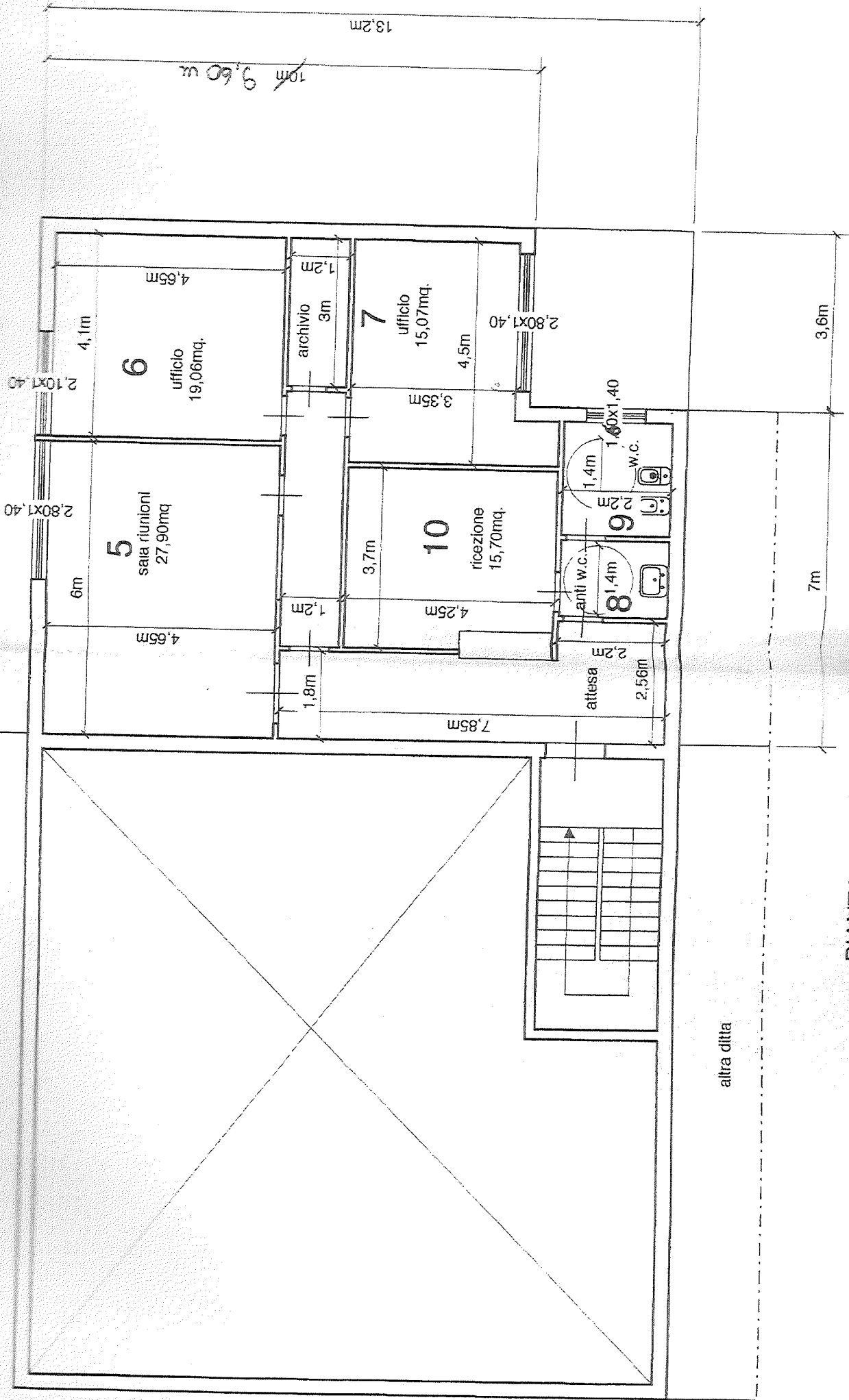
pozzetto sifonato

rete fognaria comunale



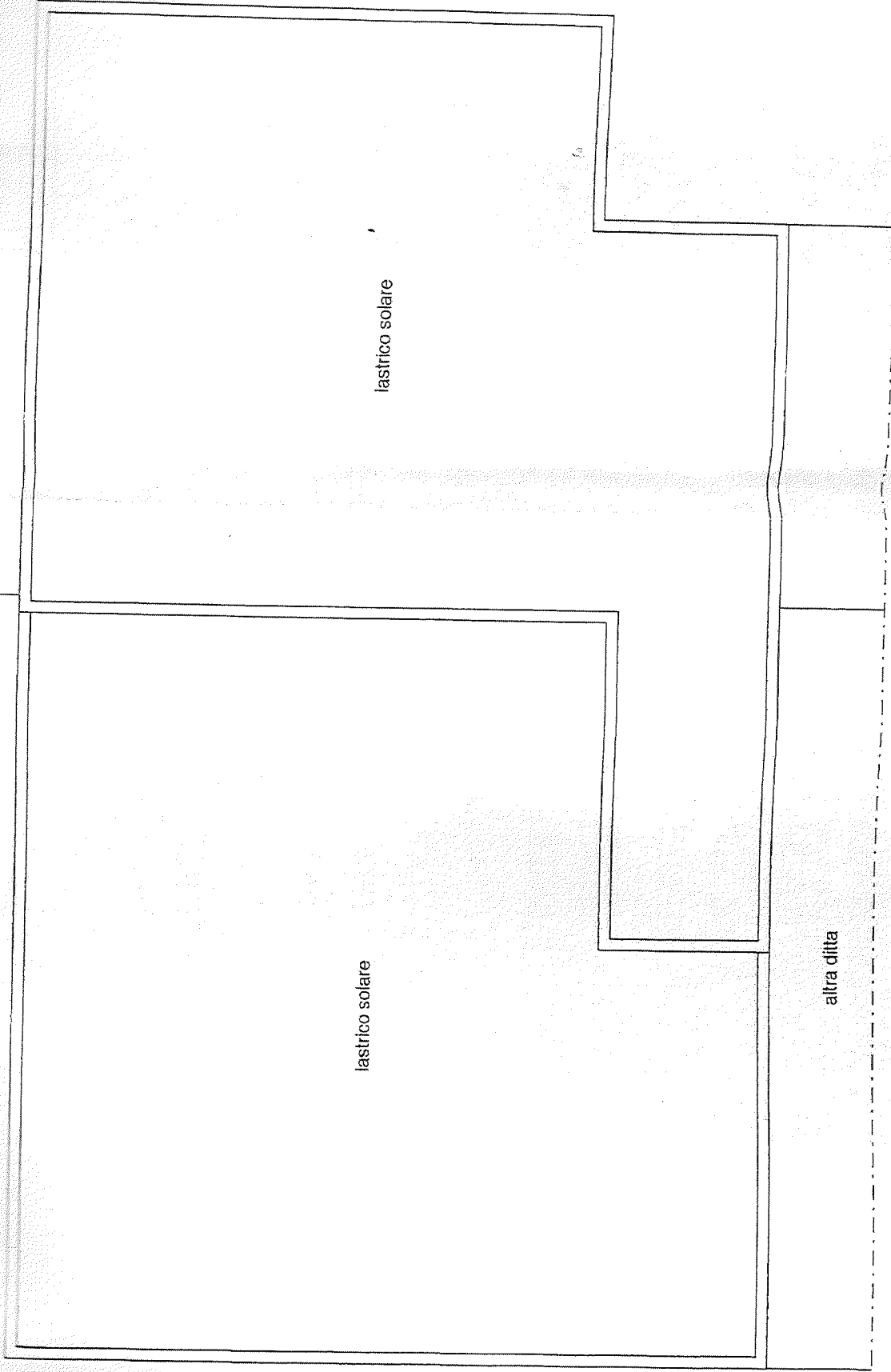
PIANTA PIANO TERRA
scala 1:100





PIANTA PRIMO PIANO
scala 1:100

altra ditta



PIANTA COPERTURA
scala 1:100



ARCHITETTO

Filippa ALAIMO

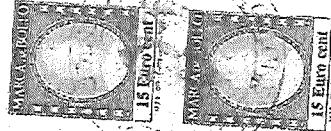
via Matteotti n° 29 96014 Floridia (SR) tel 0931/943737

COMUNE DI FLORIDIA

PROGETTO DI UN CAPANNONE DA REALIZZARSI
ALL'INTERNO DEL P. P. DELLA ZONA ARTIGIANALE
DEL COMUNE DI FLORIDIA

- elaborati grafici -

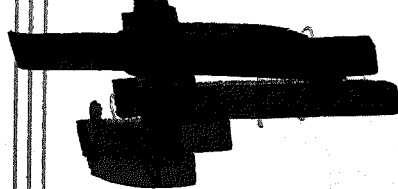
sezione A - A'	scala	1:100
sezione B - B'	scala	1:100
prospetto Nord	scala	1:100
prospetto Ovest	scala	1:100
servizi igienici L. 13/89	scala	1:50



tav. n°

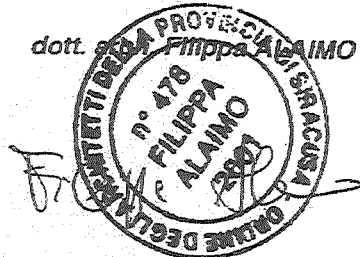
2

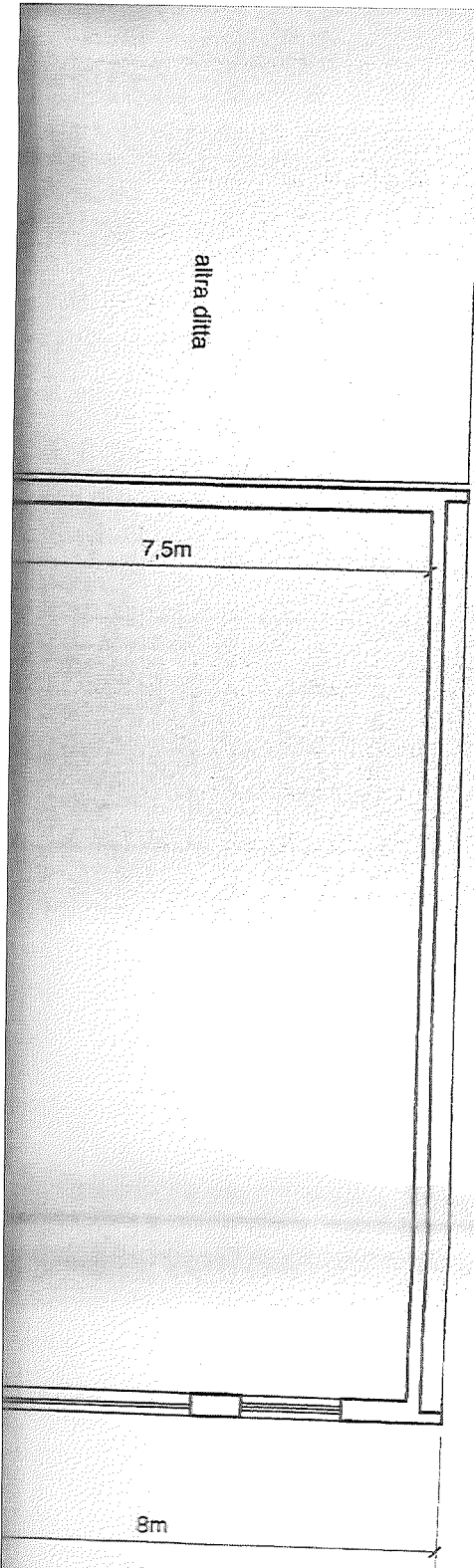
committente:



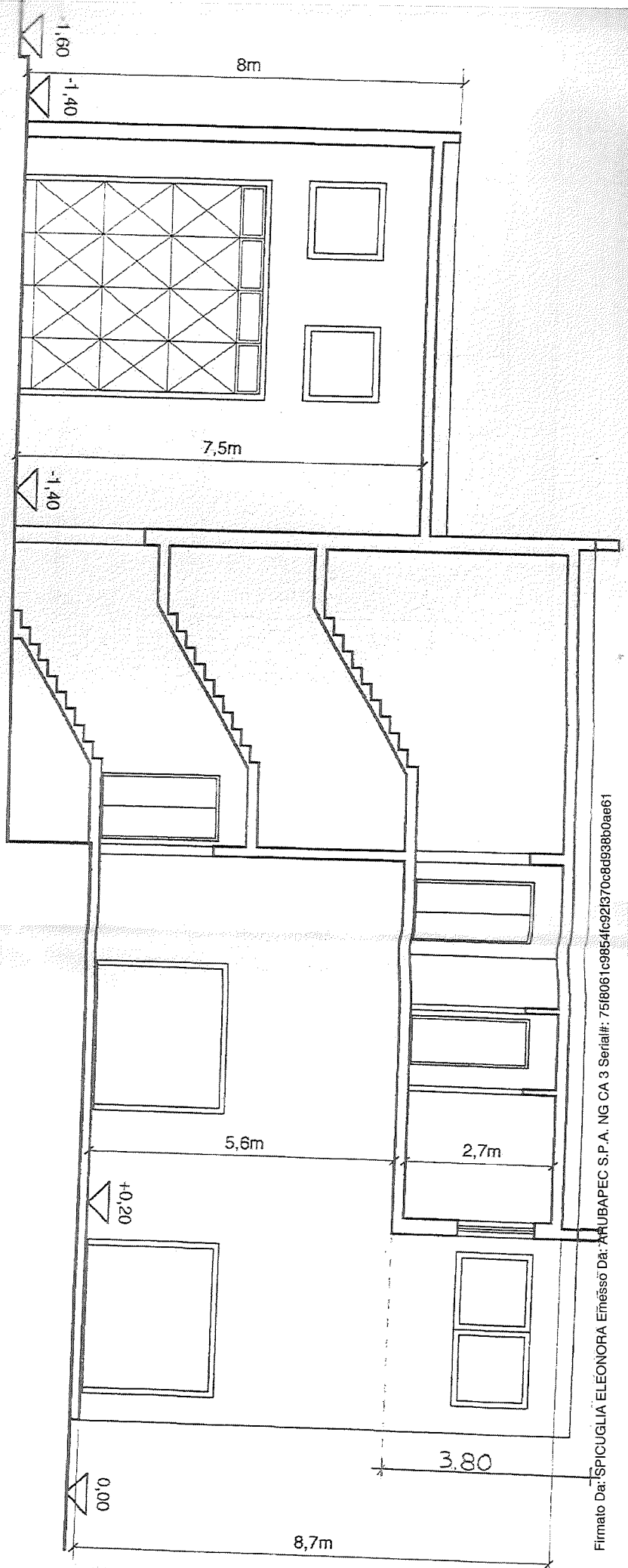
il progettista e D. L.:

dott. *Filippa ALAIMO*

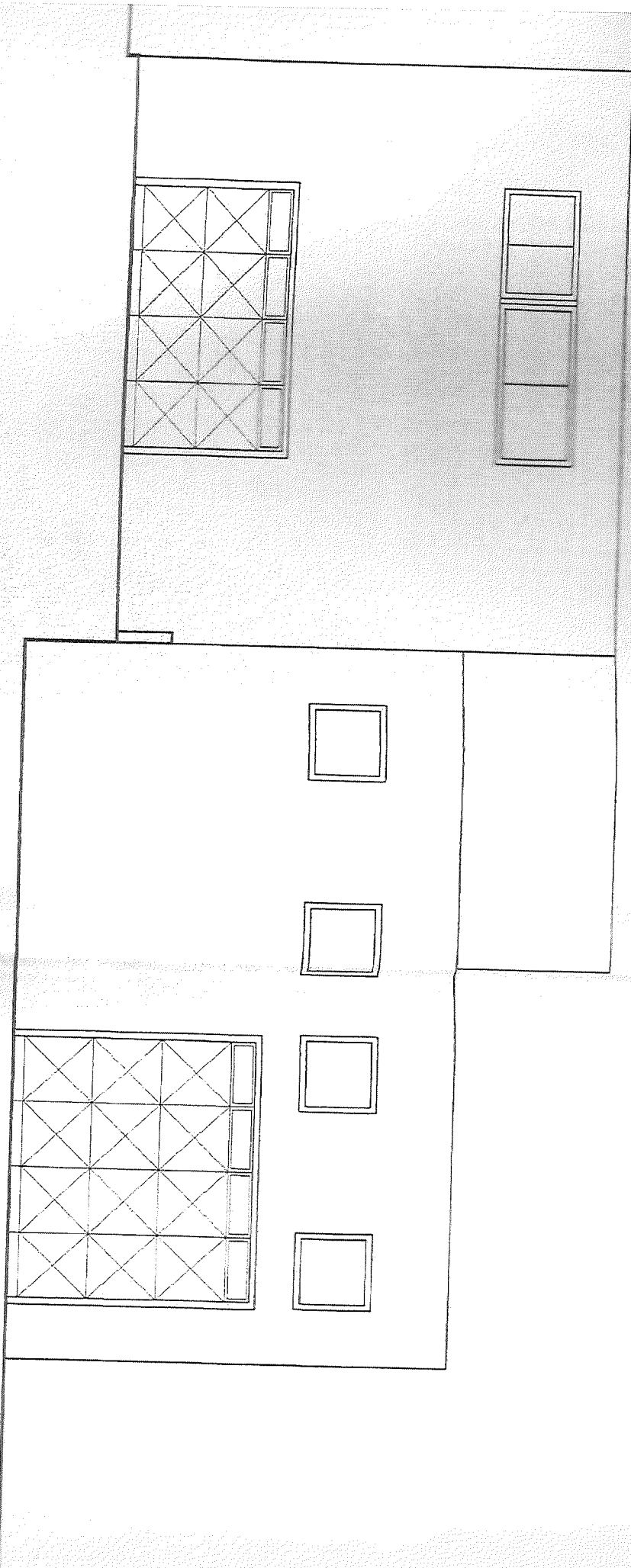




SEZIONE A - A' scala 1:100



PROSPETTO OVEST scala 1:100



ALLEGATO 6
attestato di prestazione energetica



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici non residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice certificato		Validità	19/08/2025
Riferimenti catastali	N.C.E.U. del Comune di Florida, foglio 21, particella 1301		
Indirizzo edificio	Florida, C.da Vignarelli snc		
Nuova costruzione	<input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="checkbox"/>
		Locazione	<input type="checkbox"/>

Proprietà	Ierna Ciro	Telefono	
Indirizzo		E-mail	

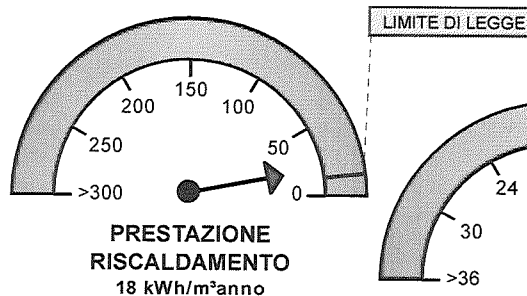
2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **E**

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

EMISSIONI DI CO₂
4.72 kgCO₂/m²anno

PRESTAZIONE ENERGETICA
RAGGIUNGIBILE
13.69 kWh/m²anno



4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

I

II

III

IV



5. Metodologie di calcolo adottate

Metodo calcolato di progetto o standard (rif. prescritto UNI/TS 11300) secondo il paragrafo 4, punto 1 dell'allegato A (Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici) del Decreto Ministeriale 26 giugno 2009

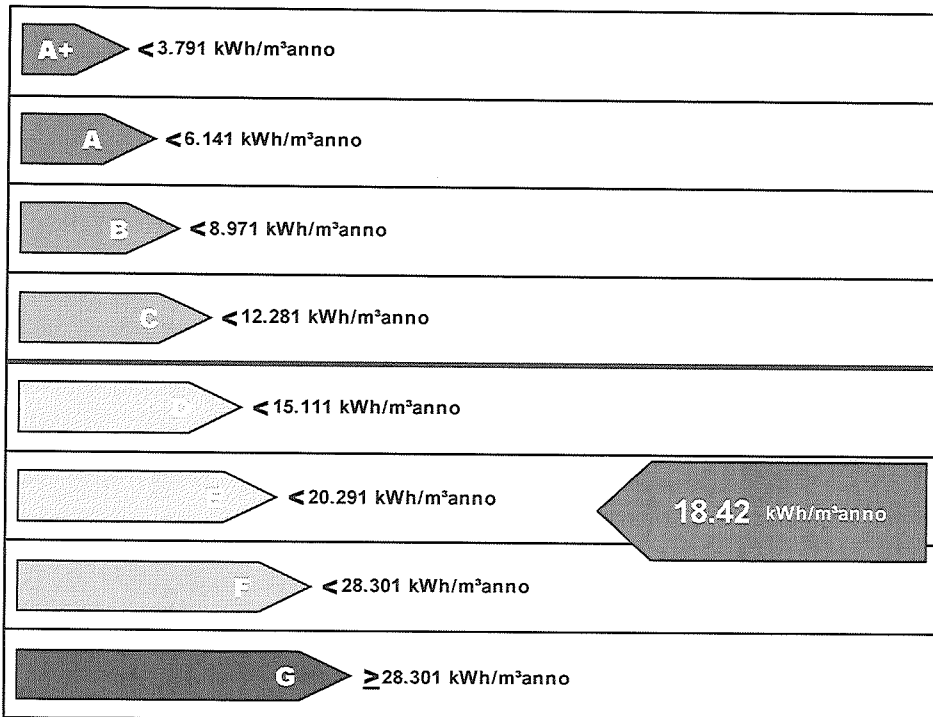


6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
1) Sostituzione degli infissi esistenti con infissi in metallo a taglio termico e vetro 4-8-4 con argon	13.692 D	3.0
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	13.69 kWh/m²anno	3.0

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento <input type="checkbox"/>	Raffrescamento <input type="checkbox"/>	Acqua calda sanitaria <input checked="" type="checkbox"/>	Illuminazione <input type="checkbox"/>
---	--	---	---	--



Riferimento legislativo
12.281 kWh/m²anno

18.42 kWh/m²anno



8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA		8.4 ILLUMINAZIONE	
Indice energia primaria (E _{pe})		Indice energia primaria (E _{pi})	18.003 kWh/m ² anno	Indice energia primaria (E _{pacs})	0.412 kWh/m ² anno	Indice energia primaria (E _{piil})	
Indice energia primaria limite di legge		Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	9.399 kWh/m ² anno			Indice energia primaria limite di legge	
Indice involucro (E _{pe,invol})	9.823 kWh/m ² anno	Indice involucro (E _{pi,invol})	8.311 kWh/m ² anno	Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (η_g)	46.16%				
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili					

9. NOTE

(interventi di manutenzione edile ed impiantistica, energeticamente significativi, realizzati nella vita dell'edificio, sistemi gestionali in essere, ...)

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	Edificio industriale, artigianale o commerciale		
Tipologia costruttiva	Struttura in c.a.		
Anno di costruzione	2004	Numero unità immobiliari	1
Volume lordo riscaldato V (m ³)	2 146.80	Superficie utile (m ²)	343.80
Superficie disperdente S (m ²)	1 372.90	Zona climatica/GG	C /904
Rapporto S/V (m ⁻¹)	0.64	Destinazione d'uso	Opificio industriale adibito a laboratorio artigianale con annessi uffici

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione			
	Potenza nominale (kW)			
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	2004	Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile/i	Elettricità
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile/i	
Fonti rinnovabili (Solare Termico)	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta			
Fonti rinnovabili (Solare Fotovoltaico)	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta			
Fonti rinnovabili (Pompa di Calore)	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta			
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	



(Teleriscaldamento)	Energia annuale prodotta			
Fonti rinnovabili (Biomassa)	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta			

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico				
Indirizzo		Telefono/e-mail		
Progettista/i impianti	-			
Indirizzo		Telefono/e-mail		

13. COSTRUZIONE

Costruttore				
Indirizzo		Telefono/e-mail		
Direttore/i lavori				
Indirizzo		Telefono/e-mail		

14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	<input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager	<input type="checkbox"/>	Organismo/Società	<input type="checkbox"/>
Nome e cognome / Denominazione	Ing. Eleonora Spicuglia						
Indirizzo	Via Giovanni Pascoli, 16		Telefono/e-mail	328/1256768 / ing.eleonoraspicuglia@virgilio.it			
Titolo	Ingegnere	Ordine/Iscrizione	Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa, n. 1750				
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto, Ingegnere Ing. Eleonora Spicuglia, ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P. e ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n.75, dichiara l'assenza di conflitto di interesse ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione o con produttori di materiali e componenti incorporati nell'immobile oggetto della presente certificazione, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente. Dichiara inoltre l'assenza di rapporti di parentela fino al quarto grado e di coniugio con il richiedente del presente attestato, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75.						
Informazioni aggiuntive	nulla da dichiarare						

15. SOPRALLUOGHI

Sopralluogo effettuato in data 07/07/2015

16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico	<input type="checkbox"/>	Rilievo sull'edificio	<input checked="" type="checkbox"/>
Provenienza e responsabilità			

17. SOFTWARE

Denominazione	TerMus	Produttore	ACCA software S.p.A.
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300)			
Il software TerMus è CERTIFICATO conforme alle specifiche tecniche UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2:2014, UNI/TS 11300-3:2010,			



UNI/TS 11300-4:2012, alla Raccomandazione CTI R14:2013 e alle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300 e dal Dlgs. 192/05 art. 11 comma 1, dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI) ai sensi del D.P.R. 59/2009 (Certificato n.45 del 22/12/2014).

GARANZIA DI CONFORMITÀ AL D.LGS. 192/2005



UNI/TS 11300 Parti 1 e 2:2014:2010, 4:2012 e CTI R14:2013
SOFTWARE CERTIFICATO N° 45
TerMini v.3.0
Acqua Software S.p.A.
Data di rilascio: 22/12/2014

Comitato Termotecnico Italiano - Energia e Ambiente - www.cti2000.it

Ai sensi dell'art.15, comma 1, del D.Lgs. 192/2005 come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013 (convertito in legge dalla L.90/2013), il presente ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000. Si allega copia fotostatica del documento di identità.

Data emissione: 19/08/2015

Firma del Tecnico



TRIBUNALE DI SIRACUSA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DALLA BANCA

di CREDITO COOPERATIVO di PACHINO CONTRO [REDACTED]

[REDACTED]

Il giorno duecentoquarantadue, il mese di giugno, il giorno ventitré (23/06/2015) la sottoscritta (spiegando) Spiegando, giunta nomine della S.V. dott. ss. Lucia Solerone, si è recata, dopo aver riferito come mediatrice alle parti, presso l'immobile oggetto di pignoramento, alla ore 9,30. Non avendo trovato alcuno, la sottoscritta si è recata presso l'indirizzo di destinazione della raccomandata, dove [tra trovato] si è incontrata con il sig. [REDACTED], il quale dichiarò di aver, preso solo in tale occasione della comunicazione inviata dalla sottoscritta, un preavviso firmato da terzi e non consegnato. Pertanto, il sig. [REDACTED] essendo responsabile ed efficace il segnalato, non esecutore o costruttore, chiederà alla sottoscritta di firmare una nota data per la esecuzione peritoli.

Pertanto la sottoscritta si riserva di come mediatrice una data per l'invio delle spese peritoli,

letta, comprovata e sottoscritta

[REDACTED]
Spiegando Spiegando (C.T.O.)



Il giorno quindici, il mese di luglio, il giorno otto (07/07/2015) la sottoscritta sig. Eleonora Spagnola, dopo aver concordato telefonicamente le date del sopralluogo, si è recata alle ore 10.00 presso l'immobile oggetto del pignoramento, accompagnata dal proprio collaboratore di fiducia, arch. Giuseppe Spagnola, dove ha trovato il [redacted] in qualità di esecutato. Accompagnata dai presenti, la sottoscritta ha ispezionato i luoghi eseguendo nei libri metrici e fotografici e prendendo appunti in separati fogli al fine di espletare il mandato.

Alle ore 11.00 la sottoscritta conclude le operazioni peritali, riservandosi di risapere qualora necessario per l'espletamento del mandato.

Letta e approvata e sottoscritta

[redacted]

Eleonora Spagnola (C.T.U.)



Noto lì 04/06/2015

PREG.MI

Avv. Sergio Marano
Procuratore della Banca di Credito Cooperativo di Pachino Soc. Coop. a r. l.
Viale Tunisi, 8
96100 Siracusa (SR)
pec: sergio.marano@avvocatisiracusa.legalmail.it

[REDACTED]
96014 Floridia (SR)

OGGETTO: accertamento tecnico nella procedura esecutiva immobiliare promossa dalla Banca di Credito Cooperativo di Pachino Soc. Coop. a [REDACTED] N° 351/2014 R.E.I.

La sottoscritta C.T.U. Ing. Eleonora Spicuglia, facendo seguito all'ordinanza dell'III.mo Signor Giudice del Tribunale di Siracusa, dott.ssa Chiara Salamone, comunica che il giorno 23/06/2015 alle ore 9.30 si recherà a Floridia in C.da Vignarelli s.n.c. presso l'immobile oggetto di pignoramento per dare inizio alle operazioni peritali.

Prego le parti di essere presenti e di rendere possibile l'accesso nel succitato immobile.

Distinti saluti

IL C.T.U.

ing. *Eleonora Spicuglia*





Noto, li 18/06/2015

Al Signor Sindaco del Comune di
FLORIDIA
UFFICIO URBANISTICA
Via IV novembre n. 79
Fax 0931 920259
pec: urbanistica@pec.comune.floridia.sr.it

OGGETTO: accertamento tecnico nella procedura esecutiva immobiliare promossa dalla Banca di Credito Cooperativo di Pachino Soc. Coop. [redacted] N° 351/2014 R.E.I.

La sottoscritta ing. Eleonora Spicuglia, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, giusta nomina del Sig. Giudice del Tribunale di Siracusa, al fine di espletare il suo mandato,

CHIEDE

di visionare e di fare eventuale copia della concessione edilizia (o di concessione edilizia in sanatoria) e relativi allegati tecnici relativi alla realizzazione dei seguenti immobili:

- **opificio industriale sito nel Comune di Floridia, C.da Vignarelli s.n.c. censito al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al foglio 21, particella 1301, piano T-1, categoria D7, di proprietà del s. [redacted] (nato a FLO [redacted])**

Chiede inoltre stralcio di P.R.G., Norme Tecniche di Attuazione relative alla zona e copia del certificato di abitabilità e di ogni altro atto ufficiale che si ritenga necessario per l'espletamento del mandato de quo.

Si allega alla presente decreto di nomina del G.E. del Tribunale di Siracusa.

Distinti saluti.

IL C.T.U.

ing. *Eleonora Spicuglia*




Noto lì 19/08/2015

PREG.MI

Avv. Sergio Marano
Procuratore della Banca di Credito Cooperativo di Pachino Soc. Coop. a r. l.
Viale Tunisi, 8
96100 Siracusa (SR)
pec: sergio.marano@avvocatisiracusa.legalmail.it

[REDACTED]
Viale Turati, 81
96014 Florida (SR)
euroservicedicroierna@virgilio.it

OGGETTO: accertamento tecnico nella procedura esecutiva immobiliare promossa dalla Banca di Credito Cooperativo di Pachino Soc. Coop. a [REDACTED] N° 351/2014 R.E.I.

La sottoscritta C.T.U. Ing. Eleonora Spicuglia, trasmette copia della relazione tecnica nella procedura di esecuzione immobiliare di cui in oggetto.

Si specifica che eventuali note dovranno pervenire alla sottoscritta non oltre 15 giorni prima dell'udienza.

Si prega di inviare conferma alla ricezione della presente tramite fax (0931.1752027) o tramite e-mail.

Distinti saluti

IL C.T.U.

ing. Eleonora Spicuglia

