

**TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA N.123/2018 RIUNITA ALLA N. 282-2018**

**PROMOSSA DA**

\_\_\_\_\_

**CONTRO**

\_\_\_\_\_

**- G.E. DOTT.SSA SALAMONE CHIARA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**C.T.U.**

**DOTT. AGRONOMO ALMA ROSARIO**

<b>Studio Tecnico</b>	<b>REGEI N.123-2018+282-2018</b>	<b>G.E. Dott. Chiara Salamone</b>
<b>Dott. Agr.Rosario Alma</b>	<b>Convenuto</b>	
<b>Via Riesi n.4 Siracusa</b>	<b>Procedente:</b>	
<b>Pec:r.alma@epap.conafpec.it</b>		

## INDICE

Incarico.....	pag.3
Attività preliminari.....	pag.4
Identificazione degli immobili.....	pag.5
Descrizione degli immobili.....	pag.6-7
Regolarità catastale.....	pag.7-8
Regolarità urbanistica.....	pag.9-11
Formalità.....	pag.12-31
Stima dei fabbricati.....	pag.31
Stima dei terreni .....	pag.34
Stima Lotto 1.....	pag.38
Stima Lotto 2.....	pag.41
Stima Lotto 3.....	pag.44
Conclusioni.....	pag.45
Verbale di sopralluogo.....	pag.46-52



<b>Studio Tecnico</b>	<b>REGEI N.123-2018+282-2018</b>	<b>G.E. Dott. Chiara Salamone</b>
<b>Dott. Agr.Rosario Alma</b>	<b>Convenuto: </b>	
<b>Via Riesi n.4 Siracusa</b>	<b>Procedente:  </b>	
<b>Pec:r.alma@epap.conafpec.it</b>		

## **Incarico**

Il sottoscritto Dott. Agronomo Rosario Alma, iscritto presso l'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Siracusa al n.295, veniva nominato C.T.U. dal tribunale di Siracusa dalla Dott. Giudice Salomone Chiara, nella procedura esecutiva n.123/2018, procedura immobiliare promossa da [REDACTED], contro il Sig.re [REDACTED]. L'incarico di C.T.U. veniva trasmesso tramite pec il 29-01-2019 e successivamente lo scrivente si apprestava al giuramento di rito l'8 marzo presso i locali del tribunale di Siracusa.

Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr.Rosario Alma	Convenuto: [REDACTED]	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente: [REDACTED]	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		

### Attività preliminari

Preliminarmente alle operazioni di accesso, il sottoscritto CTU, in data il 13-04-2018, estraeva copia del fascicolo ipocatastale digitalizzato, presso il portale giustizia per prendere cognizione degli atti. Il CTU, insieme al custode giudiziario, l'avvocato [REDACTED], giorno 08 marzo del 2019 si sono recati in territorio di Pachino, precisamente in via Giovanni Lanza n.100, come concordato con il convenuto. Sui luoghi erano presenti i familiari del Sig. [REDACTED] che hanno permesso di svolgere le operazioni peritali consistenti in misurazioni dei locali, del piano primo e del piano secondo e terrazzini annessi. Il compendio pignorato presentava altri cespiti, di fatto è stato effettuato un'altro sopralluogo con operazioni peritali concordate con l'avvocato [REDACTED] legale del convenuto, tramite il custode giudiziario, giorno 24 del mese di aprile, sull'immobile ubicato sempre nella via Lanza al numero 100 e su terreni sempre insistenti sul territorio di Pachino. Su tutti i cespiti sono state effettuate misurazioni con disto laser, scattate foto digitali e rilevato lo stato dei luoghi. Si fa presente che il possesso dei cespiti è stato relazionato dal custode giudiziario, l'avvocato [REDACTED] documentazione presente nel fascicolo digitale.



Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr.Rosario Alma	Convenuto:	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente:	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		

## IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima sono stati individuati ed identificati e risultano presenti in tenere di Pachino (Sr) di cui: due appartamenti, piano terra, primo e secondo, in via Giovanni Lanza, al civico n.100, foglio 11 p.la 185 sub 2-3-4, precisamente nella zona sud-est di Pachino, coordinate gps 36°,71" N e 15°,10" E; terreni con annessi fabbricati, in contrada Cammaraforte al foglio 32 particelle 364,365, 378, 379, 384, 392, 393, 759, coordinate gps 36°41'17.94"N-15°04'00.11"E ed in contrada Carrata al foglio 19 particelle 559,188,189,190, coordinate gps 36°42'34.35" N -15°03'24.19" E. **La particella 189 non viene inserita, successivamente nei confini dei cespiti, perchè non è dotata di nessun fabbricato; quest'ultima è stata censita, al catasto, come area di fabbricato demolito.**

### Confini dei cespiti del foglio 32

I **confini** della particelle **364,365, 378, 379, 384, 392, 393, 759**, sono:

**p.la 364:** confina a nord con le p.lle 361-393

**p.la 365:** confina a sud con la p.la 366

**p.la 378:** confina a nord con la p.la 399-795-897; a sud con la particella 402

**p.la 379:** confina a nord con la p.la 380; ad est con la strada comunale

**p.la 384:** confina a nord con la p.la 371-383; ad ovest con la p.la 159-85

**p.la 392:** confina a nord con la p.la 391; ad est con la p.la 1018

**p.la 393:** confina a sud con la p.la 394

**p.la 759:**confina a nord con la p.la 391

### Confini dei cespiti del foglio 19

I **confini** della particelle **559,188,190**, sono:

**p.la 559:** confina a nord con strada interpoderale; confina ad ovest con la p.la 560; ad est con la p.la 192.

**p.la 188:** confina a nord con la p.la 559; confina a a sud con la p.la 190; confina a ovest p.lle 576-560; confina ad est p.lle 192.

**p.la 190:** confina a nord con la p.la 438-2387; ad ovest con la p.la 569; ad est con la p.la 192.



Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr. Rosario Alma	Convenuto:	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente:	
Pec: r.alma@epap.conafpec.it		

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I cespiti sono rappresentati da una palazzina con intelaiatura in cemento armato che si sviluppa su due piani. Il piano terra, con entrata dalla via Giovanni Lanza n.100, si trova ad un piano di campagna superiore rispetto al piano seminterrato con entrata dal cortile della via Malta, dove è presente una zona soggiorno-cucina ed un bagno un tempo utilizzata come garage. Il piano seminterrato ha un' altezza di m.l. 1,90, pavimentazione in gres porcellanato ed impianto elettrico sottotraccia. Lo stato di manutenzione si presenta buono perchè recentemente ristrutturato.

Al piano terra, l'unità abitativa è costituita da un corridoio, una camera da letto, due camerette, una scala interna che sale al piano primo. In fondo al corridoio, si inseriscono due scale, una collega al piano seminterrato, mentre l'altra porta ad un piano rialzato dove è presente una camera matrimoniale, una cameretta ed un bagno. Visto la continuità dei locali esse andranno a fare parte di un'unica unità immobiliare che comprende le sub 2-4. Il piano primo e secondo, costituiscono un'altra unità immobiliare, la sub 3. Il piano primo è rappresentato da una cucina, una cameretta, un bagno con finestra, una camera matrimoniale ed una camera da letto con ripostiglio ed un corridoio. La pavimentazione è in ceramica, i serramenti in legno e persiane esterne in alluminio mentre sul lato della via Malta gli avvolgitori sono in plastica. L'impianto elettrico è sottotraccia. Lo stato di manutenzione si presenta buono, anche se sono presenti tracce di condensa sul solaio, in una camera da letto, lato via Malta. Anche qui sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione. Al piano secondo, vi si accede da una scala esterna al piano primo, dove è presente un locale adibito a cucina che si affaccia su due terrazzini. La pavimentazione è in ceramica e l'impianto elettrico è sottotraccia. La copertura del locale è a terrazza.

La climatizzazione estiva ed invernale, nei rispettivi subalterni è fornita da generatori termici collegati a pompe di calore. Riguardo ai terreni ubicati in contrada Cammaraforte, costituiti dai mappali 364-365-378-379-384-392-393-759, la superficie agraria si presenta pianeggiante e rileva serre in acciaio-zincato, ricoperte da film in nailon per una superficie coperta di ha 1.2430. Le serre sono in parte coltivate a pomodoro costoluto. La residua parte del terreno risulta libera da coltivazioni con una superficie di ha 0,7085. I terreni sono inoltre dotati di tre fabbricati, posti rispettivamente sulle particelle 392-393-378. I due fabbricati ai mappali 392-393, sono utilizzati a deposito attrezzi. La struttura portante presenta muri in blocchetti di calcestruzzo e copertura in alluminio ad una falda ed a volta di botte.



Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr. Rosario Alma	Convenuto:	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente:	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		

Inoltre, saldato al fabbricato, presente sulla particella 392, troviamo un locale pavimentato in ceramica, utilizzato per il deposito di prodotti fitosanitari. Il tetto è in termocopertura.

Sulla particella 378 insiste un magazzino per il ricovero animali, costruito in epoca ante-67, vista la tipologia di costruzione e l'usura dei materiali con tetto ad una falda. E' presente un pozzo trivellato sulla particella 384 con acqua leggermente salmastra. L'irrigazione è anche supportata dal consorzio di bonifica. Per i terreni ubicati al foglio 19 p.lle 188-189-190-559, vi si accede da una strada interpoderale, che a metà strada, sul lato destro, mostra un cancello in legno che delimita la proprietà. I terreni sono dotati di un locale tecnico di mq 6, una serra in legno ed un pozzo trivellato da cui si diparte una condotta irrigante. Il terreno presenta una leggera pendenza, verso nord, dove sono presenti circa 30 alberi di ulivo, disposti secondo un sesto regolare. I terreni sono di natura calcareo-argillosi, adatti per le coltivazioni locali.

### **REGOLARITÀ CATASTALE**

La palazzina è censita al catasto fabbricati ed costituita da tre unità immobiliari censite nel comune di Pachino (Sr), al foglio 11 particella 185: sub 2, categoria A3, classe 3, vani 3,5, rendita catastale € 216,91, piano terra e piano rialzato; sub 3, categoria A3, classe 3, 6 vani, rendita catastale 371,85, piano primo e secondo e due terrazzini; sub 4 categoria C6, classe 1, 40 mq, rendita catastale € 107,42, piano seminterrato. Si rileva che il garage è stato ristrutturato e trasformato in zona soggiorno-cucina, collegato attraverso una scala interna, alla sub 2, pertanto, per la regolarità catastale dovrà andare a costituire un'unica unità immobiliare con la sub 4. L'operazione catastale avrà un costo di € 350,00 più una spesa di € 50,00.

I tre fabbricati che insistono sul foglio 32, p.lle 392-393-378, dovranno essere inseriti in mappa e successivamente procedere all'attribuzione della categoria e della classe per un costo di € 2.050,00. Inoltre, sul foglio 32 e 19, dovrà essere rettificata la qualità di coltura, da orto irriguo a serra e da seminativo a seminativo irriguo, visto la presenza di serre e di pozzi. Vengono qui di seguito mostrate in tabella i dati catastali e le rispettive modifiche da effettuare, evidenziate in rosso. E' presente sulla particella 559 un fabbricato (locale tecnico) di mq 6 che non dovrà essere censito per le sue dimensioni.



<b>Studio Tecnico</b>	<b>REGEI N.123-2018+282-2018</b>	<b>G.E. Dott. Chiara Salamone</b>
<b>Dott. Agr.Rosario Alma</b>	<b>Convenuto:</b>	
<b>Via Riesi n.4 Siracusa</b>	<b>Procedente:</b>	
<b>Pec:r.alma@epap.conafpec.it</b>		

**Comune di Pachino (Sr) Catasto Fabbricati**

Foglio-P.la	Sub	Categoria	Classe	Piano	Vani-superf.	Rendita
<b>11-185</b>	<b>2</b>	<b>A3</b>	<b>3</b>	<b>Terra e piano rialzato</b>	<b>3,5</b>	<b>216,91</b>
11-185	3	A3	3	1° e 2°	6	371,85
<b>11-185</b>	<b>4</b>	<b>C6</b>	<b>1</b>	<b>Piano seminterrato</b>	<b>40 mq</b>	<b>107,42</b>

**Comune di Pachino (Sr) Terreni**

Foglio-P.la	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agrario
<b>19-188</b>	<b>VIGNETO</b>	<b>2</b>	<b>0,6040</b>	<b>96,70</b>	<b>24,96</b>
<b>19-189</b>	<b>AREA DI FABB.</b>		<b>0,0014</b>		
<b>19-190</b>	<b>VIGNETO</b>	<b>3</b>	<b>0,1390</b>	<b>12,56</b>	<b>5,03</b>
<b>19-559</b>	<b>SEMINATIVO</b>	<b>2</b>	<b>0,1230</b>	<b>6,35</b>	<b>2,54</b>
<b>32-364</b>	<b>SEMINATIVO</b>	<b>1</b>	<b>0,2164</b>	<b>3,91</b>	<b>6,15</b>
<b>32-365</b>	<b>ORTO IRR.</b>	<b>U</b>	<b>0,2140</b>	<b>112,18</b>	<b>40,34</b>
<b>32-378</b>	<b>SERRA</b>	<b>U</b>	<b>0,0427</b>	<b>347,64</b>	<b>102,12</b>
<b>32-379</b>	<b>SERRA</b>	<b>U</b>	<b>0,0122</b>	<b>99,32</b>	<b>29,18</b>
<b>32-384</b>	<b>SERRA</b>	<b>U</b>	<b>0,3559</b>	<b>294,09</b>	<b>86,39</b>
<b>32-392</b>	<b>ORTO IRR.</b>	<b>U</b>	<b>0,1875</b>	<b>98,29</b>	<b>35,35</b>
<b>32-393</b>	<b>SEMI.</b>	<b>3</b>	<b>0,3470</b>	<b>11,65</b>	<b>3,58</b>
<b>32-759</b>	<b>ORTO IRR.</b>	<b>U</b>	<b>0,880</b>	<b>49,99</b>	<b>16,59</b>



Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr.Rosario Alma	Convenuto:	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente:	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		

### Regolarità urbanistica

Riguardo alla conformità urbanistica della palazzina di via Giovanni Lanza n.100 sono presenti due Licenze di costruzione per il piano terra e piano rialzato e per il piano primo e secondo. La prima è a nome di [REDACTED] con licenza di costruzione n.486 del 1969, mentre la seconda è la licenza di costruzione la n. 703 del 1972, sempre a nome di [REDACTED]

Non risultano certificati di agibilità dei locali. **Sono state accertate delle irregolarità che qui di seguito vengono descritte.** L'altezza del piano seminterrato, di m.l. 1,90 circa, non ammessa dal regolamento edilizio comunale, risultando però regolare, nei progetti depositati, come locale garage. Il locale al secondo piano, di mc 46, della via Lanza, non è presente sui progetti di cui alle licenze sopradette, ma può essere regolarizzato perchè rientra nella volumetria ammessa dal P.R.G. di Pachino (vedasi allegati).

I fabbricati rurali insistenti sulle p.lle 392-393 del foglio 32 di Pachino, sono stati costruiti senza nessuna autorizzazione e concessione da parte degli uffici preposti, ma al confine **e senza lamentele da parte dei confinanti.** È inoltre presente, un fabbricato ad uso ricovero animali costruito in epoca ante 67. Quest'ultimo, dall'atto di vendita in data 15 aprile 2015, non è stato indicato, mentre risulta essere esistente dalle ortofoto di google earth antecedenti al 2015. Gli altri due fabbricati possono essere sanati con l'ex articolo 13 della 47/85, perchè la loro cubatura rientra nella volumetria in relazione alla superficie asservente. Si rileva, inoltre, da foto storiche di google earth, che nel 2011 i due cespiti erano insistenti sulle particelle 392 e 393, mentre andando indietro nel tempo dal 04-12 2007 gli stessi non erano presenti. Si presume che gli stessi siano stati costruiti dopo il 04-12-2007.

### Calcolo delle spese da sostenere per la conformità urbanistica

I cespiti presentano una volumetria di: mc 193 del fabbricato insistente sul mappale 392, mentre gli altri due saldati sulla particella 393, mc 573. L'oblazione sarà calcolata in base al doppio degli oneri di urbanizzazione e di costruzione con un costo totale di € 600,00 per il locale della via Lanza ed € 1.040,00 per i fabbricati strumentali ad uso agricolo, come stabilito dalla legge regionale del 10 agosto del 2016 articolo 14. Interventi in assenza di un permesso di costruire, o in difformità da esso, conformi con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda. Le spese per ottenere il permesso di costruire ammontano ad:

- € 2.000,00 locale secondo piano via Giovanni Lanza
- € 4.000,00 fabbricati strumentali ad uso agricolo

di cui:1- l'onorario del tecnico 2- il doppio degli oneri concessori a titolo di oblazione



Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr. Rosario Alma	Convenuto:	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente:	
Pec: r.alma@epap.conafpec.it		

3-Spese di segreteria da consegnare all'agenzia delle entrate e al comune di Pachino (Sr).  
 I fondi rustici ricadono in zona E da piano regolatore. Inoltre, rientra nelle particelle pignorate una fascia archeologica. (vedasi allegato Urbanistica). Per la classe energetica sono stati elaborati due attestati di prestazione energetica, delle unità immobiliari al foglio 11 di Pachino (Sr) p.lla 185: uno in classe E (sub 2-4), l'altro in classe G, (sub3).

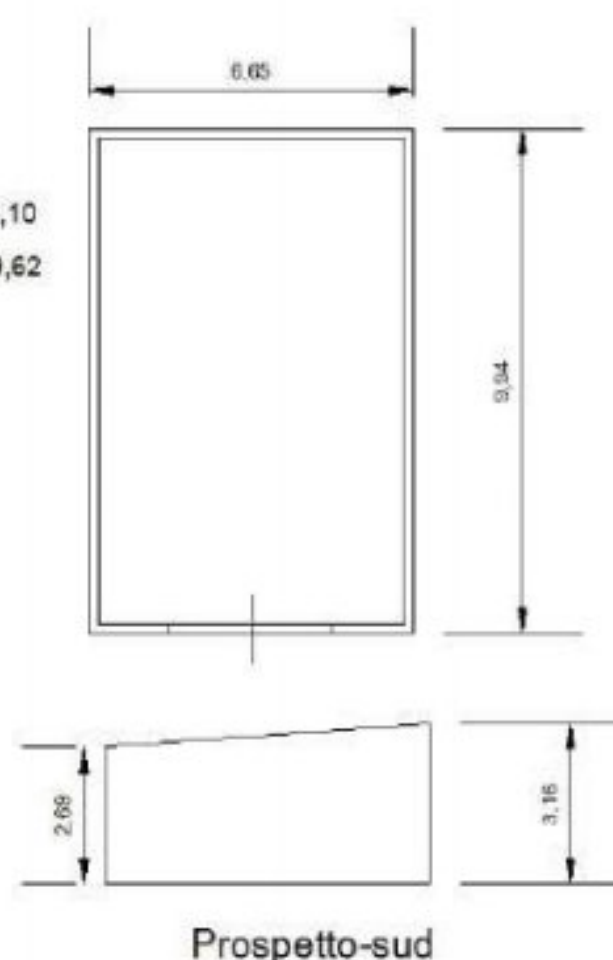
Qui di seguito vengono inserite le planimetrie delle singoli cespiti presenti nei terreni oggetto di esproprio.

**Fabbricato presente sulla particella 392**

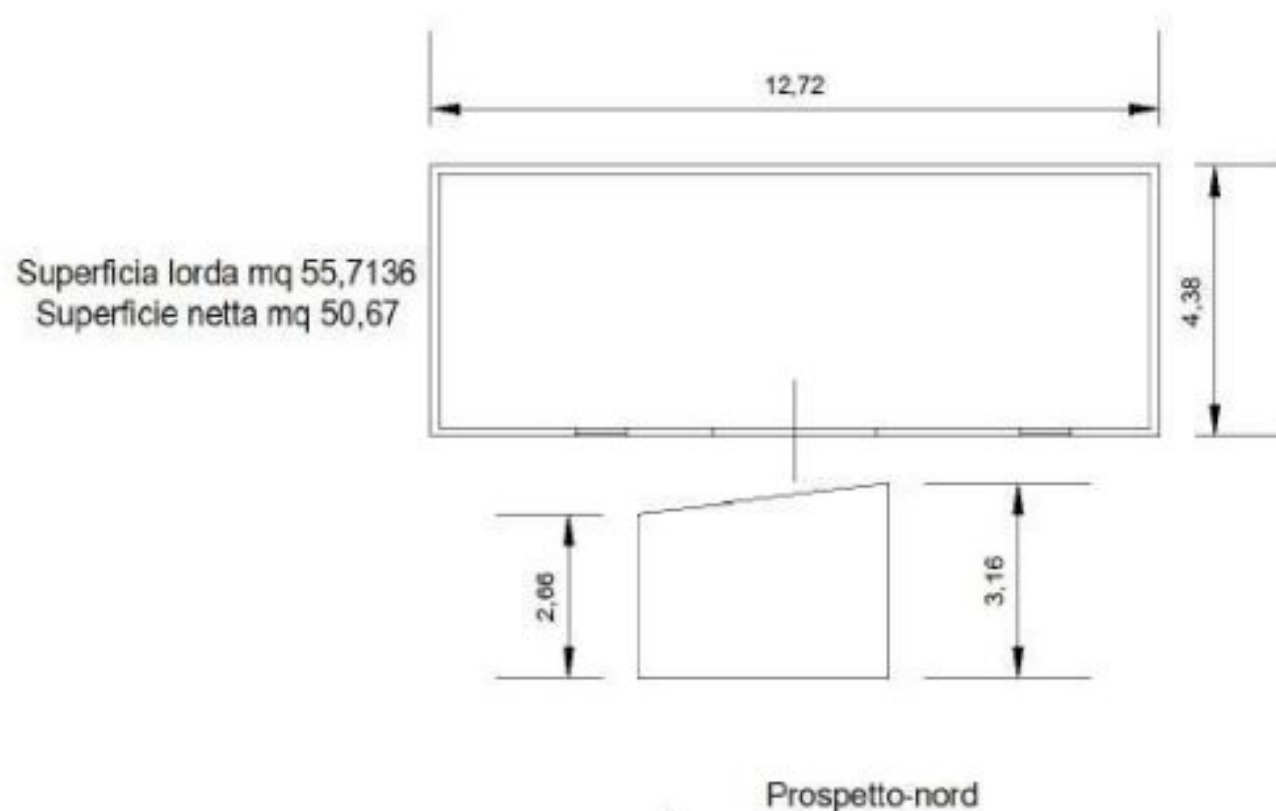
**Fabbricato presente sulla particella 393**



Superficie lorda mq 66,10  
 Superficie netta mq 59,62



**Fabbricato presente sulla particella 378 (costruzione ante-67)**





<b>Studio Tecnico</b>	<b>REGEI N.123-2018+282-2018</b>	<b>G.E. Dott. Chiara Salamone</b>
Dott. Agr. Rosario Alma	Convenuto	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente:	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		

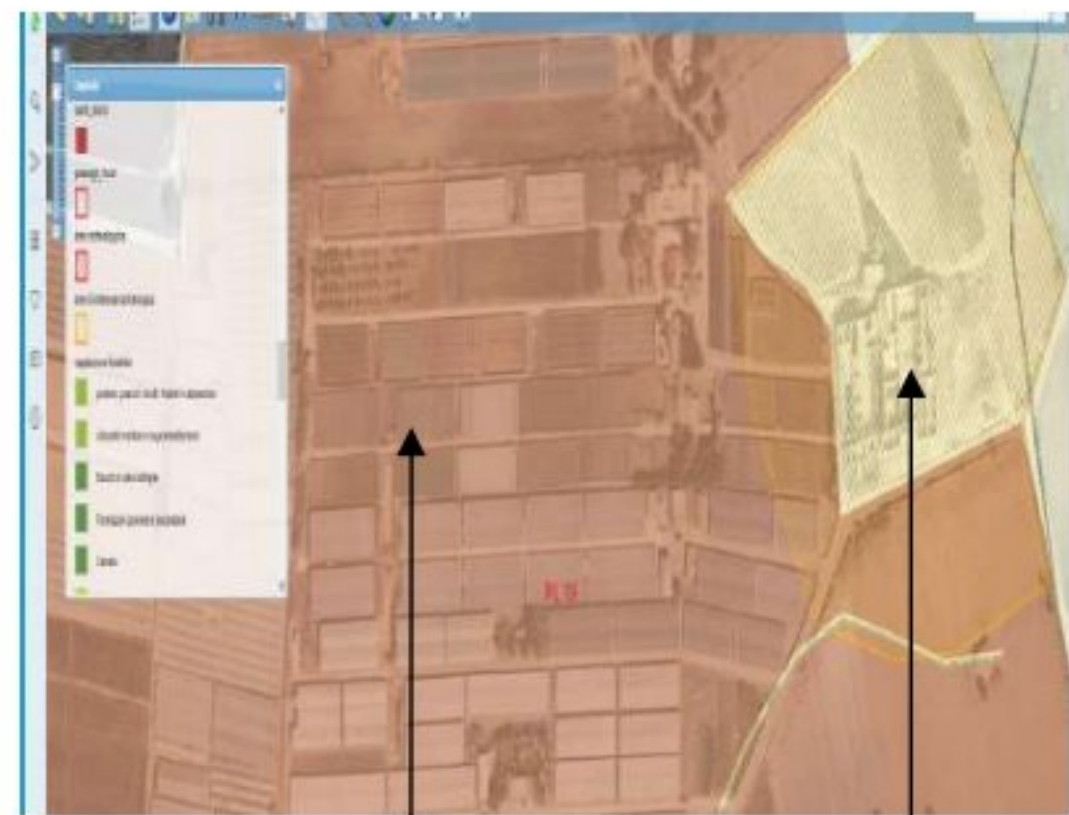
Da indagini effettuate al genio civile di Siracusa non risultano autorizzazioni o concessioni di pozzi. (vedasi allegato Urbanistica-Catasto). I pozzi trivellati sono presenti sul foglio 19 p.lla 599 e sul foglio 32 p.lla 384.

**Carta regionale del piano paesaggistico regione Sicilia ambiti 14-17**  
**P.lla 393**



p.lla 392

p.lla 378



**Culture protette**

**area di interesse archeologico**



**seminativo irriguo**



**Oliveto**



Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr.Rosario Alma	Convenuto:	[REDACTED]
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente:	[REDACTED]
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		

## FORMALITA'

RELAZIONE DI VISURA IPOCATATALE EX ART. 567 C.P.C.
La sottoscritta Santa Manenti, notaio in Scicli, con studio in corso Umberto I n.93, iscritto nel collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Ragusa e Modica, esaminati e consultati i Registri e i Repertori dell'Ufficio del Territorio di Siracusa,
CERTIFICA
che all'11 giugno 2018, data di trascrizione del pignoramento del 7 marzo 2018, a favore di [REDACTED] con sede in Pachino, codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] risulta quanto segue in relazione agli immobili in appresso descritti e precisamente:
1) fabbricato in Pachino, via Giovanni Lanza n.100, composto da abitazione di tipo economico di 3,5 vani al piano terra, abitazione di tipo economico di 6 vani tra primo piano e secondo piano e garage di mq.40 al piano seminterrato.
Immobili riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Pachino, al foglio di mappa 11, mappali:
- 185 sub 2, categ.A/3, z.c.1, cl.3, vani 3,5, piano T, R.C. Euro 216,91;
- 185 sub 3, categ.A/3, z.c.1, cl.3, vani 6, piano 1-2, R.C. Euro 371,85;
- 185 sub 4, categ.C/6, z.c.1, cl.1, mq.40, piano S1, R.C. Euro 107,42.
Detti immobili risultano appartenere, per l'intero della piena proprietà, a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in virtù dell'at-



Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr.Rosario Alma	Convenuto: [REDACTED]	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente: [REDACTED]	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		

to di compra del 25 luglio 2014, a rogito notaio Giambattista Coltra-  
ro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 12  
agosto 2014 ai nn.13095/9334, da potere di [REDACTED] nata  
a [REDACTED].  
Alla dante causa, [REDACTED] detti immobili, per l'intero  
della piena proprietà, erano pervenuti in virtù del decreto di trasfe-  
rimento immobili dell'8 ottobre 2013, emesso dal Tribunale di Siracusa,  
trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 25 otto-  
bre 2013 ai nn.15690/12002, da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED]  
il [REDACTED].  
Alla dante causa, [REDACTED] detti immobili, per l'intero della  
piena proprietà, era pervenuti in virtù dell'atto di compra dell'8  
maggio 2002, a rogito notaio Giovanni Livia, trascritto presso l'Agen-  
zia del Territorio di Siracusa in data 9 maggio 2002 ai nn.8272/6412,  
da potere della [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale  
[REDACTED].  
Alla [REDACTED] detti immobili, per l'intero della piena proprietà,  
era pervenuti in virtù dell'atto di compra del 7 febbraio 2001, a ro-  
gito notaio Giovanni Livia, trascritto presso l'Agenzia del Territorio  
di Siracusa in data 19 febbraio 2001 ai nn.2814/2339, da potere di [REDACTED]  
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED]  
nata a [REDACTED] il [REDACTED].  
Ai dante causa, [REDACTED] e [REDACTED] detti immobili,  
per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dei



Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr.Rosario Alma	Convenuto:	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente:	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		

	seguenti titoli:
	- la quota di 2/18 al solo [redacted] per successione (den.n.347
	vol.210 U.R.Noto) in [redacted] di [redacted] nata a [redacted]
	naio 1936, deceduta il 28 marzo 1990, trascritta presso la Conservato-
	ria dei RR.II. di Siracusa in data 15 ottobre 1990 ai nn.17277/13362;
	- la quota di 16/18 della piena proprietà, ad entrambi, in regime di
	comunicazione di beni, per atto di compera del 19 marzo 1997, a rogito no-
	taio Paolo Saporita, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di
	Siracusa in data 7 aprile 1997 ai nn.5162/4246, da potere di [redacted]
	[redacted] nato a [redacted] il [redacted], [redacted], nata a
	[redacted] e [redacted], nato a [redacted]
	[redacted]
	2) Terreno in Pachino, contrada Carrata esteso are 86.74.
	Immobile riportato al Catasto Terreni del Comune di Pachino, al foglio
	di mappa 19, mappali:
	- 188, vigneto, cl.2, are 60.40, R.D. Euro 96,70, R.A. Euro 24,96;
	- 189, fabb.rurale, are 0.14;
	- 190, vigneto, cl.3, are 13.90, R.D. Euro 12,56, R.A. Euro 5,03;
	- 559, seminativo, cl.2, are 12.30, R.D. Euro 6,35, R.A. Euro 2,54.
	Detto immobile risulta appartenere, per l'intero della piena proprietà,
	a [redacted] nato a [redacted] in virtù dell'atto di
	compera del 22 luglio 2008, a rogito notaio Filippo Morello, trascritto
	presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 1° agosto 2008 ai
	nn.18901/12765, da potere di [redacted] nato a [redacted]



Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr. Rosario Alma	Convenuto:	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente:	
Pec: r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		

[redacted], nata a [redacted] il [redacted]

Ai dante causa, [redacted], detto im-  
 mobile, per l'intero della piena proprietà, era pervenuto in virtù del-  
 l'atto di compera del 9 gennaio 1989, a rogito notaio Giovanni All,  
 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pachino in data 3 feb-  
 braio 1989 ai nn.2178/1787, da potere di [redacted], nato a [redacted]  
 il [redacted].

3) Terreno in Pachino, contrada Cammaraforte esteso ha 1.94.97.

Immobile riportato al Catasto Terreni del Comune di Pachino, al foglio  
 di mappa 32, mappali:

- 364, seminativo, cl.1, are 21.64, R.D. Euro 3,91, R.A. Euro 6,15;
- 365, orto irrig., cl.U, are 21.40;
- 378, serra, cl.U, are 42.07, R.D. Euro 347,64, R.A. Euro 102,12;
- 379, serra, cl.U, are 12.02, R.D. Euro 99,32, R.A. Euro 29,18;
- 384, serra, cl.U, are 35.59, R.D. Euro 294,09, R.A. Euro 86,39;
- 392, orto irrig., cl.U, are 18.75, R.D. Euro 98,29, R.A. Euro 35,35;
- 393, seminativo, cl.3, are 34.70, R.D. euro 11,65, R.A. Euro 3,58;
- 759, orto irrig., cl.U, are 8.80, R.D. Euro 49,99, R.A. Euro 16,59.

Detto immobile risulta appartenere, per l'intero della piena proprietà,  
 a [redacted] nato a [redacted] in virtù dell'atto di  
 compera del 15 aprile 2015, a rogito notaio Salvatore Vinci, trascritto  
 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 17 aprile 2015 ai  
 nn.5355/4135, da potere di [redacted], nata a [redacted]








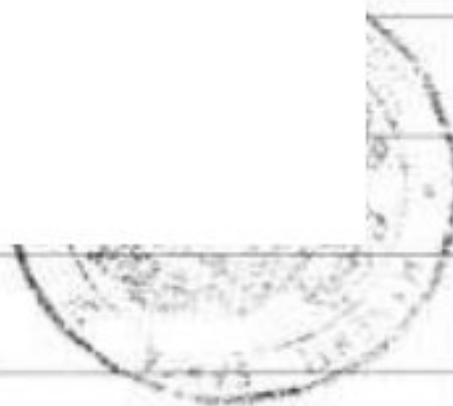
Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr. Rosario Alma	Convenuto: [REDACTED]	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente: [REDACTED]	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		

	[REDACTED]	
	Alla dante causa, [REDACTED], detto immobile, per l'intero della piena proprietà, era pervenuto in virtù dell'atto di compra dell'8 ottobre 1992, a rogito notaio Luigi Savarino, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 31 ottobre 1992 ai nn.18147/14365, da potere di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED].	
	<b>GRAVAMI</b>	
	- verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 26 marzo 2013 ai nn.4765/3624, a favore di [REDACTED], con sede [REDACTED] contro [REDACTED], nata a [REDACTED] gravante sul cespite 3;	
	- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 30 dicembre 2014 ai nn.21622/2004, per un importo di euro 75.000,00 (sorte capitale di euro 50.000,00) a favore della [REDACTED] di [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] gravante sul cespite 1, più precisamente sui mappali 185 sub 2 e sub 4;	
	- ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 28 ottobre 1916 ai nn.17133/2521, per un importo di euro 100.000,00 (sorte capitale di euro 67.167,15) a favore di [REDACTED], con [REDACTED] codice [REDACTED] contro [REDACTED]	



Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr.Rosario Alma	Convenuto:	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente:	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		

nato a [redacted] il [redacted], gravante su tutti i cespiti;  
 - verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del  
 Territorio di Siracusa in data 11 giugno 2018 ai nn.9446/6770, a favore  
 di [redacted], con sede in [redacted], codice fiscale [redacted]  
 contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted], gravante su tut-  
 ti i cespiti.  
 Scicli li 12 giugno 2018



Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr. Rosario Alma	Convenuto	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente:	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		

## Rogiti dei cespiti precedenti

REPERTORIO N. 250

RACCOLTA N. 184

### COMPRAVENDITA REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici.

Il giorno quindici

del mese di aprile

in Pachino e presso la casa di abitazione della signora [redacted] sita in Via Giovanni Lanza n. 100.

Innanzi a me **dott. SALVATORE VINCI**, notaio in Pachino, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Siracusa, alla presenza della signora [redacted] nata a [redacted]

il giorno [redacted] e del [redacted] nato a [redacted] (RG) il giorno [redacted], entrambi residenti a [redacted] intervenuti quali testimoni aventi i requisiti di legge, come mi confermano,

#### sono presenti:

da una parte, la signora [redacted], nata a [redacted] il giorno [redacted] ed ivi residente, via Giovanni Lanza n. 100, cod. fisc. [redacted] la quale, a mio interpellato, dichiara di non poter sottoscrivere il presente atto a causa di una grave malattia debilitante tale da non consentirle l'uso degli arti superiori. Detta comparente sarà di seguito denominata "**parte venditrice**"; dall'altra, il signor [redacted], nato a [redacted] il [redacted] e residente a [redacted], Contrada [redacted] cod. fisc. [redacted] di seguito denominato "**parte acquirente**".

I suddetti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto mediante il quale convengono e stipulano quanto segue:

#### ART.1

#### CONSENSO E IMMOBILE

la signora [redacted] vende e trasferisce al signor [redacted] che accetta ed acquista la piena proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di [redacted] e precisamente:

- appezzamento di terreno sito in Contrada Cammaraforte, della superficie di [redacted] ettari una, are novantaquattro e centiare novantasette (ha 1.94.97) circa e per come e quanto si trova; confinante con restante proprietà della parte venditrice, con stradale Maucini e con proprietà Minardi e/o aventi causa.

Distinto in catasto al foglio 32, particelle:

- 364, seminativo, classe 1, di are 21.64 , R.D. euro 3,91, R.A. euro 6,15;
- 365, orto irrig., classe unica, di are 21.40 , R.D. euro 112,18 , R.A. euro 40,34;
- 378, serra, classe unica, di are 42.07 , R.D. euro 347,64 , R.A. euro 102,12;





Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr. Rosario Alma	Convenuto	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente:	
Pec: r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		

- 379, serra, classe unica, di are 1.02 , R.D. euro 99,32 , R.A. euro 29,18;
- 384, serra, classe unica, di are 35.59 , R.D. euro 294,09 , R.A. euro 86,39;
- 392, orto irrig., classe unica, di are 18.75 , R.D. euro 98,29 , R.A. euro 35,35;
- 393, seminativo, classe 3, di are 34.70 , R.D. euro 11,65 , R.A. euro 3,58;
- 759, orto irrig., classe unica, di are 8.80 , R.D. euro 49,99 , R.A. euro 16,59.

#### ART.2

##### PREZZO

Il prezzo della presente compravendita è stato pattuito dalle parti, a corpo e non a misura, in complessivi Euro 92.000,00 (novantaduemila virgola zero zero).

Ai sensi del DPR 445/2000, consapevoli delle responsabilità penali derivanti da dichiarazioni mendaci o reticenti, le parti, ai fini del D.L. 223/2006 convertito in legge con L. 248/2006 e successive modifiche ed integrazioni, dichiarano che il prezzo come sopra indicato è stato pagato con le seguenti modalità:

- euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) tramite assegno di conto corrente bancario non trasferibile tratto in data odierna su \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, di \_\_\_\_\_, agenzia n. 1 di Pachino, portante il \_\_\_\_\_, all'ordine del signor \_\_\_\_\_, coniuge della parte venditrice su espressa indicazione della stessa, come mi dichiara.

- euro. 62.000,00 (sessantaduemila virgola zero zero) saranno pagati senza interessi entro e non oltre la data del 31 agosto 2015 con mezzi di pagamento tracciabili secondo legge. Della parte di prezzo oggi pagata la parte venditrice rilascia ampia e liberatoria quietanza, mentre della restante parte la documentazione bancaria costituirà prova dell'avvenuto adempimento.

#### ART.3

##### PRECISAZIONI E RISERVE

I beni oggetto del presente atto si intendono trasferiti nella stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano che la parte compratrice dichiara di ben conoscere, con tutti gli accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive in atto esistenti per stato dei luoghi e titoli di provenienza, da intendersi qui interamente richiamati.

Con riguardo alle serre esistenti sul terreno oggi compravenduto, non trova applicazione la disciplina del D.L. 78/2010, convertito in legge con l. 122/2010, modificativa della legge 52/1985, in materia di conformità catastale, trattandosi di manufatti marginali non soggetti ad accatastamento, così come specificamente individuati nell'elenco di cui al comma 3 lett. b) dell'art. 3 D.M. n. 28/1998 e non dotati di un'au-





Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr. Rosario Alma	Convenuto	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		

tonoma suscettibilità reddituale, come la stessa parte venditrice mi dichiara.

**ART. 4**

**POSSESSO**

Il possesso materiale e giuridico dei beni oggetto del presente atto viene trasmesso alla parte acquirente a far data da oggi, per tutti gli effetti utili e onerosi.

**ART. 5**

**GARANZIE E PROVENIENZA**

La parte venditrice garantisce la piena ed esclusiva proprietà e la materiale disponibilità di quanto con questo atto compravenduto, alla stessa pervenuto in virtù dell'atto di compravendita ricevuto dal notaio Luigi Savarino già da Pachino in data 8/10/1992 trascritto a Siracusa il 31/10/1992 ai nn. 18147/14365.

Garantisce altresì la libertà di detti beni da pesi ed oneri, diritti reali, anche parziari a terzi spettanti, vincoli, privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta in data 19/1/2009 ai nn. 1121/299 a favore della

- trascrizione di pignoramento del 26/3/2013 ai nn. 4765/3624 a favore di

, in dipendenza di un debito che la parte venditrice dichiara essere già estinto.

A tale proposito la parte venditrice dichiara che la società creditrice su indicata è stata tacitata di ogni suo diritto o ragione così come risulta dalla dichiarazione rilasciata dalla stessa in data 3 luglio 2013.

Dichiara inoltre che è attualmente in corso la procedura per la cancellazione di detto pignoramento.

Entrambe le parti dichiarano di essere state rese edotte da me notaio sui rischi connessi all'acquisto di beni immobili oggetto di pignoramento, e di accettarne le relative conseguenze.

Dichiara infine che non vi sono, relativamente al terreno in oggetto, coltivatori diretti affittuari e/o proprietari confinanti aventi diritto a prelazione agraria.

**ART. 6**

**DICHIARAZIONI URBANISTICHE**

In relazione al terreno oggetto del presente atto la parte venditrice mi consegna il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pachino in data 14 aprile 2015 che al presente atto si allega sotto la lettera "A", e mi dichiara che dalla data del rilascio a tutt'oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti.

Con riferimento alle serre attualmente esistenti su detto terreno la parte venditrice, ai sensi del DPR 445/2000, da me notaio richiamata sulle responsabilità, anche penali, con-



Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr. Rosario Alma	Convenuto;	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		

seguenti a dichiarazioni false o reticenti, dichiara che trattasi di "serre mobili stagionali", sprovviste di opere murarie o cementizie, e come tali non soggette ad alcun tipo di titolo edilizio abilitativo né a comunicazioni ad enti, trattandosi di attività edilizia totalmente libera, così come disposto dall'art. 6, comma 1, DPR 380/01.

Ai sensi della L. 353/2000 la parte venditrice dichiara inoltre che il predetto terreno non è stato percorso dal fuoco né ha subito incendio boschivo negli ultimi quindici anni.

#### ART. 7

##### MEDIAZIONE IMMOBILIARE

Ai sensi dell'art.46 del DPR 445/2000, consapevoli delle responsabilità penali derivanti da dichiarazioni mendaci e reticenti, le parti dichiarano, ai fini del D.L. 223/2006 convertito in legge con L. 248/2006, che per la conclusione della compravendita di cui al presente atto esse non si sono avvalse dell'opera di un mediatore immobiliare.

#### ART. 8

##### DICHIARAZIONI FISCALI

Ai fini fiscali le parti dichiarano di essere legate tra loro da rapporto di parentela di primo grado in linea retta.

#### ART. 9

##### PRESTAZIONE ENERGETICA

Con riferimento alle serre esistenti sul terreno oggi compravenduto non trova applicazione la disciplina vigente in materia di prestazione energetica trattandosi di manufatti non riconducibili nella definizione di edificio dettata dall'art. 2, lett. a), del D.Lgs. 192/2005.

#### ART. 10

##### REGIME PATRIMONIALE DELLE PARTI

Ai fini della trascrizione del presente atto le parti dichiarano:

- la signora \_\_\_\_\_ | di essere coniugata in regime di separazione di beni;
- il signor \_\_\_\_\_ | di essere di stato civile libero.

#### ART. 11

##### IPOTECA LEGALE

La parte venditrice rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale nascente dal presente atto.

#### ART. 12

##### SPESE

Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della parte acquirente la quale chiede le agevolazioni tributarie previste dall'art. 2, comma 4 bis D.L. 30/12/2009 n. 194 ed a tal fine dichiara:

- che trattasi di atto avente ad oggetto terreno e relative pertinenze qualificati agricoli in base agli strumenti urbanistici vigenti;
- di essere coltivatore diretto che dedica abitualmente la propria attività manuale alla lavorazione della terra;



4



Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018 Riunita con la N.282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr.Rosario Alma	Convenuto:	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente:	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		

- di essere iscritto nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale, con codice azienda n. 230-00774566.  
 Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, del quale alla presenza dei testimoni suddetti, unitamente all'allegato, ho dato lettura alle parti che dichiarandolo conforme alla propria volontà lo approvano e lo confermano.  
 Dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte completato a mano da me notaio il presente atto consta di tre fogli dei quali occupa dieci pagine fin qui.  
 Viene sottoscritto essendo le ore ventuno e minuti cinque.  
 Firmato:

Notaio. Sigillo.





Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
	Riunita con la N.282-2018	
Dott. Agr. Rosario Alma	Convenuto	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		

12 AGO. 2014

N.11871 del Repertorio - N.8959 della Raccolta  
**COMPRAVENDITA**  
**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaquattordici il giorno venticinque del mese di luglio (25/7/2014)

In Noto, nel mio recapito, Corso Vittorio Emanuele n.151.

Avanti a me Dott. GIAMBATTISTA COLTRARO Notaio in Augusta, con studio in Via Principe Umberto n.112, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Siracusa,

SONO PRESENTI

da una parte:

\_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_, residente \_\_\_\_\_, (SR), via D. Garsia n.24, codice \_\_\_\_\_, la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

dall'altra parte:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, il quale dichiara di essere celibe.

Io notaio sono certo dell'identità personale, dei componenti i quali:

CONVENGONO E STIPULANO

ART.1 - La signora \_\_\_\_\_, con ogni garanzia di legge, anche per i casi di evizioni, turbative e molestie, vende e trasferisce, al signor \_\_\_\_\_ che accetta ed acquista, la piena proprietà del fabbricato per civile abitazione sito nel comune di Pachino, via Giovanni Lanza n.100, composto da un appartamento al piano terra, composto da due vani ed accessori, un appartamento al piano primo, composto da quattro vani ed accessori, sovrastante terrazza al piano secondo, e sottostante locale garage, al piano seminterrato, della consistenza di metri quadrati 40 (quaranta) circa, confinante con detta via, con cortile di via Malta e con Di Mauro, con Ferrara.

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Pachino al Foglio 11, particella 185:

- subalterno 2, via Giovanni Lanza n.100, piano T, categ. A/3, cl. 3, vani 3,5, rendita catastale euro 216,91;
- subalterno 3, via Giovanni Lanza n.100, piano 1-2, categ. A/3, cl. 3, vani 6, rendita catastale euro 371,85;
- subalterno 4, via Malta n.75, piano S1, categ. C/6, cl. 1, MQ 40, rendita catastale euro 107,42.

ART.2 - La vendita è consentita ed accettata con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva esistente o nascente dalla legge, dalla situazione dei luoghi, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto in atto si trova e così come pervenuto alla parte venditrice in forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Siracusa in data 8/10/2013, n.2563, trascritto il 25/10/2013 ai n.ri 15690/12002.

ART.3 - I componenti ai sensi dell'art.36 comma 22 del D.L. 4/7/2006 n.223 e successive modifiche, consapevoli delle conseguenze penali per le dichiarazioni false di cui all'articolo 76 del D.P.R. 28/12/2000 n.445, dichiarano:

- di non essersi avvalsi delle prestazioni professionali di un mediatore immobiliare;
- che il prezzo della superiore vendita è stato di comune accordo tra loro, convenuto in complessivi euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) versati mediante n.2 (due) assegni circolari, non trasferibili, emessi dalla \_\_\_\_\_

13095  
 9334





Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Riunita con la N.282-2018		
Dott. Agr. Rosario Alma	Convenuto:	[REDACTED]
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente:	[REDACTED]
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		

L'agenzia di Pachino, rispettivamente dell'importo di euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) distinto con il n.8002180740-08 e dell'importo di euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) distinto con il n.4022016616-07 all'ordine della parte venditrice che dichiara di avere ricevuto l'intero prezzo e ne rilascia ampia e liberatoria quietanza.

Ai sensi dell'ultimo periodo del comma 497 dell'articolo unico della Legge 23/12/2005 n.266, su mia richiesta le parti dichiarano che il prezzo di cui sopra è l'effettivo corrispettivo pattuito.

**ART.4** - La parte venditrice, dichiara e garantisce che quanto venduto è di sua esclusiva proprietà e nella sua piena disponibilità, franco e libero da pesi, oneri, diritti di terzi, imposte e tasse arretrate a qualsiasi titolo dovute, formalità ipotecarie comunque pregiudizievoli, in alcun modo promesso o vincolato a favore di terzi e così lo trasferisce alla parte acquirente immettendola nel possesso e surrogandola in ogni diritto, azione o ragione a lei in precedenza spettante in virtù dei citati titoli di provenienza che qui si intendono integralmente richiamati anche se non materialmente trascritti.

**ART.5** - La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale, ed autorizza la trascrizione del presente atto esonerando da ogni responsabilità al riguardo il Conservatore dei Registri Immobiliari di Siracusa.

**ART.6** - Ai sensi del T.U. sull'edilizia approvato con D.P.R. 6/6/2001 n.380 e dell'art. 40 della legge 28/2/1985 n. 47 successive modifiche, la parte venditrice, consapevole delle conseguenze penali per le dichiarazioni false di cui all'articolo 76 del D.P.R. 28/12/2000 n.445, dichiara che i lavori di costruzione dell'appartamento oggetto della presente compravendita, sono stati eseguiti in data anteriore all'1/09/1967, e che da tale data ad oggi non sono stati eseguiti altri lavori ed opere soggetti a sanatoria o a provvedimenti autorizzativi o concessori.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1 bis, della L. 27/2/1985 n.52, le parti precisano che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguarda le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto in data 01/01/1962, protocollo n.ri 1492985, 1492984 e 1492983.

- la parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto che:

- i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;
- l'intestazione catastale dell'immobile urbano oggetto del presente atto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

In relazione alla normativa vigente in materia di prestazione energetica degli edifici di cui al D.L. 63/2013, convertito con Legge 90/2013, la parte venditrice consegna il relativo Attestato di Prestazione Energetica, redatto da esperto qualificato a norma della suddetta normativa, che si allega al presente atto sotto la lettera "A", alla parte acquirente, che lo riceve e dichiara di avere ricevuto altresì, le relative informazioni sullo stato energetico dell'immobile oggetto del





Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr.Rosario Alma	Convenuto:	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente:	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		

presente atto e di accettarlo nello stato in cui si trova.  
**ART.7** - Le spese del presente, relative e consequenziali, sono a carico della parte acquirente, la quale chiede che, in deroga all'art.43 del D.P.R. 26/4/1986 n.131 ed ai sensi del comma 497 dell'articolo unico della Legge 23/12/2005 n.266 la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastale sia costituita dal valore di euro 80.408,00 (ottantamilaquattrocentootto virgola zero zero) determinato ai sensi dell'art.52 commi 4 e 5 del D.P.R. 26/4/1986 n.131 indipendentemente dal corrispettivo effettivamente pattuito all'art.3 del presente atto.

Ai sensi della nota 2/bis dell'art.1 della tariffa allegata al T.U. n.131/1986, così come sostituita dall'art.3 comma 131 della L. 28/12/1995 n.549, nonché come modificato dal D.lgs. 23/2011, D.L. 104/2013 e dalla Legge di stabilità 2014 (Legge 147/2013), la parte acquirente chiede le agevolazioni dell'imposta di registro al 2% ed ipotecaria e catastale in misura fissa, ed a tal fine:

- entrambe le parti dichiarano che l'immobile in oggetto costituisce porzione di fabbricato destinato ad abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui al D.M. LL.PP. 2/8/1969;

La parte acquirente dichiara:

- di essere residente nel Comune di Pachino;
- di non essere titolare esclusiva, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, su altra casa di abitazione, ubicata nel Comune di Pachino;
- di non essere titolare, neppure per quote, anche in comunione su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni di cui al citato comma 131 nonché di tutte le precedenti leggi agevolative in materia di prima casa richiamate alla lettera c) in detto comma 131.

Le parti dichiarano di essere a conoscenza delle conseguenze dipendenti dalle dichiarazioni mendaci o dal ritrasferimento nel quinquennio dalla data odierna, salve le previste eccezioni.

La parte acquirente dichiara altresì che, al fine di usufruire delle sopra citate agevolazioni fiscali, le unità immobiliari ad uso abitativo, oggetto del presente atto saranno oggetto di fusione particellare al fine di renderle un'unica unità immobiliare ed a tal fine verrà inoltrata in catasto la relativa procedura entro un anno da oggi.

La parte venditrice, in relazione alla plusvalenza realizzata con la presente compravendita, invoca l'applicazione dell'art.1 comma 496 della L.23/12/2005 n.266 e pertanto, versa a me Notaio la relativa imposta di euro 8.180,00 (ottomilacentottanta virgola zero zero) mediante n.1 (uno) assegno bancario non trasferibile, tratto sulla banca Intesa SanPaolo s.p.a., distinto con il n.8239808385/03, essendoci una plusvalenza di euro 40.900,00 (quarantamilanovecento virgola zero zero).

Richiesto io Notaio ricevo quest'atto da me letto, con l'allegato, ai comparenti i quali lo approvano.

Quest'atto è scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia e completato a mano da me notaio su otto pagine e quanto fin qui di questa nona di tre fogli, sottoscritto alle ore diciotto e quarantacinque minuti.

F.to

Coltraro Giambattista notaio





<b>Studio Tecnico</b>	<b>REGEI N.123-2018+282-2018</b>	<b>G.E. Dott. Chiara Salamone</b>
<b>Dott. Agr.Rosario Alma</b>	<b>Convenuto:</b>	
<b>Via Riesi n.4 Siracusa</b>	<b>Procedente:</b>	
<b>Pec:r.alma@epap.conafpec.it</b>		
<b>Cell.3383680731</b>		

Copia conforme all'originale per gli usi consentiti dalla legge.  
Augusta, li venticinque luglio duemilaquattordici



A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp is partially obscured by the signature but appears to be a professional seal.



4



Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr. Rosario Alma	Convenuto:	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente	
Pec: r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		

Via G. Matteotti n.25 - angolo via Abruzzi - 97014 Ispica (RG)  
Tel. 0932.952200 / 952353 Fax 0932.952353

Filippo Morello - Notaio

--N.40337 di Repertorio N.14184 di Raccolta--

-----V E N D I T A-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilaotto, il giorno ventidue del mese di luglio

----- (22 luglio 2008) -----

in Ispica, nel mio studio in via G. Matteotti n. 25, primo piano.

Innanzi a me Dott. Filippo Morello, Notaio in Ispica, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Ragusa e Modica, assistito dai testimoni

ad, e residente

nata, il giorno, e residente ad, in via n.;

----- sono presenti -----

, nato in il giorno

codice fiscale residente in

n. 21, il quale dichiara di essere coniugato ed in regime di comunione legale dei beni;

, nata in il giorno

codice fiscale

, residente in via Delle

la quale dichiara di essere coniugata ed in regime di comunione legale dei beni;

---quale parte venditrice. E quale parte acquirente:---

, nato in il giorno

codice fiscale residente in

contrada Maucini snc, il quale dichiara di essere di stato libero.

Essi componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di quest'atto mediante il quale convengono e stipulano quanto segue:-----

-----ARTICOLO 1 (CONSENSO ED OGGETTO)-----

I coniugi

congiuntamente fra loro e con ogni garanzia di legge, vendono in favore del signor

che acquista, la piena proprietà del seguente immobile in Comune di Pachino e precisamente:-----

- Stacco di terreno agrario sito nella contrada "Carra-ta" esteso are ottantasei e centiare settantaquattro (a. 86.74) circa e per quanto si trova, con entrostante vano rurale semidiruto e come tale privo di qualsiasi impianto; confina con strada consorziale, con proprietà

, con proprietà eredi

salvo altri;-----

censito all'Agenzia del Territorio di Siracusa, Catasto

Terreni del Comune di Pachino al foglio 19, particelle:

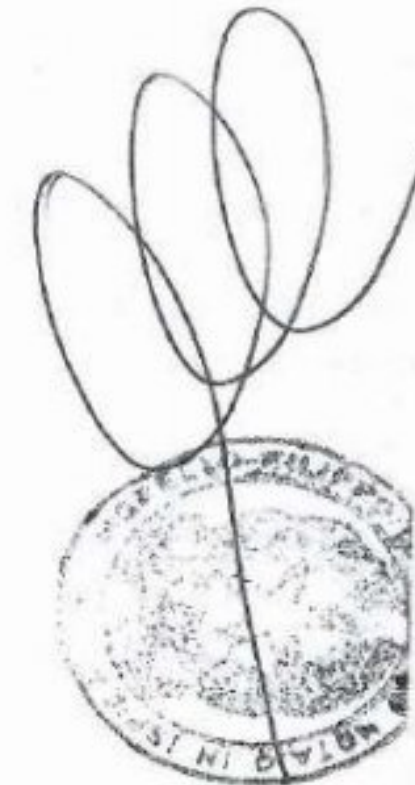
559 seminativo cl. 2, di ettari 00 are 12 centiare 30,

01 AGO 2008

01 AGO. 2008

18901

12465



1



Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr. Rosario Alma	Convenuto:	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente:	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		



R.D.E. 6,35 R.A.E. 2,54;-----  
 188 vigneto cl. 2, di ettari 00 are 60 centiare 40,  
 R.D.E. 96,70 R.A.E. 24,96;-----  
 190 vigneto cl. 3, di ettari 00 are 13 centiare 90,  
 R.D.E. 12,56 R.A.E. 5,03;-----  
 189 fabb rurale di are 00 centiare 14.-----

-----ARTICOLO 2 (PROVENIENZA)-----

L'immobile in oggetto è pervenuto alla parte venditrice in forza dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio Giovanni Ali di Pachino in data 9 gennaio 1989 repertorio 20051, trascritto a Siracusa il giorno 3 febbraio 1989 ai n.ri 2178/1787.-----

-----ARTICOLO 3 (GARANZIE E POSSESSO)-----

La parte venditrice garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto venduto e la sua libertà da ipoteche, diritti reali o personali a favore di terzi, da trascrizioni o iscrizioni a carico, pesi o vincoli pregiudizievoli ad eccezione dei vincoli risultanti dall'appresso citato e allegato certificato di destinazione urbanistica.-----

L'immobile in oggetto si trasferisce alla parte acquirente a corpo, con ogni accessione, pertinenza e dipendenza, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con l'immissione in possesso ad ogni effetto utile ed oneroso.-----

-----ARTICOLO 4 (PREZZO)-----

La vendita avviene al prezzo che i componenti dichiarano essere stato convenuto in Euro 18.850 (diciottomilaottocentocinquanta).-----

I componenti dichiarano di essere a conoscenza dell'obbligo di dichiarare nel presente atto il prezzo realmente pattuito.-----

Ai sensi degli articoli 21, 46 e 47 del Testo Unico sulla documentazione amministrativa approvato con D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, i componenti, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano sotto la loro responsabilità che:-----

- la vendita di cui al presente atto è stata conclusa senza l'intervento di alcun mediatore;-----
- il prezzo è stato e viene corrisposto nel modo seguente:-----

a) Euro 7.200 (settemiladuecento) sono stati corrisposti anteriormente al 4 luglio 2006;-----

b) Euro 11.650 (undicimilaseicentocinquanta) sono stati pagati con due assegni bancari, tratti sulla Banca di  
 | filiale di | | uno

2



Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr.Rosario Alma	Convenuto	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente:	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		

dell'importo di Euro 6.000 (seimila) portante il numero 0011342617, e l'altro dell'importo di Euro 5.650 (cinquemilaseicentocinquanta) portante il numero 0011308070.

La parte venditrice dichiara avere ricevuto il prezzo della vendita dalla parte acquirente e ne rilascia quietanza, rinunciando all'ipoteca legale di cui all'articolo 2817 codice civile.

**ARTICOLO 5 (SITUAZIONE URBANISTICA)**

Ai sensi degli articoli 21, 46 e 47 del Testo Unico sulla documentazione amministrativa approvato con D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 i venditori, da me Notaio avvertiti sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci richiamate nell'articolo 76 del suddetto T.U. dichiarano, per gli effetti dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 che l'edificazione del vano rurale semidiruto oggetto di quest'atto è avvenuta in data anteriore al primo settembre 1967.

I venditori dichiarano altresì, per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 che la destinazione urbanistica del terreno in oggetto è quella risultante dal certificato rilasciato dal Comune di Pachino in data 11 giugno 2008, che a quest'atto si allega alla lettera "A", e che dalla data del rilascio del suddetto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici in vigore nel Comune di Pachino.

**ARTICOLO 6 (DICHIARAZIONI A FINI FISCALI)**

Le parti dichiarano che fra di esse non sussiste alcuno dei rapporti per i quali l'art. 26 del D.P.R. 26 Aprile 1984 n. 131 prevede la presunzione di liberalità.

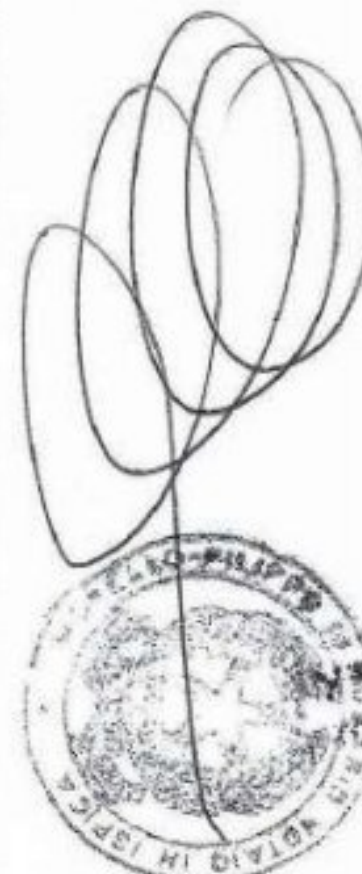
Le parti dichiarano:

- che al terreno si attribuisce il valore di Euro 17.850 (diciassettemilaottocentocinquanta);
- che al vano rurale semidiruto descritto sempre al precedente articolo 1, si attribuisce il valore di Euro 1.000 (mille).

Spese ed imposte di quest'atto sono a carico della parte acquirente, la quale chiede le agevolazioni di cui all'articolo 60 della Legge Regione Siciliana 26 marzo 2002 n. 2, come integrato e autenticamente interpretato dall'articolo 20 comma 15 della Legge Regione Siciliana 22 dicembre 2005 n. 19 e a tal fine dichiara che il presente acquisto viene effettuato al fine di aumentare le economie di scala e ottimizzare il ritorno degli investimenti nel settore agricolo.

**ARTICOLO 7 (TRATTAMENTO DATI PERSONALI)**

Le parti si dichiarano edotte del fatto che i dati personali inerenti il presente atto verranno conservati dallo studio notarile associato





Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr.Rosario Alma	Convenuto:	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		

... con sede in Ragusa via G. Fucà n. 1, secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 30/06/2003 n. 196, e si dichiarano informate di tale trattamento, avendo preso visione del prospetto informativo esposto al pubblico presso la sede dello studio notarile in Ragusa via G. Fucà n. 1 o presso la sede del Notaio Filippo Morello in Ispica via G. Matteotti n. 25.

Invitati a sottoscrivere i comparenti, la signora \_\_\_\_\_ dichiara di non poterlo fare perchè analfabeto.

Richiesto io Notaio ho stipulato quest'atto, in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia e in parte scritto da me, e dello stesso ho dato lettura, con l'allegato ed in presenza dei testi, ai comparenti che lo approvano.

Consta quest'atto di due fogli occupati per sei pagine e parte di questa settimana fin qui e viene sottoscritto dai comparenti, dai testi e da me Notaio alle ore diciotto e minuti quarantatre.

f.to \_\_\_\_\_  
f.to \_\_\_\_\_  
f.to \_\_\_\_\_  
f.to \_\_\_\_\_  
f.to Filippo MORELLO NOTAIO



4



Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr.Rosario Alma	Convenuto	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		

## Stima dei fabbricati

Stimare un fabbricato secondo l'aspetto economico del valore di mercato significa stabilire il più probabile prezzo a cui lo si potrebbe vendere con riferimento al momento in cui viene formulata la stima. Tale probabile prezzo dipende dalle caratteristiche del fabbricato e quindi dalla domanda (numero di soggetti interessati all'acquisto) e dall'offerta (numero di fabbricati messi in vendita). Un'offerta scarsa, a fronte di una domanda abbondante, determina elevate quotazioni di mercato anche per immobili di qualità modesta; viceversa, un'offerta abbondante determina quotazioni di mercato contenute anche per immobili di una certa qualità.

Un giudizio di stima del valore di mercato può essere oggettivamente espresso, indipendentemente dal procedimento sintetico o analitico, solo sulla base della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per i fabbricati simili a quello da stimare.

Il procedimento sintetico, si basa sul confronto diretto, sulla base di un parametro comune, tra il fabbricato oggetto di stima e i fabbricati simili. Si applica quindi la nota e fondamentale proporzione:

$$Vm: \Sigma p = Vm:p$$

***Vm = sommatoria dei prezzi di mercato reali e recenti a fabbricati o simili presi per confronto***

***\Sigma p = sommatoria dei parametri relativi alla consistenza dei fabbricati o simili presi a confronto;***

***Vm = valore di mercato ordinario del fabbricato oggetto di stima;***

***p = parametro relativo alla consistenza del fabbricato oggetto di stima.***

***Il valore ordinario si ottiene da:  $Vm = \frac{\Sigma Vm \times \Sigma p}{p}$***

Il rapporto tra la sommatoria dei prezzi di mercato e la sommatoria dei parametri rappresenta il valore unitario ordinario (o medio) di mercato. I valori di mercato sono stati rilevati dai valori Omi e dalle agenzie immobiliari di Pachino pertanto si stabilisce un probabile valore venale di € 550,00/mq di superficie lorda (commerciale). Per i magazzini presenti in contrada Cammaforte, i valori omi rilevano valori di mercato compresi tra i 300 ed i 600 €/mq, valori avallati con le agenzie immobiliari di Pachino, ma visto la tipologia costruttiva e le rifiniture si attribuisce un valore venale di € 100 al mq.



<b>Studio Tecnico</b>	<b>REGEI N.123-2018+282-2018</b>	<b>G.E. Dott. Chiara Salamone</b>
Dott. Agr.Rosario Alma	Convenuto:	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente:	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		

### **Determinazione della consistenza**

I parametri tecnici correttamente usati per la stima dei fabbricati sono:

-la superficie commerciale;

Sul piano operativo le fasi della stima sono quindi le seguenti: -determinazione della consistenza dell'unità immobiliare determinazione del valore unitario.

-la superficie utile o netta calpestabile;

-il volume vuoto per pieno:

-il numero di vani utili.

**La superficie commerciale** è il parametro normalmente usato nella compravendita dei fabbricati ed è quindi il parametro normalmente usato nelle stime; è anche il parametro ufficialmente adottato dal catasto per fini fiscali.

La superficie commerciale è data dalla superficie dell'unità immobiliare comprendendo i muri (superficie lorda residenziale) più la superficie lorda delle pertinenze. A queste ultime si applicano i coefficienti di riduzione riportati nella tabella qui sotto riportata.

I coefficienti da applicare dipendono dall'utilizzo della superficie. Al riguardo possiamo distinguere diversi casi.

-La superficie residenziale, calcolata al 100% (tutta la superficie coperta abitabile, camera, cucina, corridoi ecc.).

-Le pertinenze a servizio diretto, collegate alla superficie residenziale. Possono essere esterne, come balconi e le terrazze, o interne, come le soffitte, le taverne e i box al piano interrato delle ville a schiera.

-Le pertinenze a servizio indiretto, come le cantine o le soffitte non collegate con l'unità immobiliare;



<b>Studio Tecnico</b>	<b>REGEI N.123-2018+282-2018</b>	<b>G.E. Dott. Chiara Salamone</b>
<b>Dott. Agr.Rosario Alma</b>	<b>Convenuto:</b>	
<b>Via Riesi n.4 Siracusa</b>	<b>Procedente:</b>	
<b>Pec:r.alma@epap.conafpec.it</b>		
<b>Cell.3383680731</b>		

-La superficie scoperta come i giardini a uso esclusivo di pertinenza di villette a schiera o di appartamenti al piano terreno. La determinazione della consistenza in base alla superficie commerciale non è una semplice operazione di misura, ma contiene già un giudizio di stima in merito alle parti che compongono il fabbricato.

Si pone infatti uguale a 1 (100%) il valore della superficie residenziale e si determina in proporzione il valore delle parti accessorie.

<b>Tab. Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale</b>	
<b>Tipo di superficie</b>	<b>%</b>
Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni	<b>100</b>
Muri perimetrali interni	<b>50</b>
Cantine, soffitta (locali di sgombero)	<b>20-35</b>
Taverna o mansarda (locali accessori nel piano interrato o nel sottotetto)	<b>50</b>
Balconi o terrazzi scoperti	<b>30-35</b>
Balconi coperti	<b>30-50</b>
Balconi coperti con divisorii laterali in muratura	<b>50</b>
Verande, logge	<b>65-90</b>
Giardino (di proprietà esclusiva)	<b>1-5</b>



Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr.Rosario Alma	Convenuto	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente:	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		

## Stima dei terreni

Nella stima secondo l'aspetto economico del valore di mercato il perito deve giudicare la quotazione che il fondo potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita con riferimento al momento in cui viene effettuata la stima. E' quindi indispensabile la conoscenza del mercato, cioè dell'insieme delle contrattazioni verificatosi per fondi simili e giunte a buon fine. Occorre cioè che si verificano le seguenti condizioni:

- che esistono fondi simili che siano stati di recente oggetto di compravendita.
- che di questi fondi simili si conoscono i prezzi di vendita ed i relativi parametri.

Detto questo si adatterà il procedimento sintetico con la comparazione diretta tra il fondo da stimare e i fondi simili presi per confronto sulla base di un parametro comune, viene così applicata la nota e fondamentale equazione:

$$\Sigma V_m : \Sigma p = V_m : p$$

$\Sigma V_m$  = *sommatoria dei prezzi di mercato relativi ai fondi simili presi per confronto*

$\Sigma p$  = *sommatoria dei parametri relativi agli stessi fondi simili*

$V_m$  = *valore ordinario del fondo oggetto di stima*

$p$  = *parametro usato per il confronto.*

*Il valore ordinario si ottiene da:  $V_m = \frac{\Sigma V_m \times p}{\Sigma p}$*

Dal valore ordinario possono essere utilizzati dei parametri di seguito riportati ove è possibile "modulare" il valore di un terreno agricolo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche. Di fatto, dai valori di mercato rilevati da indagini di mercato della zona, dai valori agricoli medi e di mercato, ricavati dall'osservatorio exeo edizioni (vedasi tabella) si attribuisce un probabile valore venale:

- dell'orto irriguo di € 29.000,00/ha
- seminativo irriguo di € 18.000,00/ha.

Si è scelto, come qualità di coltura, l'orto irriguo sulle superficie coperte a serra, mentre a seminativo irriguo nei terreni restanti privi di copertura, per le caratteristiche pedogenetiche e per la presenza di pozzi od alla disponibilità di acqua da parte del consorzio locale di bonifica.



<b>Studio Tecnico</b>	<b>REGEI N.123-2018+282-2018</b>	<b>G.E. Dott. Chiara Salamone</b>
<b>Dott. Agr.Rosario Alma</b>	<b>Convenuto</b>	
<b>Via Riesi n.4 Siracusa</b>	<b>Procedente</b>	
<b>Pec:r.alma@epap.conafpec.it</b>		
<b>Cell.3383680731</b>		

## VALORI AGRICOLI MEDI DI PACHINO

### PACHINO

Abitanti :	22.025	
Superficie:	kmq 50,47	
Altitudine:	m.65	
Classificazione climatica:	zona B, 780 GG	

Fonda la sua economia essenzialmente sull'agricoltura. Di rilievo è coltivazione IGP del pomodoro ciliegino e dei vigneti che producono in prevalenza il Nero d'Avola e altri vini DOC. Famosa è anche la produzione locale della bottarga di tonno rosso. Dista circa 51 km da Siracusa.


#### VALORI UNITARI IN EURO PER ETTARO, MINIMO E MASSIMO ORDINARIAMENTE RICONTRABILI

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	I754A	4.300	9.000
Seminativo irriguo	I754A	11.000	24.000
Orto irriguo	I754A	16.000	34.000
Vigneto	I754B	23.000	42.000
Vigneto D.O.C. IGP	I754B	33.000	60.000
Uliveto	I754G	9.000	20.000
Pascolo	I754F	2.300	4.000
Bosco alto fusto	I754C	3.500	7.000
Bosco ceduo	I754I	2.200	4.100
Agrumeto	I754L	23.000	57.000
Mandorleto	I754H	14.000	24.000
Carrubeto	I754D	6.000	10.000
Ficodindieto	I754D	3.900	6.000
Incolto sterile	I754D	600	1.000




Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr.Rosario Alma	Convenuto	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente:	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI - EXEO EDIZIONI



pubblicazioni digitali professionali



**VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2018**  
**COMUNE DI PACHINO (SR)**

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
ORTO IRRIGUO	16000	34000

**ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE**  
Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno.

Orto Irriguo

Fertilità	BUONA
Giacitura	PIANEGGIANTE
Accesso	BUONO
Forma	REGOLARE
Ubicazione	NORMALE
Ampiezza	MEDIO APP

€ 29000/ha

Si attesta che il valore sopra elaborato, riferito al puro merito agricolo, è estrapolato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni, che monitora annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, l'andamento dei valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. A livello nazionale è effettuata una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti d'estimo. S'intende che il valore riportato non può intendersi sostitutivo della stima effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo ai terreni tenendo conto di eventuali particolari situazioni che sfuggono necessariamente ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni, quali quella che si prefigge un listino immobiliare.

Creato per Rosario Alma il 16/11/2019 alle 10:53:33 | Copyright 2019 Exeo srl PI CF RI 03790770287.
Pagina 1 di 1



Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr.Rosario Alma	Convenuto:	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente:	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		



**VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2018  
COMUNE DI PACHINO (SR)**

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
SEMINATIVO IRRIGUO	11000	24000

**ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE**

Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

**Seminativo Irriguo**

Fertilità	BUONA
Giacitura	MEDIOCRE
Accesso	BUONO
Forma	REGOLARE
Ubicazione	NORMALE
Ampiezza	PICCOLO APP

**€ 18000/ha**

Si attesta che il valore sopra elaborato, riferito al puro merito agricolo, è estrapolato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni, che monitora annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, l'andamento dei valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. A livello nazionale è effettuata una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti d'estimo. S'intende che il valore riportato non può intendersi sostitutivo della stima effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo ai terreni tenendo conto di eventuali particolari situazioni che sfuggono necessariamente ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni, quali quella che si prefigge un listino immobiliare.



<b>Studio Tecnico</b>	<b>REGEI N.123-2018+282-2018</b>	<b>G.E. Dott. Chiara Salamone</b>
Dott. Agr.Rosario Alma	Convenuto:	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		

## Stima immobiliare Lotto 1

Prima di procedere alle operazioni di calcolo, per avere una maggiore appetibilità dei cespiti, il cui fine è ottenere il più alto e probabile valore venale, i tre subalterni, saranno riuniti in un unico lotto. Qui di seguito vengono mostrate le tabelle delle superfici nette, commerciali e le planimetrie rilevate attraverso misurazioni svolte durante le operazioni peritali.

Foglio 11-mappale 185 sub 2-sub 4		Foglio 11- mappale 185 sub 3	
Piano terra e piano rialzato e piano terra lato via Malta		Piano primo	
Ambienti	Superficie netta mq	Ambienti	Superficie netta mq
Camera da letto	12,562	Cucina	20,8351
Cameretta	4,4286	Cameretta	7,04
Ingresso compreso scala,	17,6454	Cameretta	7,7748
<b>Piano rialzato</b>		Corridoio	9,3736
Camera matrimoniale	21,2711	Bagno	4,2121
Cameretta	6,6671	Ripostiglio	1,2495
Bagno	3,3703	Camera matrimoniale	10,4996
Proiezione scala	5,2251	<b>Piano secondo</b>	
<b>Piano Terra lato via Malta</b>		Camera uso cucina	7,521
Cucina	31,0053	<b>Totale mq</b>	<b>68,50</b>
Bagno	6,1152		
<b>Totale mq</b>	<b>108</b>		

## SUPERFICIE COMMERCIALE

Foglio 11 p.la 185 SUB 2-4	
Balcone mq 4,7615	Coeff. 35%
Superficie commerciale mq 142	1,666525
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>Mq 144</b>

Foglio 11 p.la 185 SUB 3	
Balcone mq 4.7912	Coefficiente 35%
Balcone mq 5,0406	Coefficiente 35%
Terrazza mq 77,5587	Coefficiente 35%
Superficie commerciale mq 123 <i>E' compresa la proiezione della scala esterna</i>	8,31418
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>Mq 131</b>

Qui di seguito vengono rappresentati in tabella i valori Omi.



<b>Studio Tecnico</b>	<b>REGEI N.123-2018+282-2018</b>	<b>G.E. Dott. Chiara Salamone</b>
<b>Dott. Agr.Rosario Alma</b>	<b>Convenuto</b>	
<b>Via Riesi n.4 Siracusa</b>	<b>Procedente</b>	
<b>Pec:r.alma@epap.conafpec.it</b>		
<b>Cell.3383680731</b>		

## Valori Omi

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: PACHINO

Fascia/zona: Periferica/VIE BORDONARO-MARCHE-TURATI-MORO-BUONARR.-MAUCINI-TUNISI-MALTA-P UCCINI-LANZA-AMODEO-RANAZZO-BELLINI-DONIZZETTI-MASCAGNI -

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

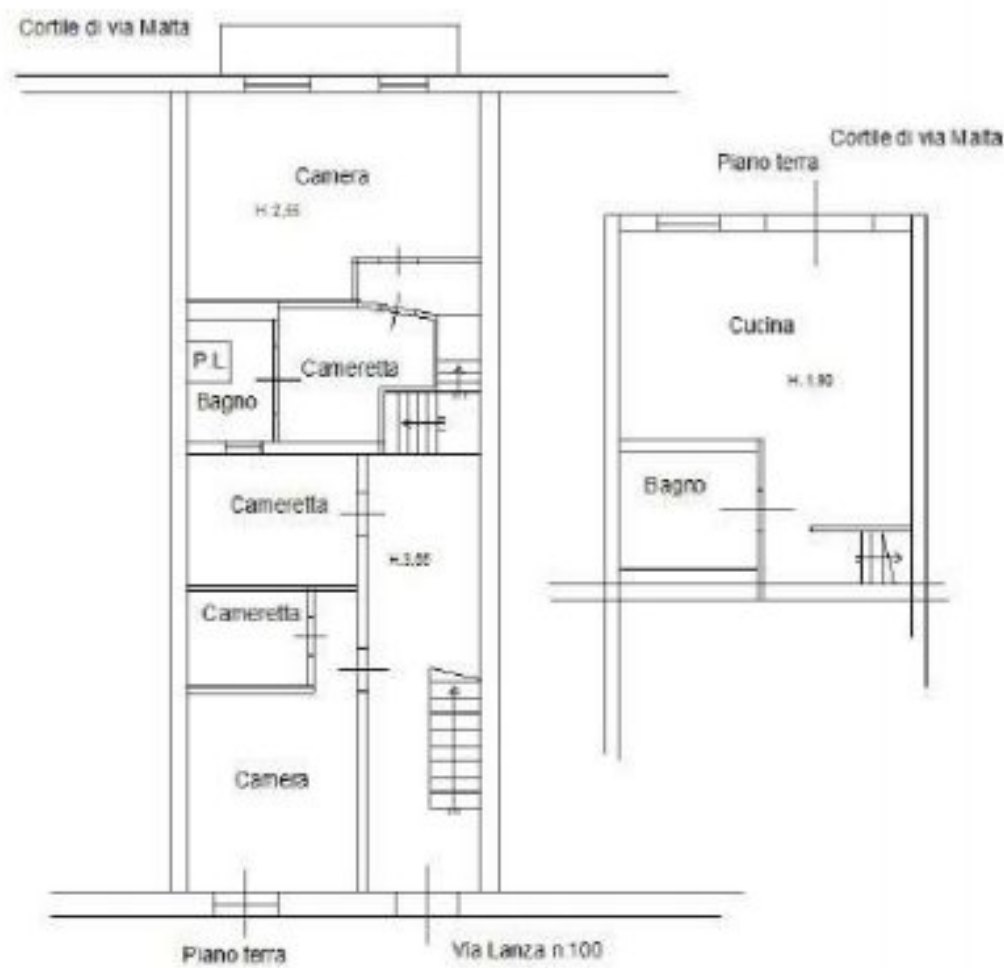
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	640	810	L	2,5	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	530	700	L	1,9	2,7	L
Box	NORMALE	350	450	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1100	L	3,7	4,8	L

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

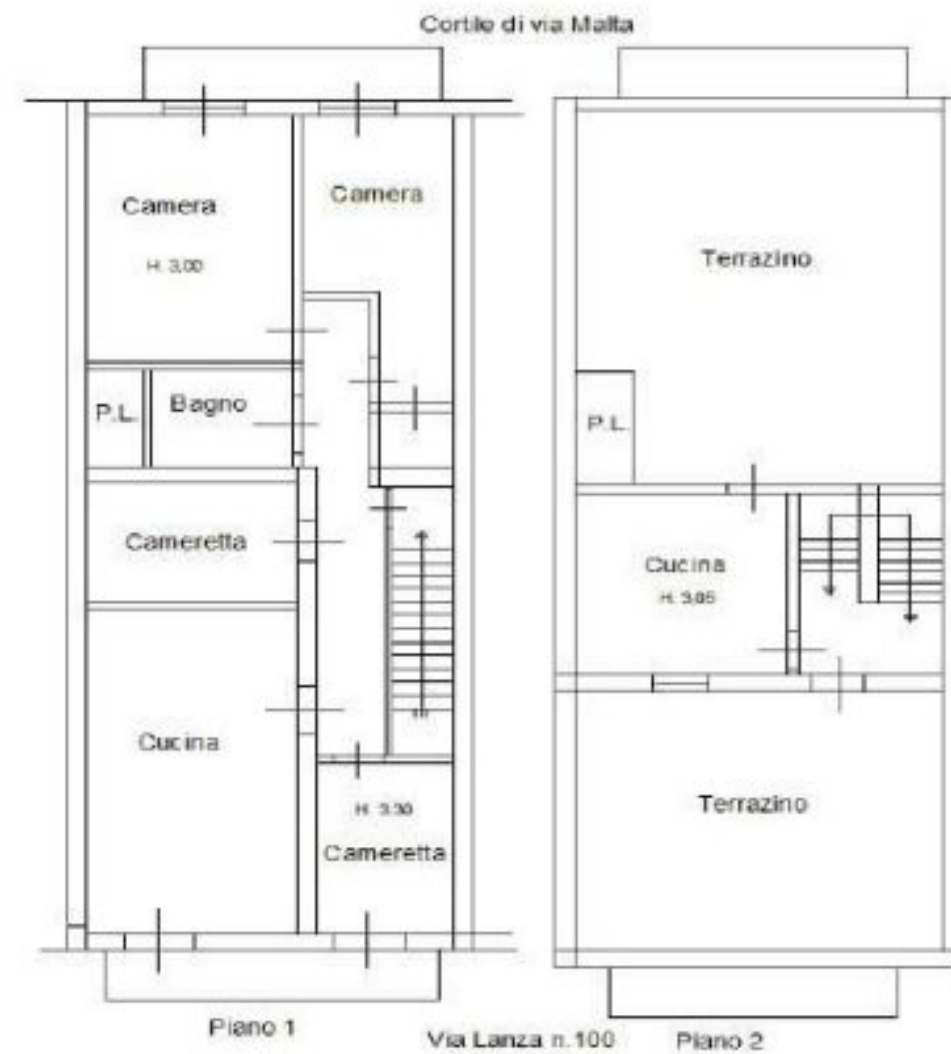


<b>Studio Tecnico</b>	<b>REGEI N.123-2018+282-2018</b>	<b>G.E. Dott. Chiara Salamone</b>
<b>Dott. Agr.Rosario Alma</b>	<b>Convenuto:</b>	
<b>Via Riesi n.4 Siracusa</b>	<b>Procedente:</b>	
<b>Pec:r.alma@epap.conafpec.it</b>		
<b>Cell.3383680731</b>		

### Sub 2-4 piano terra e rialzato



### Sub 3 piano 1° e 2°



#### Sub 2-4

**Valore venale**

Mq 144 x € 550,00= € 79.200,00

#### Sub 3

**Valore venale**

Mq 131 x € 550,00= € 72.050,00

#### Valore venale lordo

**Vlf= € 79.200+ € 72.050,00= € 151.250,00**

**Dicesi centocinquantunomiladuecentocinquanta/00**

#### Valore venale netto

€ 350,00 + € 50,00= € 400= **costo catastale**

€ 2000,00= **costo sanatoria**

**€ 151.250,00-(€400,00 + € 2000,00)= €148.850,00**

**Dicesi Euro centoquarantottomilaottocentocinquanta/00**



<b>Studio Tecnico</b>	<b>REGEI N.123-2018+282-2018</b>	<b>G.E. Dott. Chiara Salamone</b>
<b>Dott. Agr.Rosario Alma</b>	<b>Convenuto:</b>	
<b>Via Riesi n.4 Siracusa</b>	<b>Procedente:</b>	
<b>Pec:r.alma@epap.conafpec.it</b>		
<b>Cell.3383680731</b>		

## Stima immobiliare Lotto 2

**Calcolo del valore dei cespiti presenti in contrada Cammara al foglio 32 p.IIe 392-393-378**

### Valori Omi

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	400	L	1,3	1,8	L

### Fabbricati

#### P.IIa 392

Mq 95,27 x € 100,00= € **9.527,00**

#### P.IIa 393

Mq 66,10 x € 100,00= € **6.610,00**

#### P.IIa 378

Mq 55,71 x € 100,00= € **5.571,00**

Totale valore fabbricati: € **21.708,00**

### Dicesi ventunomilasettecentotto/00

A questo va aggiunto il valore delle serre in acciaio zincato, il quale C.T.U., attraverso una ricerca presso le ditte specializzate, ha rilevato un costo di una fornitura e posa in opera di €10/mq. La superficie coperta delle serre è di ha 1,2430 ovvero 12430 mq.

Pertanto il valore delle serre è di:

Mq 12.430 x € 10,00= € **124.300,00**

Considerato il grado di vetusta delle serre avremo un percentuale di decurtazione dal valore del 20%. € 124.300,00 x 0.80= € **99.440,00 Dicesi novantamilaquattrocentoquaranta/00.**



<b>Studio Tecnico</b>	<b>REGEI N.123-2018+282-2018</b>	<b>G.E. Dott. Chiara Salamone</b>
<b>Dott. Agr.Rosario Alma</b>	<b>Convenuto:</b>	
<b>Via Riesi n.4 Siracusa</b>	<b>Procedente:</b>	
<b>Pec:r.alma@epap.conafpec.it</b>		
<b>Cell.3383680731</b>		



**Serre evidenziate in bianco (superficie ha 1,2430)**

**Valore dei terreni Foglio 32 p.lle 364-365-378-379-384-392-393-759**





<b>Studio Tecnico</b>	<b>REGEI N.123-2018+282-2018</b>	<b>G.E. Dott. Chiara Salamone</b>
Dott. Agr.Rosario Alma	Convenuto:	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente:	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		

Per l'attribuzione del valore della superficie coperta a serre viene scelta come qualità di coltura l'orto irriguo, mentre per il terreno residuo, seminativo irriguo, come specificato in precedenza.

#### **Valore venale dei terreni coperti dalla serra**

Ha 1,2430 x € 29.000/ha (orto irriguo)= **€ 36.047,00** Dicesi trentaseimilazeroquantasette/00

Terreno residuo al netto della superficie delle serre e dei fabbricati: ha 0,7085

Valore residuo terreno: ha 0,7085 x € 18.000,00 (seminativo irriguo)= **€ 12.753,00**

Qui di seguito vengono riassunti i valori per il calcolo del valore venale lordo e netto

#### **Valore venale lordo**

€ 21.708,00 +

€ 99.440,00

€ 36.047,00

€ 12.753,00=

**€ 169.948,00**

**Dicesi Euro centosessantannovemilanovecentoquarantotto/00**

#### **Valore venale netto**

€ 2.050,00= costo catastale

€ 4.000,00= costo sanatoria

**Valore venale netto = € 169.948,00- (€ 2.050,00+€ 4.000,00)= € 163.898,00**

**Dicesi centosessantatremilaottocentonovantotto/00.**



Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr.Rosario Alma	Convenuto:	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente:	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		

### Stima immobiliare Lotto 3

Il fondo rustico ha una destinazione economica a seminativo irriguo ma la presenza di alberi di olivo ne aumenta il valore a € 19.000,00/ha.



Foglio 19  
Sovrapposizione estratto  
di mappa con ortofoto

La superficie totale del lotto dai dati catastali è di 0,8674 ha.

#### Valore venale del lotto

Ha 0,8674 x € 19.000,00= € 16.480,60 arrotondato a € 16.481,00

Dicesi Euro sedicimilaquattrocentottantuno/00.



<b>Studio Tecnico</b>	<b>REGEI N.123-2018+282-2018</b>	<b>G.E. Dott. Chiara Salamone</b>
Dott. Agr.Rosario Alma	Convenuto:	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		

## Conclusioni

Qui di seguito vengono elencati i **più probabili valori venali** netti e lordi dei lotti

<b>Lotto n.1 Pachino (Sr) Foglio 11 p.Ila 185 sub 2-3-4</b>
<b>Valore venale lordo= € 151.250,00</b>
<b>Dicesi centocinquantunomiladuecentocinquanta/00</b>
<b>Valore venale netto= €148.850,00</b>
<b>Dicesi Euro centoquarantottomilaottocentocinquanta/00</b>

<b>Lotto n.2 Pachino (Sr) Foglio 32 p.Ile 364-365-378-379-384-392-393-759</b>
<b>Valore venale lordo= € 169.948,00</b>
<b>Dicesi Euro centosessantanovemilanovecentoquarantotto/00</b>
<b>Valore venale netto € 163.898,00</b>
<b>Dicesi centosessantatremilaottocentonovantotto/00</b>

<b>Lotto n.3 Pachino (Sr) Foglio 19 p.Ile 559-188-189-190</b>
<b>Valore venale = € 16.481,00</b>
<b>Dicesi Euro sedicimilaquattrocentottantuno/00</b>

Avendo esperito l'incarico il sottoscritto C.T.U. rimane a disposizione per ogni chiarimento in merito e ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia e l'incarico affidato.

Con osservanza

**Il C.T.U.**  
**Dott. Agronomo Rosario Alma**



Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr. Rosario Alma	Convenuto	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		

### Verbali di sopralluogo

Tribunale di Siracusa

L'anno 2018 il giorno 8 del mese di marzo, il sottoscritto, avvocato [redacted], nelle qualità di ausiliario giudiziario, parte ordinanza del 23.01.2018, nelle procedure esecutive immobiliari n. 123/2018, unitamente al CTU, dott. Rosario Alma, si è recato presso l'immobile sito in Pachino, via Dante n. 100. Sul posto è presente la sig. ce [redacted], e Nota il [redacted] in qualità di [redacted] del debitore, sig. [redacted] de sig. ce [redacted] conosciute alle viste dell'immobile, che viene, pertanto, rinviato del CTU.

Il CTU procede alle operazioni metriche e topografiche dell'immobile sito al piano 1 e 2 (aumentare 2300).

La sig. ce [redacted] dichiara di essere [redacted] dell'immobile insieme al successore ai tre figli maggiori (disoccupati) e il figlio minore (di quattordici anni) e due nipoti minori (di un anno e di quattro anni).

Parte dell'immobile è anche rendenza delle sig. ce [redacted] (sorelle del debitore [redacted]) e dei figli, uno maggiore e due minori.

La sig. ce Spina chiede di poter continuare ad avere l'immobile con il suo nucleo familiare in quanto non ha altro posto dove stare e, pertanto, la sottoscritta non procede alle ulteriori indagini nel senso delle note dell'immobile, in attesa che venga assegnato trenta giorni per il deposito dell'istanza di opposizione.



Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr. Rosario Alma	Convenuto,	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		

L'immobile <sup>de punto</sup> è presente in buona condizione di manutenzione, salvo qualche presenza di muffe.

La sig.ra <sup>di persona</sup> dichiara di farsi assistere da un legale che, nel giro di qualche giorno, prenderà contatto con la scrivente per fissare il successivo appuntamento <sup>per discutere</sup> per il piano delle dell'immobile, <sup>in</sup> in Peclio s.e. lungo v.100 ~~la~~ <sup>il</sup> ~~stato~~ <sup>del</sup> ~~su~~ <sup>Decreto</sup>, oggetto di <sup>proprietà</sup>.

Il presente sembra di chiudere alle ore 16:30.

L. C. S.

C.T.U.

Rosario Alma



Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr. Rosario Alma	Convenuto:	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente:	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		

Tribunale di Siracusa

Verbale di sopralluogo.

L'anno 2018 il giorno 24 del mese di aprile, il sottoscritto, avv. [redacted] nelle qualità di curatore giudiziaro, giusta ordinanza del 23.01.2018, nella procedura esecutiva immobiliare n. 123/2018+282/2018, si è recato, giunti accordi con l'avv. [redacted] il legale del debitore, sig. [redacted]

presso l'immobile sito in Pachino, via Dante n. 100, unitamente al avv. dott. Rosario Alma, per preparare le operazioni inerenti il proprio mandato ~~data~~ dopo il sopralluogo dell' 8/3/2018.

Sul luogo è presente la sig. [redacted] moglie del debitore, sig. [redacted]

[redacted] la quale dichiara di investire nel detto immobile, e specificatamente in Pachino, via Dante n. 100 ed il piano Terra in cubito fabbricato al foglio n. p. 185, sub 2, unitamente al padre, sig. [redacted], ed alla citate

figli, di cui due minori, la dichiarazione che di fatto costituisce unico nucleo familiare



Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr. Rosario Alma	Convenuto:	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente:	
Pec: r.alma@epap.conafpec.it		
Cell. 3383680731		

con quello del fratello, sig. 1  
 considero che il piano terra  
 ed il piano superiore sono comunicati  
 fra di loro. E' altresì presente  
 l'area di servizio di fiducia  
 del debitore, sig. 1  
 il quale, relativamente all'immobile  
 sito in Pachino, via S. Luigi n. 100  
 piano terra, primo e secondo  
 distretto di viale deputato primo  
 la cancelleria, in via Telegrafica,  
 l'importo di abitazione ed aut. 560  
 epe su tutto il nucleo familiare del  
 debitore.  
 A questo punto si procede ai rilievi  
 metrici e topografici dell'immobile  
 sito al piano terra in quanto  
 l'effettamento al primo e secondo  
 piano è stato previsto nel  
 precedente sopralluogo dell'8/3/2018.  
 Si precisa che l'immobile riguarda  
 e precisamente, il' autorizzazio  
 parte in Pachino, via Rotta n. 65  
 piano 51 ed è stato previsto  
 al foglio 11, p.lla 185, sub. 4



Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr. Rosario Alma	Convenuto:	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente:	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		

risulta, allo stato attuale, solettato  
 o evase,  
 A questo punto d'aus. Confronti, in  
 ordine ai terreni figurati, nei in  
 Pechino, el estato terreni el foglio ~~32~~, 32  
 p. lle ~~364~~ 364, 365, 378, 379, 384, 392,  
 393 e 759, dichiara l'esistenza di  
 un contratto di locazione, sottoscritto con  
 la sig.ra Luca o Lucia  
 il 26/08/1977 di durata novennale  
 stipulato in data 1/12/2018, registrato  
 all'agenzia delle entrate in data  
 13/12/2018 e ne produce una copia  
 che parte integrante del presente  
 verbale. Ha risente verificato che  
 il contratto suddetto è stato stipulato  
 in data successiva ad entrambi  
 i figuramenti in atti e, pertanto,  
 è inopponibile alla procedura esecutiva.  
 Per conseguenza, la risente, sulle  
 il debitore, sig. Luca o Lucia  
 mezzo del Legale di fiducia,  
 aus. Luca o Lucia, di deposito  
 in esecutiva (ovvero a mezzo  
 specifico nel etc intestato alle



Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr. Rosario Alma	Convenuto:	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente:	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		

procedure esecutive / Il corso della gestione e decorrenza della data di verifica del pagamento e tutt'oggi che la sottoscritta si riserva di comunicare all'ev. Comp. de sottoscritto, alla luce della presunta dichiarazione si riserva di prendere contatti con il conduttore dei predetti terreni.


A questo punto l'acq. di Montano e Federico Montano si sono recati sul posto alle ore 14:20


Dopo aver rinvenuto il suddetto immobile la sottoscritta, unitamente al ETU, dott. Luca, si è recata in Pedino, e da presso i terreni esenti al foglio 32, p.lla 364, 365, 378, 379, 384, 392, 393 e 759. L'intera serie luoghi sono trascritti la sp. e il sp.

in quali occorrono e per indicare i terreni. Si tratta di due file di sette esse annesse fatture. Il ETU ha effettuato i rilievi metrici e fotografici per necessità per la gestione di attività. I punti si presentano solamente



Studio Tecnico	REGEI N.123-2018+282-2018	G.E. Dott. Chiara Salamone
Dott. Agr. Rosario Alma	Convenuto:	
Via Riesi n.4 Siracusa	Procedente:	
Pec:r.alma@epap.conafpec.it		
Cell.3383680731		

con un cavallo principale e molti  
 fratelli e poi pivo di reinsare.  
 All'interno dei terreni sono presenti  
 due capi di fattrice ed un recetto  
 in cui si è un cavallo. <sup>oltre ad un puledro con due cani.</sup> Detti terreni  
 sono stati lavorati dopo il perfezionamento  
 e quindi inoppugnabili alle procedure <sup>con i documenti</sup>.  
 Il tutto questo punto le sottosegretaria  
 si ritiene dell'inevitabile nel possesso  
 dei predetti immobili, se in attesa  
 della determinazione del Giudice  
 in ordine all'istituto art. 560 c.p.c.  
 sia per i terreni mobili in  
 quanto posti al recupero ed in  
 quanto al sig.  e punto  
 punto si consente di rinviare  
 il resto dei terreni pignori per  
 ai quali dichiara di poter essere  
 liberamente in possesso per gli  
 interessi. A questo punto si chiude  
 il presente verbale alle ore 15:30.  
 L.P.S.

  
Rosario Alma