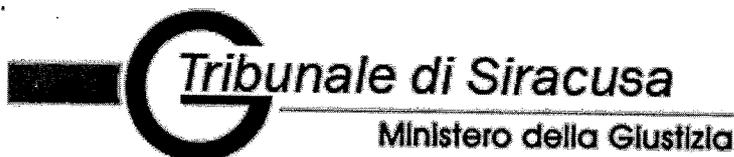




C.T.U. DOTT. AGRONOMO FABIO ITALIA - VIA DAVIDE CALANDRA N.17 BIS
CELL.3297131267 - EMAIL: FABIOITALIANO@GMAIL.COM - PEC: F.ITALIA@CONAFPEG.IT



TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 215/2020 R.G.ES.

CREDITORE PROCEDENTE - CF LIBERTY SERVICING S.P.A.

DEBITORE -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. DOTT. AGRONOMO FABIO ITALIA

*Via Davide Calandra n. 17 bis
96017 - Noto (SR)
Cell.3297131267
Email: fabioitaliano@gmail.com
PEC: f.italia@conafpec.it*

TRIBUNALE DI SIRACUSA
GIUDICE DEL PROCEDIMENTO
Dott.ssa Romeo Alessia



INDICE.

Premessa	6
Controllo documentazione ipotecaria e Catastale	11
Operazioni Peritali	11
Svolgimento dell'incarico - Risposta ai Quesiti	13
Risposta al quesito 3	13
I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali	13
II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione	15
III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla Legge 1.122/1989 e alla Legge 1.1150/1942	18
<u>Risposta al quesito 4</u>	
I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun 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 coor. G.P.S. dei beni medesimi	
Lotto n.1.....	20
Lotto n.2.....	20
Lotto n.3.....	21
Lotto n.4.....	21
Lotto n.5.....	22
Lotto n.6.....	22
II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni	
Lotto n.1.....	23
Lotto n.2.....	23
Lotto n.3.....	23
Lotto n.4.....	23
Lotto n.5.....	23
Lotto n.6.....	23
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, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio	
Lotto n.1.....	32
Lotto n.2.....	34
Lotto n.3.....	35
Lotto n.4.....	36



Lotto n.5.....	36
Lotto n.6.....	36
IV. <i>l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche).</i>	
Lotto n.1.....	39
Lotto n.2.....	39
Lotto n.3.....	39
Lotto n.4.....	39
Lotto n.5.....	39
Lotto n.6.....	39
V. <i>l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare</i>	
Lotto n.1.....	39
Lotto n.2.....	40
Lotto n.3.....	42
Lotto n.4.....	43
Lotto n.5.....	43
Lotto n.6.....	43
VI. <i>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 previsto dalla vigente normativa</i>	
Lotto n.1.....	45
Lotto n.2.....	46
Lotto n.3.....	48
Lotto n.4.....	50
Lotto n.5.....	50
Lotto n.6.....	50
VII. <i>In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie</i>	
Lotto n.1.....	51
Lotto n.2.....	51
Lotto n.3.....	51





Lotto n.4.....	51
Lotto n.5.....	51
Lotto n.6.....	51

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 articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a del d. lgs 192/2005, salvo il 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 I lettere b) e c) del d lgs 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; 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) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 m. quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 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

Lotto n.1.....	52
Lotto n.2.....	52
Lotto n.3.....	52
Lotto n.4.....	52
Lotto n.5.....	52
Lotto n.6.....	52

IX. la valutazione dei beni indicando distintamente;

- i. il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- ii. i criteri di stima utilizzati;
- iii. le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- iv. il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- v. l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso dei procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- vi. il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- vii. nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio 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

Lotto n.1.....	55
Lotto n.2.....	60
Lotto n.3.....	66
Lotto n.4.....	72
Lotto n.5.....	78
Lotto n.6.....	82





Prospetto di sintesi.....	90
Conclusioni.....	91
Allegati	
Lotto n.1.....	93
Lotto n.2.....	216
Lotto n.3.....	307
Lotto n.4.....	469
Lotto n.5.....	521
Lotto n.6.....	554



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DAL GIUDICE ROMEO ALESSIA NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 215/2020

PREMESSA.

Il sottoscritto Dott. Agr.mo Fabio Italia, libero professionista con studio in Noto, in Via Davide Calandra n. 17 bis, regolarmente iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della provincia di Siracusa al n° 394, nominato C.T.U. dal giudice Dott.ssa Romeo Alessia, nella procedura di Esecuzione Immobiliare, iscritta al n°215/2020 del R.G., promossa da "CF LIBERTY SERVICING S.P.A.", nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED] riceveva incarico di redigere la relazione di perizia tecnica riguardante la stima degli immobili oggetti di pignoramento, al fine di determinare il prezzo base di vendita.

A seguito del decreto di nomina, emesso in data 20/12/2020 dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Romeo Alessia, il sottoscritto veniva nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n.215/2020; lo scrivente, accettava l'incarico e prestava il giuramento inoltrando mezzo PEC la "*dichiarazione di Accettazione dell'incarico*" in data 07/01/2020.

Il Giudice dell'esecuzione fissava il termine per il deposito telematico della relazione peritale sino a 30 giorni prima della prossima udienza, fissata per il giorno 01/07/2021, prorogato di 180 giorni, giusta richiesta di proroga depositata dal sottoscritto in data 31/05/2021, autorizzando inoltre l'esperto ad accedere al fascicolo telematico di parte, agli uffici pubblici e ad effettuare accertamenti in loco.

Al sottoscritto CTU, in qualità di tecnico stimatore dei beni immobiliari oggetto di pignoramento, venivano posti i seguenti quesiti:

1. **CONTROLLI** prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile

pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

2. **COMUNICHI**, alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;
3. **PROVVEDA**:
 - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
 - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla Legge 1.122/1989 e alla Legge 1.1150/1942;
4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati includendo in ciascuna sezione:
 - I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun 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 G.P.S. 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, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello 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 restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
 - V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati 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 asseveramento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - altri pesi e limitazioni d'uso, esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc... anche derivanti da regolamenti condominiali;
 - ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.;
 - iscrizioni di ipoteche;



- trascrizioni di pignoramenti;
 - iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti;*
 - *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati, e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
 - *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
 - *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
 - *pendenze di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*
- VI. *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 previsto dalla vigente normativa.*
- VII. *In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;*
- 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 articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a del d. lgs 192/2005, salvo il 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 I lettere b) e c) del d lgs 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; 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) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 m. quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 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;

- LX. *la valutazione dei beni indicando distintamente;*
- i. *il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;*
 - ii. *i criteri di stima utilizzati;*
 - iii. *le fonti di informazioni utilizzate per la stima;*
 - iv. *il valore per metro quadro e il valore complessivo;*
 - v. *l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
 - vi. *il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;*
 - vii. *nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio 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;*
- 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 e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;*
5. **ALLEGHI** *l'esperto a ciascuna relazione di stima:*
- a. *verbale di sopralluogo;*
 - b. *almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;*
 - c. *planimetria del bene;*
 - d. *visure catastali relative al bene;*
 - e. *copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;*
 - f. *copia dei certificati di agibilità o abitabilità;*
 - g. *copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;*
 - h. *copia dell'atto di provenienza del bene;*
 - i. *copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;*
 - j. *visure catastali storiche;*
6. **DEPOSITI** *la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art 16 bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria);*
7. **INVII**, *contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro*



quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegli in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. **RIFERISCA** *tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;*
9. **RIFERISCA** *inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà da motivarsi specificamente di portare a termine le operazioni nel termine assegnato, in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegli prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.*





CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

Accettato l'incarico di stima, ed esaminato tutti gli atti del procedimento, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione tecnica.

Dallo studio dei fascicoli di parte, ed in particolar modo dalla certificazione notarile agli atti, redatta dal Dott. Gigino Rollo, si rileva che gli immobili oggetto di Pignoramento, "Immobili in Siracusa in Catasto al foglio di mappa 69 particella 4, foglio di mappa 68 particelle 27 - 108 - 202 foglio di mappa 118 particelle 199 - 56 - 57 - 58 - 60 - 63 - 64 - 66 - 834", Pignorati a favore della Cf Liberty Servicing S.P.A. in danno della [REDACTED] [REDACTED] sono di proprietà per l'intero della Società [REDACTED] [REDACTED], giusti atti di vendita in Notar Sofio Rio in Florida di seguito descritti:

- Atto n°1 - Atto di vendita del 16/07/2007 rep. 10693 - Raccolta 5628 - Notaio Sofio Rio.
- Atto n°2 - Atto di Rettifica Catastale e Vendita del 09/10/2007 rep. n. 10944 - Raccolta 5822 - Notaio Sofio Rio e Atto di Rettifica del 21/11/2018 Rep. n. 23767 - Raccolta n.15462 - Notaio Sofio Rio.
- Atto n°3 - Atto di vendita del 04/10/2007 repertorio n. 10923 - Raccolta n. 5811 Notaio sofio Rio.

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., e dopo aver acquisito parte della documentazione presso L'Agenda del Territorio di Siracusa, l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sede di Siracusa, l'Agenda delle Entrate, sede di Noto/Siracusa, ha dato inizio alle operazioni peritali, fissando assieme l'Avvocato Custode Giuseppe Librizzi il sopralluogo per il giorno 30/01/2021, alle ore 08:30 con appuntamento presso il rifornimento di via Elorina con il Sig. [REDACTED] quest'ultimo incaricato dai proprietari degli immobili a far visionare l'intero compendio immobiliare.

Il giorno stabilito, lo scrivente, si è recato nei luoghi oggetto di pignoramento; all'appuntamento è pervenuto il sig. [REDACTED] per conto della parte debitrice e l'Avv. Giuseppe Librizzi in qualità di Custode Giudiziario.

Lo scrivente con la costante presenza del Sig. [REDACTED] dell'Avv. Custode Giuseppe Librizzi procedeva quindi ad una dettagliata ricognizione degli immobili e dei terreni, prendendo annotazioni in separati fogli di ogni elemento utile ai fini dell'espletamento del mandato.

Dopo aver proceduto a tutte le verifiche ritenute al momento necessarie e possibili, al fine di descrivere i beni oggetto di stima, controllarne lo stato di fatto, la consistenza ed eseguito infine un rilievo fotografico e metrico dimensionale, lo scrivente e l'Avv. Giuseppe Librizzi chiudevano le operazioni peritali alle ore 12:00 circa; al termine veniva compilato





il Verbale di Sopralluogo, sottoscritto regolarmente dal CTU, dall'Avv. Giuseppe Librizzi e dal Sig. [REDACTED], (cfr. allegato n.2 - lotti 1-2-3-4-5-6).

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte durante il sopralluogo, e dalla documentazione acquisita presso L'Agenzia del Territorio di Siracusa, l'Archivio Notarile di Siracusa, l'ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, l'Agenzia delle Entrate sede di Noto/Siracusa, assunti tutti gli elementi per l'espletamento del mandato, il sottoscritto C.T.U., ha elaborato la presente relazione tecnica di stima.

Tanto premesso, si rassegna quanto segue.



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - RISPOSTA AI QUESITI

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

I. All'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali:

Gli immobili da stimare, elencati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare sono interamente ubicati in provincia di Siracusa, ed esattamente nel Comune di Siracusa, come meglio appresso specificato:

TIPO	UBICAZIONE	INQUADRAMENTO CATASTALE		
		Foglio	P.lla	---
Magazzini	Siracusa - Magazzini - C/da Pantanelli	Foglio 69	P.lla 4	--
Fabbricati Rurali	Siracusa - Fabbricati Rurali - C/da Pantanelli	Foglio 68	P.lla 202	--
Terreno	Siracusa - Terreno - C/da Cascina Pantanelli	Foglio 68	P.lla 108	--
Terreno	Siracusa - Terreno - C/da Cascina Pantanelli	Foglio 68	P.lla 27	--
Abitazione - Villa	Siracusa - Abitazione in Villa - Via Elorina 172/A	Foglio 118	P.lla 199	--
Terreno	Siracusa - Terreno - C/da Carrozzeri	Foglio 118	P.lla 56	--
Fabbricato RURALE	Siracusa - Terreno - C/da Carrozzeri	Foglio 118	P.lla 57	--
Terreno	Siracusa - Terreno - C/da Carrozzeri	Foglio 118	P.lla 58	--
Terreno	Siracusa - Terreno - C/da Carrozzeri	Foglio 118	P.lla 60	--
Fabbricato RURALE	Siracusa - Terreno - C/da Carrozzeri	Foglio 118	P.lla 63	--
Fabbricato RURALE	Siracusa - Terreno - C/da Carrozzeri	Foglio 118	P.lla 64	--
Area RURALE - corte	Siracusa - Terreno - C/da Carrozzeri	Foglio 118	P.lla 66	--
Magazzino	Siracusa - Terreno - C/da Carrozzeri	Foglio 118	P.lla 834	--

Nella tabella di seguito si sintetizzano i dati catastali specifici estratti dalla visura storica aggiornata reperita dallo scrivente:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA E SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
Siracusa	69	4	D/8	--	--
Siracusa	68	202	D/10	--	--
Siracusa	68	108	Terreno	2	--
Siracusa	68	27	Terreno	2	--
Siracusa	118	199	A/8	2	18,5 vani
Siracusa	118	56	Terreno	2-3	--
Siracusa	118	57	Fabbr. RURALE	--	330 mq circa
Siracusa	118	58	Terreno	2-3	--
Siracusa	118	60	Terreno	2-3	--
Siracusa	118	63	Fabbr. RURALE	--	20 mq circa
Siracusa	118	64	Fabbr. rurale	--	150 mq circa
Siracusa	118	66	Area rurale	--	660 mq circa
Siracusa	118	834	C/2	1	50 mq circa



Confini catastali.

Quanto di seguito riportato, relativamente ai confini dei beni oggetti di pignoramento, si fa riferimento all' Estratto di Mappa in allegato, ove gli immobili sono stati individuati e cerchiati in rosso.

La particella 4 del foglio di mappa 69 del comune di Siracusa confina; a nord con la particella 3 dello stesso foglio di mappa, a sud con la strada Pantanelli, a est con la strada vicinale Barracco ed infine a ovest con la particella 5 dello stesso foglio di mappa.

La particella 202 del foglio di mappa 68 del comune di Siracusa confina con la particella 108 e con la particella 27 dello stesso foglio di mappa.

La particella 108 del foglio di mappa 68 del comune di Siracusa confina; a nord con la strada Pantanelli, a sud con strada vicinale Bucceri e Asse Ferroviario, a est con la strada vicinale Bucceri ed infine a ovest con Asse Ferroviario.

La particella 27 del foglio di mappa 68 del comune di Siracusa confina con la particella 108, 202 e a sud con Asse Ferroviario.

La particella 199 del foglio di mappa 118 del comune di Siracusa confina con la particella 58 e a nord con le particelle 333 e 327.

La particella 56 del foglio di mappa 118 del comune di Siracusa confina con la particella 1 e 629 dello stesso foglio di mappa, con la particella 60 e con la particella 66 dello stesso foglio di mappa.

La particella 57 del foglio di mappa 118 del comune di Siracusa confina con la particella 66, 56 dello stesso foglio di mappa.

La particella 58 del foglio di mappa 118 del comune di Siracusa confina a nord con le particelle 199-333-327, a sud con le particelle 810,481,496, ad ovest con la Strada Statale 115 ed a est con la particella 60 dello stesso foglio di mappa.

La particella 60 del foglio di mappa 118 del comune di Siracusa confina a nord con la particella 4 e 325 dello stesso foglio di mappa, a sud con le particelle 966 e 367 dello stesso foglio di mappa, a ovest con la particella 56 ed a est con le particelle 58 e 481 dello stesso foglio di mappa.

La particella 63-64 del foglio di mappa 118 del comune di Siracusa confinano con la particella 67 (fabbricato) e con la particella 66 (area rurale - Corte).

La particella 66 del foglio di mappa 118 del comune di Siracusa confina con le particelle 65-68-67-64-61-321-322-57-66-797-70-794-798-331-853-55. Detta particella rappresenta un'area rurale di servizio a tutti gli immobili appena elencati.

La particella 834 del foglio di mappa 118 del comune di Siracusa confina con la particella 134 e con la particella 367 dello stesso foglio di mappa.



All'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

Dalle Verifiche eseguite si riscontra Conformità tra quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e le risultanze Catastali.

Risultanze catastali.

- a. Magazzini per attività Commerciale identificati al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 69 Particella 4, Categoria D/8 - C/da Pantanelli, in testa all'esecutato Società [REDAZIONE] per la quota di 1/1.
- b. Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole identificati al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 68 Particella 202, Categoria D/10 - C/da Pantanelli, in testa all'esecutato Società [REDAZIONE] per la quota di 1/1.
- c. Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 68 Particella 108, di estensione complessiva ettari 6.72.32, - C/da Pantanelli in testa all'esecutato Società [REDAZIONE] per la quota di 1/1.
- d. Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 68 Particella 27, di estensione complessiva ettari 0.92.23. - C/da Pantanelli in testa all'esecutato Società [REDAZIONE] per la quota di 1/1.
- e. Abitazione - Villa identificata al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 199, Categoria A/8 - Via Elorina 172/A, in testa all'esecutato Società [REDAZIONE] per la quota di 1/1.
- f. Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 56, di estensione complessiva ettari 0.21.70. - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato [REDAZIONE] per la quota di 1/1.
- g. Fabbricato Rurale identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 57, di estensione complessiva 330,00 mq circa - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato Società [REDAZIONE] per la quota di 1/1.
- h. Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 58, di estensione complessiva ettari 1.95.55. - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato Società [REDAZIONE] per la quota di 1/1.
- i. Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 60, di estensione complessiva ettari 1.48.60. - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato Società [REDAZIONE] per la quota di 1/1.
- j. Fabbricato Rurale identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 63, di estensione complessiva 20,00 mq circa - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato Società [REDAZIONE] per la quota di 1/1.
- k. Fabbricato Rurale identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 64, di estensione complessiva 150,00 mq circa - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato Società [REDAZIONE] per la quota di 1/1.
- l. Area rurale Corte identificata al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 66, di estensione complessiva 780,00 mq circa - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato Società [REDAZIONE] per la quota di 18/90.
- m. Magazzino identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 834 (già 394), di estensione complessiva 50,00 mq circa - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato Società [REDAZIONE] per la quota di 133/316.



Dalle Visure storiche, si rilevano le seguenti variazioni:

Siracusa - foglio 69 p.la 4

Siracusa, NCEU Foglio 69 p.la 4, D/8 con rendita catastale di Euro 28.480,00, piano terra; variazione del 15/10/2012 protocollo n. sr0187678 in atti dal 15/10/2012 g. a. f. codifica piano incoerente (n. 13815.1/2012) l'immobile Foglio 69 p.la 4 risulta variato in -, d/8 - fabbricato commerciale, rendita di Euro 28.480,00; variazione del 19/11/2001 protocollo n. 159882 in atti dal 19/11/2001 convalidata r. c. (n. 5068.1/2001) l'immobile Foglio 69 p.la 4 risulta variato in d/8 - fabbricato commerciale, rendita di Euro 28.480,00; variazione del 20/02/1992 in atti dal 29/09/1994 variazione dati di collocamento mappa (n. 2056.1/1992) l'immobile Foglio 69 p.la 4 risulta variato in d/8 - fabbricato commerciale, rendita Lit.55.145; Siracusa, NCEU Foglio 69 p.la 120, Contrada Pantanelli, D/1, con rendita catastale Lit.44.715, piano terra; variazione nel reddito del 11/01/1992 in atti dal 28/01/1992 decreto del 20/01/90 (n. 343.185/1992) l'immobile Foglio 69 p.la 120 risulta variato in Contrada Pantanelli, d/1 - opificio, rendita Lit.44.715; impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile Foglio 69 p.la 120 risulta variato in Contrada Pantanelli, d/1 - opificio; Siracusa, NCT Foglio 69 p.la 4, Ha 1 Are 15 Ca 74; variazione d'ufficio del 20/12/1991 in atti dal 10/03/1999 tm 2489/91 (n. 461.1/1991) l'immobile Foglio 69 p.la 4 risulta variato in seminativo, Ha 1 Are 15 Ca 74, reddito dominicale Lit.131.021, reddito agrario Lit.29.778; variazione d'ufficio del 20/12/1991 in atti dal 10/03/1999 tm 2489/91 (n. 461.1/1991) l'immobile Foglio 69 p.la 4 risulta variato in seminativo, Ha 1 Are 19 Ca 11, reddito dominicale Lit.131.021, reddito agrario Lit.29.778, comprende le p.lle 108, 120, 162 (ex 4); frazionamento in atti dal 15/06/1991 (n. 235.1/1981) l'immobile Foglio 69 p.la 4 risulta variato in seminativo, Are 29 Ca 41, reddito dominicale Lit.32.351, reddito agrario Lit.7.353; impianto meccanografico del 03/01/1977 l'immobile Foglio 69 p.la 4 risulta variato in seminativo, Are 58 Ca 83, reddito dominicale Lit.64.713, reddito agrario Lit.14.708.

Siracusa - foglio 68 p.la 202

Siracusa, NCEU Foglio 68 p.la 202, Viale Pantanelli n° 13, D/10, con rendita catastale di Euro 703,00, piano terra; variazione toponomastica del 29/08/2014 protocollo n. sr0100218 in atti dal 29/08/2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n.43992.1/2014) l'immobile Foglio 68 p.la 202 risulta variato in Viale Pantanelli n° 13, d/10 -fabbricati per funzioni produttive, rendita di Euro 703,00; variazione nel classamento del 06/12/2007 protocollo n. sr0276901 in atti dal 06/12/2007 variazione di classamento (n.37684.1/2007) l'immobile Foglio 68 p.la 202 risulta variato in Contrada Pantanelli n° 13, d/10 -fabbricati per funzioni produttive, rendita di Euro 703,00; costituzione del 26/09/2007 protocollo n. sr0222719 in atti dal 26/09/2007 costituzione (n. 1206.1/2007) l'immobile Foglio 68 p.la 202 risulta variato in Contrada Pantanelli n° 13, d/10 - fabbricati per funzioni produttive, rendita di Euro 456,00; Siracusa, NCT Foglio 68 p.la 202, Are 9 Ca 13; variazione d'ufficio del 25/06/1996 in atti dal 27/06/1996 tm.1392/96 (n. 1392.1/1996) l'immobile Foglio 68 p.la 202 risulta variato in ente urbano, Are 9 Ca 13; Siracusa, NCT Foglio 68 p.la 26, Are 9 Ca 13; impianto meccanografico del 03/01/1977 l'immobile Foglio 68 p.la 26 risulta variato in fabbricato rurale, Are 9 Ca 13.

Siracusa - foglio 68 p.la 108

Siracusa, NCT Foglio 68 p.la 108 AA, Are 27 Ca 63 p.la 108 AB, Ha 6 Are 44 Ca 69; tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. sr0299641 in atti dal 12/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del dl 3.10.2006 262 (n. 58695.1/2007) l'immobile Foglio 68 p.la 108 AA risulta variato in uliveto, Are 27 Ca 63, reddito dominicale di Euro 4,28, reddito agrario di Euro 11,42; p.la 108 AB risulta variato in agrumeto, Ha 6 Are 44 Ca 69, reddito dominicale di Euro 2.214,15, reddito agrario di Euro 1.032,16; frazionamento in atti dal 24/05/1997 (n.1582.1/1993) l'immobile Foglio 68 p.la 108 risulta variato in agrumeto, Ha 6 Are 72 Ca 32, reddito dominicale di Euro 2,30, reddito agrario di Euro 1,07; Siracusa, NCT Foglio 68 p.la 25, Ha 7 Are 11 Ca 92; verifica straordinaria del 30/05/1981 in atti dal 02/02/1983 (n. 1681 l'immobile Foglio 68 p.la 25 risulta variato in agrumeto, Ha 7 Are 11 Ca 92, reddito dominicale Lit.4.734.268, reddito agrario Lit.2.206.952; impianto meccanografico del 03/01/1977 l'immobile Foglio 68 p.la 25 risulta variato in semin. irrig, Ha 7 Are 11 Ca 92, reddito dominicale Lit.2.206.952, reddito agrario Lit.961.092;

Siracusa - foglio 68 p.la 27

Siracusa, NCT Foglio 68 p.la 27 AA, Are 10 Ca 20 p.la 27 AB, Are 82 Ca 3; tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. sr0299639 in atti dal 12/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del dl 3.10.2006 262 (n. 58693.1/2007) l'immobile Foglio 68 p.la



27 AA risulta variato in uliveto, Are 10 Ca 20, reddito dominicale di Euro 1,58, reddito agrario di Euro 4,21, p.la 27 AB risulta variato in agrumeto, Are 82 Ca 03, reddito dominicale di Euro 281,73, reddito agrario di Euro 131,33; verifica straordinaria del 30/05/1981 in atti dal 02/02/1983 (n. 1681 l'immobile Foglio 68 p.la 27 risulta variato in agrumeto, Are 92 Ca 23, reddito dominicale di Euro 316,76, reddito agrario di Euro 147,66; impianto meccanografico del 03/01/1977 l'immobile Foglio 68 p.la 27 risulta variato in orto irrig, Are 92 Ca 23, reddito dominicale Lit.705.560, reddito agrario Lit.382.755;

Siracusa - foglio 118 p.la 199

Siracusa, NCEU Foglio 118 p.la 199, Via Elorina n° 172/A, A/8, classe 2, vani 18,5, con rendita catastale di Euro 3.535,15, piano terra; variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Foglio 118 p.la 199 risulta variato in Via Elorina n° 172/A, a/8 - appartamento in villa, rendita di Euro 3.535,15; variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario l'immobile Foglio 118 p.la 199 risulta variato in Via Elorina n° 172/A, a/8 - appartamento in villa, rendita di Euro 3.535,15; impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile Foglio 118 p.la 199 risulta variato in Via Elorina n° 172/A, a/8 - appartamento in villa, endita Lit.7.862; Siracusa, NCT Foglio 118 p.la 199, Are 19 Ca 76; impianto meccanografico del 03/01/1977 l'immobile Foglio 118 p.la 199 risulta variato in ente urbano, Are 19 Ca 76.

Siracusa - Foglio 118 p.la 56

Siracusa, NCT Foglio 118 p.la 56 AA, Are 7 p.la 56 AB, Are 14 Ca 70; l'immobile Foglio 118 p.la 56 AA risulta variato in agrumeto, Are 7, reddito dominicale di Euro 8,13, reddito agrario di Euro 10,48, p.la 56 AB risulta variato in semin. irrig., Are 14 Ca 70, reddito dominicale di Euro 6,83, reddito agrario di Euro 10,25;

Siracusa - Foglio 118 p.la 57

Siracusa, NCT Foglio 118 p.la 57, Are 3 Ca 30; l'immobile Foglio 118 p.la 57 risulta variato in fabbricato rurale, Are 3 Ca 30;

Siracusa - Foglio 118 p.la 58

Siracusa, NCT Foglio 118 p.la 58 AA, Ca 12, p.la 58 AB, Are 95 Ca 43; l'immobile Foglio 118 p.la 58 AA risulta variato in uliveto, Ca 12, reddito dominicale di Euro 0, reddito agrario di Euro 0,05, p.la 58 AB risulta variato in semin. irrig., Are 95 Ca 43, reddito dominicale di Euro 90,84, reddito agrario di Euro 136,26;

Siracusa - Foglio 118 p.la 60

Siracusa, NCT Foglio 118 p.la 60 AA, Ha 1 Are 48 Ca 16, p.la 60 AB, Ca 44; l'immobile Foglio 118 p.la 60 AA risulta variato in semin. irrig., Ha 1 Are 48 Ca 16, reddito dominicale di Euro 68,87, reddito agrario di Euro 103,30, p.la 60 AB risulta variato in agrumeto., Ca 44, reddito dominicale di Euro 0,51, reddito agrario di Euro 0,66;

Siracusa - Foglio 118 p.la 63

Siracusa, NCT Foglio 118 p.la 63, Ca 20; l'immobile Foglio 118 p.la 63 risulta variato in fabbricato rurale, Ca 20;

Siracusa - Foglio 118 p.la 64

Siracusa, NCT Foglio 118 p.la 64, Are 1 Ca 50; l'immobile Foglio 118 p.la 64 risulta variato in fabbricato rurale, Are 1 Ca 50;

Siracusa - Foglio 118 p.la 66

Siracusa, NCT Foglio 118 p.la 66, Are 7 Ca 80; variazione d'ufficio del 25/10/2018 protocollo n. sr0091202 in atti dal 25/10/2018 immobile ex rurale (n. 13539.1/2018) l'immobile Foglio 118 p.la 66 risulta variato in Are 7 Ca 80;



Siracusa - Foglio 118 p.la 834

Siracusa, NCEU Foglio 118 p.la 834, Via Elorina n° 174F, C/2, mq 50, classe 1, con rendita catastale di Euro 126,53, piano terra; variazione del 08/09/2017 protocollo n. sr0078918 in atti dal 08/09/2017 aggiornamento planimetrico (n. 15560.1/2017) l'immobile Foglio 118 p.la 834 risulta variato in Via Elorina n° 174F, c/2 - magazzino e locali di deposito, rendita di Euro 126,53; variazione nel classamento del 15/10/2015 protocollo n. sr0108260 in atti dal 15/10/2015 variazione di classamento (n. 50722.1/2015) l'immobile Foglio 118 p.la 834 risulta variato in Via Elorina n° 174F, c/2 - magazzino e locali di deposito, rendita di Euro 126,53; costituzione del 04/11/2014 protocollo n. sr0155347 in atti dal 04/11/2014 costituzione (n.1178.1/2014) l'immobile Foglio 118 p.la 834 risulta variato in Via Elorina n° 174F, d/10 - fabbricati per funzioni produttive, rendita di Euro 112,00; Siracusa, NCT Foglio 118 p.la 834, Ca' 56; tipo mappale del 23/10/2014 protocollo n. sr0151708 in atti dal 23/10/2014 presentato il 23/10/2014 (n. 151708.1/2014) l'immobile Foglio 118 p.la 834 risulta variato in ente urbano, Ca 56; Siracusa, NCT Foglio 118 p.la 394, Ca 56; variazione d'ufficio del 06/06/1989 in atti dal 06/06/1989 (n. 139.1/1989) l'immobile Foglio 118 p.la 394 risulta variato in fabbricato rurale, Ca 56; frazionamento in atti dal 18/09/1986 (n. 2285 l'immobile Foglio 118 p.la 394 risulta variato in agrumeto, Ca 56, reddito dominicale Lit.1.260, reddito agrario Lit.1.624; Siracusa, NCT Foglio 118 p.la 134, Ha 1 Are 39 Ca 97.

Si rilevano conformità tra i dati riportati nell'atto di Pignoramento e le risultanze catastali per tutti gli immobili pignorati in termini di individuazione del Foglio di mappa, Particelle, Categoria, Consistenza e Superficie.

III. Alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla 1.122/1989 e alla 1.1150/1942;

Lo scrivente, dopo aver compiuto valutazioni legate agli aspetti propri del territorio, del mercato della zona, della morfologia del territorio, dei beni immobili (terreni e fabbricati) oggetto di Esecuzione Immobiliare, ha ritenuto opportuno formare 6 lotti di vendita di seguito rappresentati.

Lotto 1

- a. Magazzini per attività Commerciale identificati al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 69 Particella 4, Categoria D/8 - C/da Pantanelli, in testa all'esecutato Società [REDACTED] per la quota di 1/1.

Lotto 2

- b. Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole identificati al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 68 Particella 202, Categoria D/10 - C/da Pantanelli, in testa all'esecutato Società [REDACTED] per la quota di 1/1.
- c. Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 68 Particella 108, di estensione complessiva ettari 6.72.32, - C/da Pantanelli in testa all'esecutato Società [REDACTED] per la quota di 1/1.
- d. Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 68 Particella 27, di estensione complessiva ettari 0.92.23, - C/da Pantanelli in testa all'esecutato Società [REDACTED] per la quota di 1/1.

Lotto 3

- e. Abitazione - Villa identificata al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 199, Categoria A/8 - Via Elorina 172/A, in testa all'esecutato Società [REDACTED] per la quota di 1/1.
- h. Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 58, di estensione complessiva ettari 1.95.55, - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato Società [REDACTED] per la quota di 1/1.



Lotto 4

- f. Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 56, di estensione complessiva ettari 0.21.70. - C/da Carrozzi in testa all'esecutato Società ██████████ per la quota di 1/1.
- g. Fabbricato Rurale identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 57, di estensione complessiva 330,00 mq circa - C/da Carrozzi in testa all'esecutato Società ██████████ per la quota di 1/1.
- i. Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 60, di estensione complessiva ettari 1.48.60. - C/da Carrozzi in testa all'esecutato Società ██████████ per la quota di 1/1.
- l. Area rurale Corte identificata al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 66, di estensione complessiva 780,00 mq circa - C/da Carrozzi in testa all'esecutato Società ██████████ per la quota di 18/90.

Lotto 5

- j. Fabbricato Rurale identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 63, di estensione complessiva 20,00 mq circa - C/da Carrozzi in testa all'esecutato Società ██████████ per la quota di 1/1.
- k. Fabbricato Rurale identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 64, di estensione complessiva 150,00 mq circa - C/da Carrozzi in testa all'esecutato Società ██████████ per la quota di 1/1.
- l. Area rurale Corte identificata al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 66, di estensione complessiva 780,00 mq circa - C/da Carrozzi in testa all'esecutato Società ██████████ per la quota di 18/90.

Lotto 6

- m. Magazzino identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 834 (già 394), di estensione complessiva 50,00 mq circa - C/da Carrozzi in testa all'esecutato Società ██████████ per la quota di 133/316.



RISPOSTA AL QUESITO N. 4

REDIGA quindi tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati includendo in ciascuna sezione:

- I. **L'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun 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 G.P.S. dei beni medesimi;**

Lotto 1

- a. **Magazzini per attività Commerciale** identificati al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 69 Particella 4, Categoria D/8 - C/da Pantanelli, in testa all'esecutato Società ██████████ per la quota di 1/1.

Fabbricati.

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLASSE	RENDITA	DATI DERIVANTI DA	Coordinate GPS
Siracusa C/da Pantanelli	69	4	D/8	/	Euro 28.480,02	VARIAZIONE del 15/10/2012 protocollo n. SR0187678 in atti dal 15/10/2012 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 13815.1/2012)	37°03'41.34" N 15°15'47.52" E

Lotto 2

- b. **Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole** identificati al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 68 Particella 202, Categoria D/10 - C/da Pantanelli, in testa all'esecutato Società ██████████ per la quota di 1/1.
- c. **Terreno Agricolo** identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 68 Particella 108, di estensione complessiva ettari 6.72.32, - C/da Pantanelli in testa all'esecutato Società ██████████ per la quota di 1/1.
- d. **Terreno Agricolo** identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 68 Particella 27, di estensione complessiva ettari 0.92.23. - C/da Pantanelli in testa all'esecutato Società ██████████ per la quota di 1/1.

Fabbricati.

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLASSE	RENDITA	DATI DERIVANTI DA	Coordinate GPS
Siracusa C/da Pantanelli	68	202	D/10	/	Euro703,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/08/2014 protocollo n. SR0100218 in atti dal 29/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 43992.1/2014)	37°03'35.85" N 15°15'29.19" E

Terreni.

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE (M ²)	COORDINATE GPS
					HA ARE CA	
Siracusa	68	108	Agrumeto	2	06.72.32	37°03'36.62" N 15°15'23.12" E
Siracusa	68	27	Agrumeto	2	00.92.23	37°03'35.85" N 15°15'29.19" E



Lotto 3

- e. Abitazione - Villa identificata al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 199, Categoria A/8 - Via Elorina 172/A, in testa all'esecutato Società ██████████ per la quota di 1/1.
- h. Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 58, di estensione complessiva ettari 1.95.55. - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato Società ██████████ per la quota di 1/1.

Abitazione - Vills.

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLASSE	RENDITA	DATI DERIVANTI DA	Coordinate GPS
Siracusa Via Elorina 172/A	118	199	A/8	2	3.535,15	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.	37°01'59.13" N 15°15'17.23" E

Terreni.

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE (M ²)	COORDINATE GPS
					HA ARE CA	
Siracusa Via Elorina 172/A	118	58	Seminativo Irriguo	2	01.95.55	37°01'57.26" N 15°15'20.10" E

Lotto 4

- f. Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 56, di estensione complessiva ettari 0.21.70. - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato Società ██████████ per la quota di 1/1.
- g. Fabbricato Rurale identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 57, di estensione complessiva 330,00 mq circa - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato Società ██████████ per la quota di 1/1.
- i. Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 60, di estensione complessiva ettari 1.48.60. - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato Società ██████████ per la quota di 1/1.
- l. Area rurale Corte identificata al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 66, di estensione complessiva 780,00 mq circa - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato Società ██████████ per la quota di 18/90.

Fabbricati.

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLASSE	RENDITA	DATI DERIVANTI DA	Coordinate GPS
Siracusa C/da Carrozzeri	118	57	Fabbricato Rurale	--	330,00 mq	VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/03/2019 protocollo n. SR0021717 in atti dal 20/03/2019 (n. 2539.1/2019)	37°02'01.29" N 15°15'09.60" E
Siracusa C/da Carrozzeri	118	66	Area Rurale	--	780,00 mq	VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/10/2018 protocollo n. SR0091202 in atti dal 25/10/2018 IMMOBILE EX RURALE (n. 13539.1/2018)	37°02'01.30" N 15°15'09.61" E

Terreni.

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE (M ²)	COORDINATE GPS
					HA ARE CA	
Siracusa C/da Carrozzeri	118	56	Seminativo Irriguo	2	00.21.70	37°01'59.94" N 15°15'12.58" E
Siracusa C/da Carrozzeri	118	60	Seminativo Irriguo	2	01.48.60	37°01'59.93" N 15°15'12.59" E



Lotto 5

- j. Fabbricato Rurale identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 63, di estensione complessiva 20,00 mq circa - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato Società ██████████ per la quota di 1/1.
- k. Fabbricato Rurale identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 64, di estensione complessiva 150,00 mq circa - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato Società ██████████ per la quota di 1/1.
- l. Area rurale Corte identificata al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 66, di estensione complessiva 780,00 mq circa - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato Società ██████████ per la quota di 18/90.

Fabbricati.

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLASSE	RENDITA	DATI DERIVANTI DA	Coordinate GPS
Siracusa C/da Carrozzeri	118	63	Fabbricato Rurale	--	20,00 mq	VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/03/2019 protocollo n. SR0021718 in atti dal 20/03/2019 (n. 2540.1/2019)	37°02'01.43" N 15°15'09.17" E
Siracusa C/da Carrozzeri	118	64	Fabbricato Rurale	--	150,00 mq	VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/03/2019 protocollo n. SR0021719 in atti dal 20/03/2019 (n. 2541.1/2019)	37°02'01.29" N 15°15'09.60" E
Siracusa C/da Carrozzeri	118	66	Area Rurale	--	780,00 mq	VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/10/2018 protocollo n. SR0091202 in atti dal 25/10/2018 IMMOBILE EX RURALE (n. 13539.1/2018)	37°02'01.30" N 15°15'09.61" E

Lotto 6

- m. Magazzino identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 834 (già 394), di estensione complessiva 50,00 mq circa - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato Società G.T.I. s.r.l. per la quota di 133/316.

Fabbricati.

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLASSE	RENDITA	DATI DERIVANTI DA	Coordinate GPS
Siracusa C/da Carrozzeri	118	834 (già 394)	Magazzino	C/2	50,00 mq	VARIAZIONE del 08/09/2017 protocollo n. SR0078918 in atti dal 08/09/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 15560.1/2017)	37°01'52.44" N 15°15'10.34" E



una descrizione complessiva e sintetica dei beni:

a. **Magazzini per attività Commerciale** identificati al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 69 Particella 4, Categoria D/8 - C/da Pantanelli, in testa all'esecutato Società [REDACTED] per la quota di 1/1.

L'immobile suddetto rappresenta un complesso immobiliare con destinazione ad uso industriale / commerciale insistente su un'area di circa 12.000,00 mq costituita da due corpi di fabbrica di grandi dimensioni, destinati al momento del sopralluogo alla raccolta, stoccaggio e differenziazione di rifiuti. All'interno del complesso immobiliare sono presenti;

- n. 1 capannone (Capannone A) di circa 1.110,00 mq composto da locali di servizio e da locali magazzino al piano terra, mentre al piano primo per circa 70 mq è composto da uffici, spogliatoi e bagni;
- n. 2 capannone (Capannone B) di circa 810,00 mq, di forma rettangolare, destinati a magazzino e locale di deposito.
- locali minori destinati a bagni e tettoie ove tutti i rifiuti vengono distinti per genere e successivamente sistemati.

Tutti gli immobili risultano essere realizzati negli anni 70 per i quali è stata rilasciata regolare Licenza Edilizia e successiva variante, ed infine Concessione Edilizia in Sanatoria per le opere realizzate in difformità alle precedenti Concessioni Edilizie.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa con i vani elencati in precedenza e le rispettive superfici.

[CAPANNONE A]

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
Edificio A	810,00	100%	810,00 mq	Buono	nord
Deposito edificio A	300,00	100%	300,00 mq	Buono	sud
Totale Superficie commerciale			1.110,00mq	Buono	-

[CAPANNONE B]

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
Edificio B	530,00	100%	530,00 mq	Buono	nord
Deposito edificio B	280,00	100%	280,00 mq	Buono	sud
Totale Superficie commerciale			810,00mq	Buono	-

[LOCALE DI SGOMBERO C]

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
Locale di sgombero	22,00	35% fino al 25 mq il resto al 10%	7,70 mq	Buono	sud
Totale superficie commerciale			7,70 mq	Buono	-

[LOCALE ACCESSORIO D]

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
Locale di sgombero	11,25	35% fino al 25 mq il resto al 10%	3,95 mq	Buono	sud
Totale Superficie commerciale			3,95 mq	Buono	-



[TETTOIE]

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
Tettoie	1.600,00	35% fino al 25 mq il resto al 10%	166,25 mq circa	Discreto	sud
Totale superficie commerciale			166,25 mq circa	Discreto	-

Totale superficie commerciale 2.097,90 mq approssimata a 2.098,00 mq.

- b. Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole identificati al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 68 Particella 202, Categoria D/10 - C/da Pantanelli, in testa all'esecutato Società ██████████ per la quota di 1/1.
- c. Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 68 Particella 108, di estensione complessiva ettari 6.72.32, - C/da Pantanelli in testa all'esecutato Società ██████████ per la quota di 1/1.
- d. Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 68 Particella 27, di estensione complessiva ettari 0.92.23. - C/da Pantanelli in testa all'esecutato Società ██████████ per la quota di 1/1.

L'intero lotto n.2 è composto da fabbricati rurali avente funzioni produttive connesse all'attività agricola che verranno di seguito descritti e da un terreno agricolo interamente coltivato ad agrumi (Limone) ove vi è la presenza di qualche pianta di olivo sparsa su tutta la superficie, maggiormente presente lungo il viale d'ingresso che porta dalla strada Pantanelli e sino al corpo di fabbrica principale.

Fondo agricolo

L'immobile suddetto (individuato in catasto al foglio di mappa 68 p.lle 108 e 27) è uno stacco di terreno dall'estensione complessiva di ettari 07.64.55 con coltivazione di agrumi per tutta la sue estensione, situato nel Comune di Siracusa (SR) in C/da Pantanelli, nella zona a sud/ovest del centro cittadino.

Dal punto di vista pedologico i terreni hanno un ottimo grado di fertilità, di origine alluvionale e di medio impasto, con franco di coltivazione mediamente profondo. Il terreno allo stato attuale risulta essere ottimamente coltivato e in produzione.

L'intero appezzamento di terreno, presenta confini ben definiti, recintati con rete metallica nella maggior parte della sue estensione, ad eccezione del confine ad est ove lo stesso non presenta nessuna delimitazione con le particelle 109 e 110 dello stesso foglio di mappa.

L'accesso al fondo, è garantito direttamente dalla strada Pantanelli che al momento del sopralluogo si trovava in buone condizioni di manutenzione e percorribile anche con mezzi e macchine agricole di grosse dimensioni.

L'acqua al fondo è assicurata da due pozzi trivellati collocati all'interno di fabbricati rurali.

Fabbricati con funzioni produttive connesse all'attività agricola.

I fabbricati Rurali identificati al foglio di mappa 68 particella 202, sono stati principalmente realizzati per svolgere funzioni connesse all'attività agricola del fondo. Come si evince dalla planimetria allegata l'intero compendio immobiliare che rappresenta la particella 202 è composto da n° 7 corpi di fabbrica così suddivisi (vedi planimetria legenda sotto);



1. Corpo principale;
2. Ricovero attrezzi agricoli;
3. Casotto trivella;
4. Casotto trivella;
5. Magazzino;
6. Deposito;
7. Ricovero attrezzi agricoli.

1. Corpo principale

Detto immobile si compone da un vano forno di 54.40 mq, un deposito di 20.48 mq, un vano destinato ad allevamento di polli di 37.63 mq, n.4 vani destinato a magazzini di complessivi 120.84 mq, un vano ripostiglio di 1.80 mq e una tettoia di 56.46 mq per una superficie complessiva di 366.19 mq circa.

Detta struttura è realizzata in muratura portante (pietrame a sacco), a spessori variabili con copertura a falde inclinate, travi in legno e coppi siciliani. L'immobile presenta altezze interne variabili e accessi differenti nei vari vani.

2. Ricovero attrezzi agricoli.

Locale destinato a ricovero attrezzi agricoli e presenta una superficie di 9.31 mq. Realizzato anch'esso in muratura portante, manto di copertura a falde inclinate con manto di tegole. Altezza media del locale è di 2.20 metri.

3. Casotto trivella.

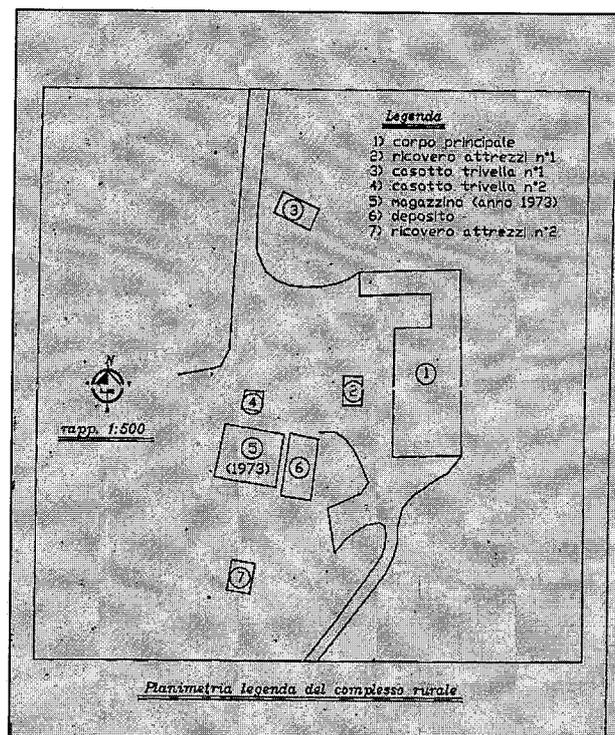
Locale destinato a casotto trivella, presenta una superficie netta pari a 18.45 mq. Realizzate sempre con struttura portante in muratura e copertura a falde inclinate con manto di tegole sovrastanti. Il vano presenta un'altezza interna di 2.93 metri.

4. Casotto trivella.

Altro locale destinato a protezione della seconda trivella, con superficie interna pari a 6.62, struttura in muratura portante, manto di copertura a falde inclinate con manto di tegole sovrastante e un'altezza media pari a 2.55 metri.

5. Magazzino.

Locale destinato a deposito di attrezzi agricoli con superficie pari a 76.80 mq circa, realizzato sempre in muratura portante, manto di copertura realizzato con lastrico solare in latero cemento. Presenta un'altezza interna di 3.10 metri.



Deposito.

Locale destinato a deposito con superficie interna pari a 36.47 mq. Realizzato in muratura portante, manto di copertura a falde inclinate e manto di tegole sovrastante. Presenta un'altezza interna di 2.25metri.

7. Ricovero attrezzi agricoli.

Locale destinato al ricovero di attrezzature agricole. Presenta una superficie interna pari a 14.49 mq ed è realizzato in muratura portante e copertura a falde inclinate con manto di tegole sovrastante. Presenta un'altezza interna di 2.25 metri.

Da evidenziare, comunque che tutti i locali risultano fatiscenti a causa delle mancate opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, in parte sprovvisti di manto di copertura crollato nel tempo a causa di fenomeni avversi.

Allo stato attuale, gli immobili si presentano con uno scarso grado di finitura e con assenza di impianto elettrico, idrico e fognario. Di seguito si riporta una tabella riepilogativa con i vani elencati in precedenza e le rispettive superfici.

1. CORPO PRINCIPALE				
Vano	mq	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale equivalente	Stato di manutenzione
Vano forno	54.40	100%	54.40	Fatiscente
Deposito	20.50	100%	20.50	Fatiscente
pollaio	37.60	100%	37.60	Fatiscente
magazzino	36.90	100%	36.90	Fatiscente
magazzino	28.80	100%	28.80	Fatiscente
magazzino	28.20	100%	28.20	Fatiscente
magazzino	28.00	100%	28.00	Fatiscente
ripostiglio	1.80	100%	1.80	Fatiscente
tettoia	56.50	35 % Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	11.90	Fatiscente
Superficie muraria	62.40	100%	62.40	Fatiscente
Totale superficie commerciale			310.50 mq	
2. RICOVERO ATTREZZI AGRICOLI				
Vano	mq	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale equivalente	Stato di manutenzione
Ricovero Attrezzi	9.30	100%	9.30	Scarso
Superficie muraria	3.20	100%	3.20	Scarso
Totale superficie commerciale			12.50 mq	
3. CASOTTO TRIVELLA				
Vano	mq	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale equivalente	Stato di manutenzione
Casotto	19.50	100%	19.50	Scarso
Superficie muraria	5.50	100%	5.50	Scarso
Totale superficie commerciale			25.00 mq	
4. CASOTTO TRIVELLA				
Vano	mq	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale equivalente	Stato di manutenzione
Casotto	6.60	100%	6.60	Scarso
Superficie muraria	3.90	100%	3.90	Scarso
Totale superficie commerciale			10.50 mq	
5. MAGAZZINO				
Vano	mq	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale equivalente	Stato di manutenzione



Magazzino	76.80	100%	76.80	Scarso
Superficie muraria	20.60	100%	20.60	Scarso
Totale superficie commerciale			97.40 mq	
6. Deposito				
Vano	mq	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale equivalente	Stato di manutenzione
Deposito	36.50	100%	36.50	Scarso
Superficie muraria	15.75	100%	15.75	Scarso
Totale superficie commerciale			52.25 mq	
7. RICOVERO ATTREZZI AGRICOLI				
Vano	mq	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale equivalente	Stato di manutenzione
Ricovero Attrezzi	14.50	100%	14.50	Scarso
Superficie muraria	1.50	100%	1.50	Scarso
Totale superficie commerciale			16.00 mq	

La superficie commerciale totale degli immobili suddetti è pari a 524,15 mq.

e. *Abitazione - Villa* identificata al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 199, Categoria A/8 - Via Elorina 172/A, in testa all'esecutato Società ██████████ per la quota di 1/1.

Oggetto della presente relazione tecnica, al lotto n. 3, è un'unica unità immobiliare ubicata nella zona a sud/est della città di Siracusa, e precisamente in Via Elorina 172/A.

La tipologia architettonica dell'immobile è quella di una villa con accesso indipendente composto da un unico piano (Terra) e da una cantina, dove si accede dall'interno dell'immobile.

Il fabbricato risulta accessibile dalla Via Elorina n. 172/A per mezzo di un cancelletto in Ferro che permette l'ingresso ai veicoli quale macchine e motomezzi. I vani all'interno dell'immobile sono così suddivisi:

è presente un vano ingresso con adiacente vano studio, wc e anti wc per complessivi 47.30 mq, un vano pranzo/cucina di complessivi 31.55 mq, un salone dove si accede per mezzo di un disimpegno per complessivi mq 99.40, un vano ripostiglio e cucina per 52.25 mq, un vano lavanderia per 11.50 mq, una zona comprensiva di vano disimpegno camera da letto bagno e locale caldaia di complessivi 35.50 mq, una zona comprendente bagno, spogliatoio e numero due camere da letto per complessivi 67.65 mq, una zona formata da due camere da letto, disimpegno, spogliatoio e bagno per complessivi 81.10 mq, delle verande esterne per complessivi 68.00 mq, un patio per 61.00 mq ed infine una cantina di circa 64.00 mq.

La tabella seguente, riassume la consistenza e le caratteristiche degli ambienti sopra descritti, parametri che saranno utilizzati per la stima.

Villa - identificata al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 199				
Vano	mq	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale equivalente	Stato di manutenzione
Ingresso	47.30	100%	47.30	Buono
Vano studio		100%		Buono
We e anti We		100%		Buono
Vano Pranzo/Cucina	31.55	100%	31.55	Buono
Salone	99.40	100%	99.40	Buono
Disimpegno		100%		Buono
Ripostiglio	52.25	100%	52.35	Buono
Cucina		100%		Buono
Lavanderia	11.50	100%	11.50	Buono
Disimpegno	35.50	100%	35.50	Buono
Camera da Letto		100%		Buono
Bagno		100%		Buono
Locale Caldaia		100%		Buono
Bagno	67.65	100%	67.70	Buono
Spogliatoio		100%		Buono
Camera da letto		100%		Buono
Camera da letto		100%		Buono
Disimpegno	81.10	100%	81.10	Buono
Camera da letto		100%		Buono
Camera da letto		100%		Buono
Spogliatoio		100%		Buono
Bagno		100%		Buono
Superficie verandata	68.00	60%	40.80	Buono
Patio	61.00	35 % Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	12.40	Buono
Cantina	64.00	35%	22.40	Buono
Totale superficie commerciale			502.00	

Tutti gli ambienti sopra descritti, sono regolarmente pavimentati, intonacati e rifiniti di tutto punto, ed al momento del sopralluogo si presentavano in buono stato di conservazione, con rifiniture di elevato livello qualitativo ad eccezione dei bagni che presentavano segni di danneggiamento dovuti a vandalismo visto che l'immobile risultava non abitato da parecchi anni.

L'immobile, è dotato di regolari aperture verso l'esterno, tutte provviste di opportuni serramenti formati da infissi in legno con oscuranti dalla parte interna.

L'intero immobile presenta impianto elettrico realizzato sottotraccia, nonché di impianto TV anch'esso realizzato sottotraccia con antenna installata sul tetto dell'unità immobiliare.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico l'immobile risulta collegato ad un pozzo trivellato.

Lo smaltimento delle acque meteoriche o bianche, avviene mediante opportune canalizzazioni che interessano l'intero fabbricato, organizzando lo smaltimento delle acque verso l'area esterna di pertinenza dell'abitazione.

All'esterno l'immobile è servito da un'area di pertinenza ove troviamo un campo da tennis, un'area a giardino con numerose specie di piante coltivate, con la presenza di spogliatoio e bagni a servizio del campo da tennis.

Da far presente che l'immobile è dotato anche di impianto di riscaldamento autonomo realizzato in ogni vano con elementi radiante termosifoni che permettono il riscaldamento dell'intero immobile, ma al momento del sopralluogo risultavano non funzionanti a causa delle mancate operazioni di manutenzione ordinarie e straordinarie.

STATO DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE.

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava rifinito in ogni sua parte, sia internamente che esternamente con rifiniture di pregio ad eccezione dei vani Wc che al momento del sopralluogo si mostravano devastati.

Dal punto di vista statico e strutturale, non si riscontravano lesioni o tracce di dissesto per cui si può ritenere l'immobile idoneo all'uso abitativo.

TIPOLOGIA ARCHITETTONICA DEL FABBRICATO.

Il fabbricato oggetto della presente relazione è realizzato con strutture portanti in conglomerato cementizio armato ordinario, tamponamenti esterni realizzati con mattoni pieni intonacati su entrambe le facce, mentre i tramezzi interni sono realizzati con mattoni forati da cm 8.00 intonacati su entrambe le facce.

Inoltre, si fa presente che la superficie commerciale è stata calcolata considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi e verande, il tutto seguendo le linee guide del D.P.R. n. 138/98, allegato C.

f. Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 56, di estensione complessiva ettari 00.21.70. - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato Società ██████████ per la quota di 1/1.

Terreno agricolo

L'immobile suddetto (individuato in catasto al foglio di mappa 118 p.lle 56) è uno stacco di terreno dall'estensione complessiva di ettari 00.21.70 dedicata alla coltivazione di colture ortive per tutta la sue estensione, situato nel Comune di Siracusa (SR) in C/da Carrozzeri, nella zona a sud/ovest del centro cittadino.

Dal punto di vista pedologico i terreni hanno un ottimo grado di fertilità, di origine alluvionale e di medio impasto, con franco di coltivazione mediamente profondo. Il terreno allo stato attuale risulta essere ottimamente coltivato e in produzione.

L'intero appezzamento di terreno, presenta confini ben definiti, nella maggior parte della sue estensione.

L'accesso al fondo, è garantito direttamente dalla particella 66 (particella con destinazione di area rurale di servizio) che al momento del sopralluogo si trovava in buone condizioni di manutenzione e percorribile anche con mezzi e macchine agricole di grosse dimensioni. Pertinenza del fondo sono due corpi di fabbrica posti lungo il confine individuati come Corpo B e Corpo C (cfr. allegati) rispettivamente di 80.60 e 33.60 mq circa.



[Corpo B]

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
Magazzino/Pagliera/Stalla	88,60	100%	88,60	Discrete	sud
Superficie commerciale totale			88,60	Discrete	-

[Corpo C]

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
Legnaia / Pollaio	33,60	100%	33,60	Discrete	sud
Superficie commerciale totale			33,60	Discrete	-

g. Fabbricato Rurale identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 57, di estensione complessiva 330,00 mq circa - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato [REDACTED] per la quota di 1/1.

L'immobile identificato in catasto al foglio di mappa 118 particella 57 non è altro che un gruppo di vani destinati a deposito e magazzino semi diruti e in condizioni di stabilità strutturale precarie.

[Deposito/Magazzino/Garage e Stalla]

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
Immobile unico	330,00	100%	330,00	Discrete	sud
Superficie commerciale totale			330,00	Discrete	-

L'intero immobile ha una superficie pari a 330.00 mq, realizzato in muratura portante, manto di copertura a falde inclinate con manto di tegole. Presenta un'altezza interna media pari a 3.00 metri circa.

h. Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 58, di estensione complessiva ettari 1.95.55. - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato [REDACTED] per la quota di 1/1.

Terreno agricolo

L'immobile suddetto (individuato in catasto al foglio di mappa 118 p.lle 58) è uno stacco di terreno dall'estensione complessiva di ettari 01.95.55 dedicata alla coltivazione di colture ortive per tutta la sua estensione, situato nel Comune di Siracusa (SR) in C/da Carrozzeri, nella zona a sud/ovest del centro cittadino.

Dal punto di vista pedologico i terreni hanno un ottimo grado di fertilità, di origine alluvionale e di medio impasto, con franco di coltivazione mediamente profondo. Il terreno allo stato attuale risulta essere ottimamente coltivato e in produzione.

L'intero appezzamento di terreno, presenta confini ben definiti, nella maggior parte della sua estensione.

L'accesso al fondo, è garantito direttamente dalla strada Statale 115 - Vai Elorina 115 che al momento del sopralluogo si trovava in buone condizioni di manutenzione e percorribile anche con mezzi e macchine agricole di grosse dimensioni.

- i. **Terreno Agricolo** identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 60, di estensione complessiva ettari 1.48.60. - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato [REDACTED] per la quota di 1/1.

Terreno agricolo

L'immobile suddetto (individuato in catasto al foglio di mappa 118 p.lle 60) è uno stacco di terreno dall'estensione complessiva di ettari 01.48.60 dedicata alla coltivazione di colture ortive per tutta la sue estensione, situato nel Comune di Siracusa (SR) in C/da Carrozzeri, nella zona a sud/ovest del centro cittadino.

Dal punto di vista pedologico i terreni hanno un ottimo grado di fertilità, di origine alluvionale e di medio impasto, con franco di coltivazione mediamente profondo. Il terreno allo stato attuale risulta essere ottimamente coltivato e in produzione.

L'intero appezzamento di terreno, presenta confini ben definiti, nella maggior parte della sue estensione.

L'accesso al fondo, è garantito direttamente dalla particella 66 (particella con destinazione di area rurale di servizio) che al momento del sopralluogo si trovava in buone condizioni di manutenzione e percorribile anche con mezzi e macchine agricole di grosse dimensioni.

- j. **Fabbricato Rurale** identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 63, di estensione complessiva 20,00 mq circa - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato [REDACTED] per la quota di 1/1.
 k. **Fabbricato Rurale** identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 64, di estensione complessiva 150,00 mq circa - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato [REDACTED] per la quota di 1/1.

L'immobile identificato in catasto al foglio di mappa 118 particella 63 e 64 non è altro che un locale destinato a deposito e stalla, in buone condizioni di stabilità strutturale.

[Deposito + Stalla + cortiletto ingresso]

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
Deposito	91,40	100%	91,40 mq circa	Buone	sud
Stalla	61,60	100%	61,60 mq	Buone	-
Cortile (p.lle 63)	16,73	100%	17,00	Discrete	-
Superficie commerciale totale			170,00 mq circa	Buone	-

L'intero immobile ha una superficie pari a 170.00 mq circa, realizzato in muratura portante, manto di copertura a falde inclinate con manto di tegole. Presenta un'altezza media interna media pari a 4.45 metri circa.

- l. **Area rurale Corte** identificata al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 66, di estensione complessiva 780,00 mq circa - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato [REDACTED] per la quota di 18/90.

Trattasi di area rurale al servizio di più immobili, rappresentante area cortiva e stradella di servizio.



Magazzino identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 834 (già 394), di estensione complessiva 50,00 mq circa - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato [REDACTED] per la quota di 133/316.

Locale destinato a casotto pozzo; presenta una superficie lorda pari a 57,00 mq. circa. Realizzato sempre con struttura portante in muratura e copertura a falde inclinate con manto di tegole sovrastanti.

[Casotto Pozzo]

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
Casotto Pozzo	40,26	100%	40,26 mq circa	Discreto	sud
Superf. Muraria	17,74	100%	17,74 mq	Discreto	-
Superficie Totale	57,00	100%	57,00 mq circa	Discreto	-

Il vano presenta un'altezza media interna di 3.50 metri. Al momento del sopralluogo, l'immobile si trovava in condizioni di instabilità strutturale dovuta a mancate opere di ristrutturazione ordinarie e straordinarie.

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, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

Come riscontrato in sede di sopralluogo e dagli atti in mio possesso, gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere di proprietà della [REDACTED] ad eccezione della particella 66 del foglio di mappa 118 posseduta per la quota di 18/90 e della particella 834 sempre del foglio di mappa 118 posseduta per la quota di 133/316.

Successivamente alla data del sopralluogo, il sottoscritto CTU ha presentato istanza presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Siracusa, chiedendo di verificare la presenza di Contratti d'Affitto, di Comodato o altra forma di cessione di beni in riferimento a tutti gli immobili inseriti nell'atto di Pignoramento.

Da interrogazione al sistema informatico dell'Agenzia delle Entrate, parte degli immobili pignorati sono ceduti in comodato e/o affitto, come meglio di seguito descritto;

Lotto 1

Magazzini per attività Commerciale identificati al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 69 Particella 4 in testa all'esecutato [REDACTED] per la quota di 1/1.

Per ciò che riguarda l'eventuale presenza di contratti di locazione in essere riguardante l'immobile individuato al lotto n.1 il sottoscritto C.T.U. inviava istanza di accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di atti di affitto o comodato, dandone infine esito positivo, ossia risulta presso gli archivi della sede di Siracusa un contratto di



“Locazione Commerciale con opzione all’acquisto” per immobile sito in Siracusa individuato al foglio di mappa 69 particella 4 registrato al n. 4676 serie 3 (confronta contratto in allegato).

Nel presente contratto la G.T.I. concede in locazione alla ditta [REDACTED] i locali individuati al foglio di mappa 69 di Siracusa p.lla 4 dal 05/10/2013 (per quanto riguarda il corpo A) e dal 05/04/2015 (per quanto riguarda il Corpo B e C) con condizioni e scadenze differenti, meglio dettagliate e descritte nell’allegato contratto (cfr. allegato n.7). Inoltre, dalle ricerche fatta, emergeva la presenza di un ulteriore contratto di Comodato, registrato al n. 63 serie 3, erroneamente indicato dall’agenzia delle Entrate nella lista di ricerca e che pertanto non attinente gli immobili oggetto di Pignoramento. Detto contratto si allega in calce all’allegato n.7.

Inoltre, in ordine a quanto detto si rilevano per l’immobile suddetto le seguenti provenienze nel ventennio precedente:

- Siracusa rp 12013 rg 18852 del 26-07-2007, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 10693/5628 del 16-07-2007 notaio Rio Sofio di Floridia C.F. RIOSFO68E09I754I, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Siracusa NCEU fgl.69 p.lla 4, CONTRADA PANTANELLI, d/8 - fabbricato commerciale. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) sede di Siracusa C.F. [REDACTED] /1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) nato a Siracusa il [REDACTED] C.F. [REDACTED] in comunione legale per 1/2 di piena proprietà con [REDACTED] (contro) nata a Siracusa il [REDACTED] C.F. [REDACTED], in comunione legale per 1/2 di piena proprietà con [REDACTED] N.B. nel quadro D della nota risulta: Essendo la vendita convenuta a porte chiuse, vengono anche trasferite all’acquirente due gru non funzionanti, la prima con numero di matricola 1155/84 della ditta [REDACTED] e l’altra con numero di matricola pc337/88 della stessa società costruttrice. La società compratrice è anche denominata in forma abbreviata [REDACTED]
- Siracusa rp 16419 rg 19172 del 27-12-1983, atto tra vivi, compravendita, atto del 14-12-1983 notaio F.sco Grasso di Siracusa. Unità negoziale 1. Siracusa NCT fgl.69 p.lla 4, C.da Pantanelli, terreno Are 58 Ca 83. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) nato a Siracusa il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) nata a Siracusa il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/4 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) nato a Siracusa il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/4 di piena proprietà; N.B. nella nota non è specificato il regime patrimoniale del sign. [REDACTED]
- Siracusa rp 12828 rg 15026 del 15-09-1981, atto tra vivi, compravendita, atto del 09-09-1981 notaio Francesco Grasso. Unità negoziale 1. Siracusa NCT fgl.69 p.lla 4, c.da Pantanelli, terreno Are 58 Ca 83. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) nato a Siracusa il [REDACTED] 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] (favore) nato a Siracusa il [REDACTED] 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) nata a Canicattini Bagni il [REDACTED] 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) nata a Canicattini Bagni il [REDACTED] 1/2 di piena proprietà; N.B. nella nota non è specificato il regime patrimoniale del sign. [REDACTED]
- Siracusa rp 1847 rg 2100 del 03-02-1981, atto giudiziario, decreto di trasferimento immobili, atto numero 47 del 16-01-1981 pubblico ufficiale Tribunale. Unità negoziale 1. Siracusa NCT fgl.69 p.lla 120, terreno, mq. 4.005, Siracusa NCT fgl.69 p.lla 108, terreno Are 20 Ca 23 . Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) nato a Siracusa il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) sede di



Siracusa 1/1 di piena proprietà; N.B. nella nota non è specificato il regime patrimoniale del sign. [REDACTED]

A seguito di quanto detto, si può affermare che i suddetti immobili risultano di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità.

Lotto 2

Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole identificati al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 68 Particella 202, in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 1/1.

Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 68 Particella 108, in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 1/1.

Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 68 Particella 27, in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 1/1.

Per ciò che riguarda l'eventuale presenza di contratti di locazione in essere riguardante l'immobile individuato al lotto n.2 il sottoscritto C.T.U. inviava istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di atti di affitto o comodato, dandone infine esito positivo, ossia risulta presso gli archivi della sede di Siracusa un contratto di Affitto per le particelle 27, 108 e 202 del foglio di mappa.68, registrato alla serie 3T al numero 1575 con durata dal 22/03/2021 al 21/03/2022 (confronta contratto in allegato) tra l'Avv. Giuseppe Librizzi nella qualità di Custode nominato dal G.E. del Tribunale di Siracusa nella procedura di esecuzione immobiliare n.215/2020.

Inoltre, in ordine a quanto detto si rilevano per l'immobile suddetto le seguenti provenienze nel ventennio precedente:

- Siracusa rp 13614 rg 19078 del 07-12-2018, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 23767/15462 del 21-11-2018 notaio Rio Sofio di Florida C.F. RIOSFO68E09I754I, in rettifica su titolo, atto soggetto voltura catastale; atto di riferimento: Siracusa Tra rg 25178 rp 15981 del 18-10-2007 atto tra vivi compravendita. Unità negoziale 1. Siracusa NCEU fgl.68 p.la 202, CONTRADA PANTANELLI, d/10 - fabbricati per funz. produttive; posto al piano terreno, Siracusa NCT fgl.68 p.la 108, terreno Are 6 Ca 72, Siracusa NCT fgl.68 p.la 27, terreno Are 92 Ca 23. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) sede di Siracusa C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) nato a Siracusa il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà; N.B. nel quadro D della nota risulta: il presente atto in rettifica del precedente in quanto per errore furono inserite come oggetto della compravendita anche le predette particelle 109 e 110, che si appartenevano come si appartengono alla ferrovie dello stato;
- Siracusa rp 15981 rg 25178 del 18-10-2007, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 10944/5822 del 09-10-2007 notaio Rio Sofio di Florida C.F. RIOSFO68E09I754I, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Siracusa NCEU fgl.68 p.la 202, CONTRADA PANTANELLI, d/10 - fabbricati per funz. produttive; posto al piano



terreno, Siracusa NCT fgl.68 p.lla 108, terreno Ha 6 Are 72 Ca 32, Siracusa NCT fgl.68 p.lla 27, terreno Are 92 Ca 23, Siracusa NCT fgl.68 p.lla 109, terreno Are 23 Ca 60, Siracusa NCT fgl.68 p.lla 110, terreno Are 16. Quote di proprietà: [REDACTED] o in forma abbreviata [REDACTED] s.r.l. (favore) sede di Siracusa C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) nato a Siracusa il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà, come bene personale;

- Siracusa rp 15980 rg 25177 del 18-10-2007, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 10944/5822 del 09-10-2007 notaio Rio Sofio di Florida C.F. RIOSFO68E091754I, in rettifica su titolo; atto di riferimento: Siracusa Tra rp 4721 del 01-01-1973. Unità negoziale 1. Siracusa NCT fgl.68 p.lla 25, terreno, Siracusa NCT fgl.68 p.lla 26, terreno, Siracusa NCT fgl.68 p.lla 27, terreno. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) nato a Siracusa il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà, come bene personale, [REDACTED] (contro) nato a Siracusa il [REDACTED] 1/1 di piena proprietà. Formalità di riferimento trascrizione Registro particolare 4721 del 1973; N.B. nel quadro D della nota risulta: Mediante quest'atto il signor [REDACTED] fa constare che i dati catastali identificativi del fondo vendutogli con atto in data 20 dicembre 1972 ricevuto dal notaio Antonino Pantano già di Siracusa registrato a Siracusa il giorno 8 gennaio 1973 al n. 490, trascritto a Siracusa il 14 gennaio 1973 ai numeri 5095/4721 erano i seguenti: catasto terreni del comune di Siracusa, foglio 68, particelle 25, 26 e27;
- Siracusa rp 4721 rg 5095 del 24-01-1973, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero Antonino Pantano del 20-12-1972. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) nato a Siracusa il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà, come bene personale, [REDACTED] (contro) nato a Siracusa il [REDACTED] 1/1 di piena proprietà.

A seguito di quanto detto si può affermare che i suddetti immobili risultano di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità.

Da sottolineare che i presenti immobili sono pervenuti alla [REDACTED] srl per mezzo di atto di vendita del 09/10/2007 rep. n. 10944 e raccolta n.5822 e successivo atto di Rettifica del 21/11/2018 rep. n. 23767 e raccolta n. 15462, in quanto per errore furono inserite le particelle 109 e 110 appartenenti alle ferrovie dello stato.

Lotto 3

Abitazione - Villa identificata al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 199, in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 1/1.

Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 58, in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 1/1.

Per ciò che riguarda l'eventuale presenza di contratti di locazione in essere riguardante l'immobile individuato al lotto n.3 il sottoscritto C.T.U. inviava istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di atti di affitto o comodato, dandone infine esito positivo, ossia risulta presso gli archivi della sede di Siracusa un contratto di Affitto per la



particella 58 e 60 del foglio di mappa 118, registrato alla serie 3T al numero 518 con durata dal 29/01/2021 al 31/12/2021 (confronta contratto in allegato n.7).

Inoltre, in ordine a quanto detto si rilevano per l'immobile suddetto le seguenti provenienze nel ventennio precedente:

- Siracusa rp 15630 rg 24641 del 11-10-2007, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 10923/5811 del 04-10-2007 notaio Rio Sofio di Floridia C.F. RIOSFO68E09I754I, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Siracusa NCEU fgl.118 p.la 199, VIA ELORINA n° 172, a/8 - appartamento in villa, vani 18,5; posto al piano terreno. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) sede di Siracusa C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) nata a Siracusa il [REDACTED] C.F. [REDACTED], in separazione per 1/1 di piena proprietà; N.B. nel quadro D della nota risulta: Sul terreno di pertinenza dell'immobile di cui alla presente formalità insiste un pozzo per l'eduzione di acqua denunciato al genio civile di Siracusa, autorizzato con protocollo n.11574/02 del 20 giugno 2002 dallo stesso ufficio;
- Siracusa rp 15113 rg 18145 del 28-07-1972, atto tra vivi, compravendita, atto del 11-07-1972 notaio Adorno Giuseppe. Unità negoziale 1. Siracusa NCT fgl.118 p.la 199, C.da Carrozziere, terreno Are 19 Ca 76. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) nata a Siracusa il [REDACTED] 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) nato a Siracusa il [REDACTED] 1/1 di piena proprietà.

A seguito di quanto detto si può affermare che i suddetti immobili risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità.

Lotto 4

Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 56, in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 1/1.

Fabbricato Rurale identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 57, in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 1/1.

Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 60, in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 1/1.

Area rurale Corte identificata al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 66, in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 18/90.

Lotto 5

Fabbricato Rurale identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 63, in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 1/1.

Fabbricato Rurale identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 64, in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 1/1.

Area rurale Corte identificata al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 66, in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 18/90.

Lotto 6

Magazzino identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 834 (già 394), in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 133/316.



Per ciò che riguarda l'eventuale presenza di contratti di locazione in essere riguardante l'immobile individuato al lotto n.4-5-6 il sottoscritto C.T.U. inviava istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di atti di affitto o comodato, dandone infine esito negativo, ossia risulta presso gli archivi della sede di Siracusa un contratto di Affitto per la particella 58 e 60 del foglio di mappa 118, riguardante il Lotto n.4 registrato alla serie 3T al numero 518 con durata dal 29/01/2021 al 31/12/2021 (confronta contratto in allegato n.7).

Inoltre, in ordine a quanto detto si rilevano per l'immobile suddetto le seguenti provenienze nel ventennio precedente:

- Siracusa rp 15631 rg 24642 del 11-10-2007, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 10923/5811 del 04-10-2007 notaio Rio Sofio di Floridia C.F. RIOSFO68E09I754I, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Siracusa NCT fgl.118 p.la 63, fabbricato rurale Ca 20, Siracusa NCT fgl.118 p.la 56, terreno Are 21 Ca 70, Siracusa NCT fgl.118 p.la 57, fabbricato rurale Are 3 Ca 30, Siracusa NCT fgl.118 p.la 58, terreno Ha 1 Are 95 Ca 55, Siracusa NCT fgl.118 p.la 60, terreno Ha 1 Are 48 Ca 60, Siracusa NCT fgl.118 p.la 64, fabbricato rurale Are 1 Ca 50. Quote di proprietà: [redacted] o in forma abbreviata [redacted] s.r.l. (favore) sede di Siracusa C.F. 03612170963 1/1 di piena proprietà, [redacted] (contro) nata a Siracusa il [redacted] C.F. [redacted] 1/2 di usufrutto, [redacted] (contro) nata a Siracusa il [redacted] C.F. [redacted], in separazione per 1/2 di nuda proprietà, [redacted] (contro) nata a Siracusa il [redacted] C.F. [redacted], in separazione per 1/2 di piena proprietà.

Unità negoziale 2. Siracusa NCT fgl.118 p.la 66, fabbricato rurale Are 7 Ca 80 (trattasi precisamente di pertinenze dei fabbricati rurali, denominate corte principale corte secondaria nonché sul pozzo, pila e abbeveratoio). Quote di proprietà: [redacted] o in forma abbreviata [redacted] s.r.l. (favore) sede di Siracusa C.F. [redacted] 18/90 di piena proprietà, [redacted] (contro) nata a Siracusa il [redacted] C.F. [redacted] 9/90 di usufrutto, [redacted] (contro) nata a Siracusa il [redacted] C.F. [redacted] in separazione per 9/90 di nuda proprietà, [redacted] (contro) nata a Siracusa il [redacted] C.F. [redacted], in separazione per 9/90 di piena proprietà. Unità negoziale 3. Siracusa NCT fgl.118 p.la 394, fabbricato rurale Ca 56 (trattasi precisamente di pozzo trivellato su terreno di mq 56). Quote di proprietà: [redacted] o in forma abbreviata [redacted] s.r.l. (favore) sede di Siracusa C.F. [redacted] 4/8 di piena proprietà, [redacted] (contro) nata a Siracusa il [redacted] C.F. [redacted] 1/8 di usufrutto, [redacted] (contro) nata a Siracusa il [redacted] C.F. [redacted], in separazione per 1/8 di nuda proprietà, [redacted] (contro) nata a Siracusa il [redacted] C.F. [redacted], in separazione per 3/8 di piena proprietà;



- Siracusa rp 2469 rg 2977 del 22-02-2001, atto tra vivi, divisione, atto pubblico notarile numero 19303 del 24-01-2001 notaio De Luca Anno di Siracusa C.F. DLNNA49L08F839P, in rettifica su titolo. Unità negoziale 1. Siracusa NCT fgl.118 p.lla 331, fabbricato rurale; con unità precedente identificata da fgl.118 p.la 63/B. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) nata a Siracusa il [REDACTED]-C.F. [REDACTED] 1/3 di piena proprietà, come bene personale, [REDACTED] (favore) nata a Siracusa il [REDACTED] C.F. [REDACTED] 1/3 di piena proprietà, come bene personale, [REDACTED] (favore) nato a Siracusa il [REDACTED]-C.F. [REDACTED] 1/3 di piena proprietà, come bene personale, [REDACTED] (contro) nata a Siracusa il [REDACTED]-C.F. [REDACTED] 1/6 di piena proprietà, come bene personale, [REDACTED] (contro) nata a Siracusa il [REDACTED]-C.F. [REDACTED] 1/6 di piena proprietà, come bene personale, [REDACTED] (contro) nato a Siracusa il [REDACTED]-C.F. [REDACTED] 1/6 di piena proprietà, come bene personale, [REDACTED] (contro) nata a Siracusa il [REDACTED]-C.F. [REDACTED] 3/6 di nuda proprietà, come bene personale, [REDACTED] (contro) nata a Siracusa il [REDACTED]-C.F. [REDACTED] 3/6 di usufrutto, come bene personale. Unità negoziale 2. Siracusa NCT fgl.118 p.la 63, fabbricato rurale; con unità precedente identificata da fgl.118 p.la 63/A. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) nata a Siracusa il [REDACTED]-C.F. [REDACTED] 1/1 di nuda proprietà, come bene personale, [REDACTED] (favore) nata a Siracusa il [REDACTED]-C.F. [REDACTED] 1/1 di usufrutto, come bene personale, [REDACTED] (contro) nata a Siracusa il [REDACTED]-C.F. [REDACTED] 1/6 di piena proprietà, come bene personale, [REDACTED] (contro) nata a Siracusa il [REDACTED]-C.F. [REDACTED] 1/6 di piena proprietà, come bene personale, [REDACTED] (contro) nato a Siracusa il [REDACTED]-C.F. [REDACTED] 1/6 di piena proprietà, come bene personale, [REDACTED] (contro) nata a Siracusa il [REDACTED]-C.F. [REDACTED] 3/6 di nuda proprietà, come bene personale, [REDACTED] (contro) nata a Siracusa il [REDACTED]-C.F. [REDACTED] 3/6 di usufrutto, come bene personale. Formalità di riferimento trascrizione Registro particolare 1520 del 1979; N.B. nel quadro D della nota risulta: Si rettifica l'atto di rettifica del notaio Carmelo Salibra del 27 dicembre 1978, reg.to al n.294 in data 8/1/1979 e precisamente il fabbricato rurale oggetto della divisione di cui all'atto in notar Felice Romano del 13/8/1941 costituito dalla particella 63 del foglio di mappa 118 deve intendersi assegnato per metà a [REDACTED] nuda proprietaria e [REDACTED] usufruttuaria di un mezzo aventi causa di [REDACTED] e distinto con la particella 63 (ex 63/a) di mq. 20 e per metà ai sig.ri. [REDACTED] e [REDACTED], aventi causa di [REDACTED] distinto con la particella 331 (ex 63/b) di mq.20;

A seguito di quanto detto si può affermare che i suddetti immobili risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli



di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità.

Inoltre, si fa notare come nell'atto di vendita del 04/10/2007, Atto Notaio Sofio Rio rep. n. 10925 racc. n. 5811 viene erroneamente trasferito la quota di 4/8 anziché la quota di proprietà di 133/316, correttamente pignorata.

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

Dai documenti esaminati atti e relazione Notarile, non risultano formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene, che possano restare a carico dell'acquirente per gli immobili oggetto di pignoramento.

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

Sui beni, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.;

Quanto al punto ii gravano i seguenti vincoli;

Lotto 1

Magazzini per attività Commerciale identificati al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 69 Particella 4 in testa all'esecutato Società ~~_____~~ s.r.l. per la quota di 1/1.

- Siracusa rp 11125 rg 15420 del 20-10-2020, atto esecutivo o cautelare, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, atto giudiziario numero 2245 del 24-09-2010 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Siracusa di Siracusa C.F. 80003470897. Unità negoziale 1. Siracusa NCEU fgl.69 p.lla 4, LOCALITA' PANTANELLI, d/8 - fabbricato commerciale. Quote di proprietà: Leviticus SPV s.r.l. (favore) sede di Roma C.F. 14978561000 1/1 di piena proprietà, ~~_____~~ in ~~_____~~ e ~~_____~~ s. r.l. (contro) sede di Siracusa C.F. ~~_____~~ 1/1 di piena proprietà;
- Siracusa rp 812 rg 6842 del 16-04-2019, **IPOTECA LEGALE**, atto pubblico amministrativo numero 213/2019 del 15-04-2019 pubblico ufficiale Riscossione Sicilia S.p.a. di Siracusa C.F. 00833920150, importo totale 608.444,86 Euro, importo capitale 304.222,43 Euro. Unità negoziale 1. Siracusa NCEU fgl.69 p.lla 4, d/8 - fabbricato commerciale. Quote di proprietà: Riscossione Sicilia s.p.a (favore) sede di Siracusa C.F.



00833920150 (domicilio ipotecario eletto V.le Santa Panagia,141), 1/1 di piena proprietà, [redacted] srl (contro) sede di Siracusa C.F. [redacted] 1/1 di piena proprietà;

- Siracusa rp 1367 rg 12799 del 23-08-2013, **IPOTECA LEGALE**, atto pubblico amministrativo numero 635/2013 del 20-08-2013 pubblico ufficiale Riscossione Sicilia S.p.a. di Siracusa C.F. 00833920150, importo totale 1.005.322,74 Euro, importo capitale 502.661,37 Euro. Unità negoziale 1. Siracusa NCEU fgl.69 p.lla 4, d/8 - fabbricato commerciale. Quote di proprietà: Riscossione Sicilia s.p.a (favore) sede di Siracusa C.F. 00833920150 (domicilio ipotecario eletto V.le Santa Panagia,141), 1/1 di piena proprietà, [redacted] srl (contro) sede di Siracusa C.F. [redacted] 1/1 di piena proprietà;
- Siracusa rp 2580 rg 11770 del 01-06-2009, **IPOTECA VOLONTARIA**, concessione a garanzia di apertura di credito, atto pubblico notarile numero 73972/15931 del 18-05-2009 notaio De Napoli Ovidio di Segrate C.F. DNPVDO57M28A783A, importo totale 3.500.000,00 Euro, importo capitale 2.700.000,00 Euro, spese 800.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 3,957%. Unità negoziale 1. Siracusa NCEU fgl.69 p.lla 4, PANTANELLI, d/8 - fabbricato commerciale. Quote di proprietà: Banca Popolare di Cremona s.p.a. (favore) sede di Cremona C.F. 00106600190 (domicilio ipotecario eletto Cremona, Via Cesare Battisti N. 14), 1/1 di piena proprietà, [redacted] in [redacted] e [redacted] s.r.l. o in forma abbreviata [redacted] s.r.l. (contro) sede di Siracusa C.F. [redacted] 1/1 di piena proprietà.

Elenco dei Creditori intervenuti:

- Leviticus SPV s.r.l. (favore) sede di Roma C.F. 14978561000. Domicilio ipotecario eletto: n.d.
- Riscossione Sicilia s.p.a (favore) sede di Siracusa C.F. 00833920150. Domicilio ipotecario eletto: V.le Santa Panagia,141;
- Banca Popolare di Cremona s.p.a. (favore) sede di Cremona C.F. 00106600190. Domicilio ipotecario eletto: Cremona, Via Cesare Battisti N. 14.

Lotto 2

Fabbricati per funzioni produttive commesse alle attività agricole identificati al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 68 Particella 202, in testa all'esecutato Società [redacted] s.r.l. per la quota di 1/1.

Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 68 Particella 108, in testa all'esecutato Società [redacted] s.r.l. per la quota di 1/1.

Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 68 Particella 27, in testa all'esecutato Società [redacted] s.r.l. per la quota di 1/1.

- Siracusa rp 11125 rg 15420 del 20-10-2020, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 2245 del 24-09-2010 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Siracusa di



Siracusa C.F. 80003470897. Unità negoziale 1. Siracusa NCEU fgl.68 p.lla 202, LOCALITA' PANTANELLI, d/10 - fabbricati per funz. produttive, Siracusa NCT fgl.68 p.lla 108, terreno, Siracusa NCT fgl.68 p.lla 27, terreno. Quote di proprietà: Leviticus SPV s.r.l. (favore) sede di Roma C.F. 14978561000 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] in [REDACTED] s. r.l. (contro) sede di Siracusa C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà;

- Siracusa rp 812 rg 6842 del 16-04-2019, ipoteca legale, atto pubblico amministrativo numero 213/2019 del 15-04-2019 pubblico ufficiale Riscossione Sicilia S.p.a. di Siracusa C.F. 00833920150, importo totale 608.444,86 Euro, importo capitale 304.222,43 Euro. Unità negoziale 1. Siracusa NCEU fgl.68 p.lla 202, d/10 - fabbricati per funz. produttive, Siracusa NCT fgl.68 p.lla 108, terreno, Siracusa NCT fgl.68 p.lla 27, terreno. Quote di proprietà: Riscossione Sicilia s.p.a (favore) sede di Siracusa C.F. 00833920150 (domicilio ipotecario eletto V.le Santa Panagia,141), 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] srl (contro) sede di Siracusa C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà;
- Siracusa rp 1367 rg 12799 del 23-08-2013, ipoteca legale, atto pubblico amministrativo numero 635/2013 del 20-08-2013 pubblico ufficiale Riscossione Sicilia S.p.a. di Siracusa C.F. 00833920150, importo totale 1.005.322,74 Euro, importo capitale 502.661,37 Euro. Unità negoziale 1. Siracusa NCEU fgl.68 p.lla 108, terreno, Siracusa NCEU fgl.68 p.lla 27, terreno, Siracusa NCEU fgl.68 p.lla 202, d/10 - fabbricati per funz. produttive. Quote di proprietà: Riscossione Sicilia s.p.a (favore) sede di Siracusa C.F. 00833920150 (domicilio ipotecario eletto V.le Santa Panagia,141), 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] srl (contro) sede di Siracusa C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà;
- Siracusa rp 2580 rg 11770 del 01-06-2009, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di apertura di credito, atto pubblico notarile numero 73972/15931 del 18-05-2009 notaio De Napoli Ovidio di Segrate C.F. DNPVDO57M28A783A, importo totale 3.500.000,00 Euro, importo capitale 2.700.000,00 Euro, spese 800.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 3,957%. Unità negoziale 1. Siracusa NCEU fgl.68 p.lla 202, PANTANELLI, d/10 - fabbricati per funz. produttive; posto al piano terreno, Siracusa NCT fgl.68 p.lla 108, terreno, Siracusa NCT fgl.68 p.lla 27, terreno. Quote di proprietà: Banca Popolare di Cremona s.p.a. (favore) sede di Cremona C.F. 00106600190 (domicilio ipotecario eletto Cremona, Via Cesare Battisti N. 14), 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] in [REDACTED] s. r.l. o in forma abbreviata [REDACTED] s.r.l. (contro) sede di Siracusa C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà.

Elenco dei Creditori intervenuti:

- Leviticus SPV s.r.l. (favore) sede di Roma C.F. 14978561000. Domicilio ipotecario eletto: n.d.



- Riscossione Sicilia s.p.a (favore) sede di Siracusa C.F. 00833920150. Domicilio ipotecario eletto: V.le Santa Panagia,141;
- Banca Popolare di Cremona s.p.a. (favore) sede di Cremona C.F. 00106600190. Domicilio ipotecario eletto: Cremona, Via Cesare Battisti N. 14.

Lotto 3

Abitazione - Villa identificata al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 199, in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 1/1.

Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 58, in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 1/1.

- Siracusa rp 11125 rg 15420 del 20-10-2020, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 2245 del 24-09-2010 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Siracusa di Siracusa C.F. 80003470897. Unità negoziale 1. Siracusa NCEU fgl.118 p.lla 199, VIA ELORINA n° 172/A, a/8 - appartamento in villa, vani 18,5. Quote di proprietà: Leviticus SPV s.r.l. (favore) sede di Roma C.F. 14978561000 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] s.r.l. (contro) sede di Siracusa C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà;
- Siracusa rp 812 rg 6842 del 16-04-2019, ipoteca legale, atto pubblico amministrativo numero 213/2019 del 15-04-2019 pubblico ufficiale Riscossione Sicilia S.p.a. di Siracusa C.F. 00833920150, importo totale 608.444,86 Euro, importo capitale 304.222,43 Euro. Unità negoziale 1. Siracusa NCEU fgl.118 p.lla 199, a/8 - appartamento in villa. Quote di proprietà: Riscossione Sicilia s.p.a (favore) sede di Siracusa C.F. 00833920150 (domicilio ipotecario eletto V.le Santa Panagia,141), 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] srl (contro) sede di Siracusa C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà;
- Siracusa rp 1367 rg 12799 del 23-08-2013, ipoteca legale, atto pubblico amministrativo numero 635/2013 del 20-08-2013 pubblico ufficiale Riscossione Sicilia S.p.a. di Siracusa C.F. 00833920150, importo totale 1.005.322,74 Euro, importo capitale 502.661,37 Euro. Unità negoziale 1. Siracusa NCEU fgl.118 p.lla 199, a/8 - appartamento in villa. Quote di proprietà: Riscossione Sicilia s.p.a (favore) sede di Siracusa C.F. 00833920150 (domicilio ipotecario eletto V.le Santa Panagia,141), 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] srl (contro) sede di Siracusa C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà;
- Siracusa rp 2580 rg 11770 del 01-06-2009, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di apertura di credito, atto pubblico notarile numero 73972/15931 del 18-05-2009 notaio De Napoli Ovidio di Segrate C.F. DNPVDO57M28A783A, importo totale 3.500.000,00 Euro, importo capitale 2.700.000,00 Euro, spese 800.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 3,957%. Unità negoziale 1. Siracusa NCEU fgl.118 p.lla 199,



ELORINA n° 172/A, a/8 - appartamento in villa, vani 18,5; posto al piano terreno. Quote di proprietà: Banca Popolare di Cremona s.p.a. (favore) sede di Cremona C.F. 00106600190 (domicilio ipotecario eletto Cremona, Via Cesare Battisti N. 14), 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] in [REDACTED] r.l. o in forma abbreviata [REDACTED] s.r.l. (contro) sede di Siracusa C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà.

Elenco dei Creditori intervenuti:

- Leviticus SPV s.r.l. (favore) sede di Roma C.F. 14978561000. Domicilio ipotecario eletto: n.d.
- Riscossione Sicilia s.p.a (favore) sede di Siracusa C.F. 00833920150. Domicilio ipotecario eletto: V.le Santa Panagia, 141;
- Banca Popolare di Cremona s.p.a. (favore) sede di Cremona C.F. 00106600190. Domicilio ipotecario eletto: Cremona, Via Cesare Battisti N. 14.

Lotto 4

Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 56, in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 1/1.

Fabbricato Rurale identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 57, in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 1/1.

Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 60, in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 1/1.

Area rurale Corte identificata al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 66, in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 18/90.

Lotto 5

Fabbricato Rurale identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 63, in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 1/1.

Fabbricato Rurale identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 64, in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 1/1.

Area rurale Corte identificata al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 66, in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 18/90.

Lotto 6

Magazzino identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 834 (già 394), in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 133/316.

- Siracusa rp 11125 rg 15420 del 20-10-2020, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 2245 del 24-09-2010 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Siracusa di Siracusa C.F. 80003470897. Unità negoziale 1. Siracusa NCT fgl.118 p.la 56, terreno, Siracusa NCT fgl.118 p.la 57, terreno, Siracusa NCT fgl.118 p.la 58, terreno, Siracusa NCT fgl.118 p.la 60, terreno, Siracusa NCT fgl.118 p.la 63, terreno, Siracusa NCT fgl.118 p.la 64, terreno. Quote di proprietà: Leviticus SPV s.r.l. (favore) sede di



Roma C.F. 14978561000 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] s.r.l. (contro) sede di Siracusa C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà. Unità negoziale 2. Siracusa NCT fgl.118 p.lla 66, terreno. Quote di proprietà: Leviticus SPV s.r.l. (favore) sede di Roma C.F. 14978561000 18/90 di piena proprietà, [REDACTED] s.r.l. (contro) sede di Siracusa C.F. [REDACTED] 18/90 di piena proprietà. Unità negoziale 3. Siracusa NCT fgl.118 p.lla 834, terreno; con unità precedente identificata da fgl.118 p.lla 394. Quote di proprietà: Leviticus SPV s.r.l. (favore) sede di Roma C.F. 14978561000 4/8 di piena proprietà, [REDACTED] s.r.l. (contro) sede di Siracusa C.F. [REDACTED] 4/8 di piena proprietà;

- Siracusa rp 812 rg 6842 del 16-04-2019, ipoteca legale, atto pubblico amministrativo numero 213/2019 del 15-04-2019 pubblico ufficiale Riscossione Sicilia S.p.a. di Siracusa C.F. 00833920150, importo totale 608.444,86 Euro, importo capitale 304.222,43 Euro. Unità negoziale 1. Siracusa NCT fgl.118 p.lla 56, terreno, Siracusa NCT fgl.118 p.lla 57, fabbricato rurale, Siracusa NCT fgl.118 p.lla 58, terreno, Siracusa NCT fgl.118 p.lla 60, terreno, Siracusa NCT fgl.118 p.lla 63, fabbricato rurale, Siracusa NCT fgl.118 p.lla 64, fabbricato rurale. Quote di proprietà: Riscossione Sicilia s.p.a (favore) sede di Siracusa C.F. 00833920150 (domicilio ipotecario eletto V.le Santa Panagia,141), 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] srl (contro) sede di Siracusa C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà. Unità negoziale 2. Siracusa NCEU fgl.118 p.lla 834, c/2 - magazzino e locali di deposito. Quote di proprietà: Riscossione Sicilia s.p.a (favore) sede di Siracusa C.F. 00833920150 (domicilio ipotecario eletto V.le Santa Panagia,141), 133/316 di piena proprietà, [REDACTED] srl (contro) sede di Siracusa C.F. [REDACTED] 133/316 di piena proprietà. Unità negoziale 3. Siracusa NCT fgl.118 p.lla 66, fabbricato rurale. Quote di proprietà: Riscossione Sicilia s.p.a (favore) sede di Siracusa C.F. 00833920150 (domicilio ipotecario eletto V.le Santa Panagia,141), 18/90 di piena proprietà, [REDACTED] srl (contro) sede di Siracusa C.F. [REDACTED] 18/90 di piena proprietà;
- Siracusa rp 1367 rg 12799 del 23-08-2013, ipoteca legale, atto pubblico amministrativo numero 635/2013 del 20-08-2013 pubblico ufficiale Riscossione Sicilia S.p.a. di Siracusa C.F. 00833920150, importo totale 1.005.322,74 Euro, importo capitale 502.661,37 Euro. Unità negoziale 1. Siracusa NCT fgl.118 p.lla 63, fabbricato rurale, Siracusa NCT fgl.118 p.lla 56, terreno, Siracusa NCT fgl.118 p.lla 57, fabbricato rurale, Siracusa NCT fgl.118 p.lla 58, terreno, Siracusa NCT fgl.118 p.lla 60, terreno, Siracusa NCT fgl.118 p.lla 64, fabbricato rurale, Siracusa NCT fgl.118 p.lla 66, fabbricato rurale, Siracusa NCT fgl.118 p.lla 394, fabbricato rurale. Quote di proprietà: Riscossione Sicilia s.p.a (favore) sede di Siracusa C.F. 00833920150 (domicilio ipotecario eletto V.le Santa Panagia,141), 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] srl (contro) sede di Siracusa C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà;
- Siracusa rp 2580 rg 11770 del 01-06-2009, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di apertura di credito, atto pubblico notarile numero 73972/15931 del 18-05-2009 notaio De Napoli Ovidio di Segrate C.F.



DNPVDO57M28A783A, importo totale 3.500.000,00 Euro, importo capitale 2.700.000,00 Euro, spese 800.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 3,957%. Unità negoziale 1. Siracusa NCT fgl.118 p.la 63, fabbricato rurale, Siracusa NCT fgl.118 p.la 56, terreno, Siracusa NCT fgl.118 p.la 57, fabbricato rurale, Siracusa NCT fgl.118 p.la 58, terreno, Siracusa NCT fgl.118 p.la 60, terreno, Siracusa NCT fgl.118 p.la 64, fabbricato rurale, Siracusa NCT fgl.118 p.la 66, fabbricato rurale, Siracusa NCT fgl.118 p.la 394, fabbricato rurale. Quote di proprietà: Banca Popolare di Cremona s.p.a. (favore) sede di Cremona C.F. 00106600190 (domicilio ipotecario eletto Cremona, Via Cesare Battisti N. 14), 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] e [REDACTED] s.r.l. o in forma abbreviata [REDACTED] s.r.l. (contro) sede di Siracusa C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà.

Elenco dei Creditori intervenuti:

- Leviticus SPV s.r.l. (favore) sede di Roma C.F. 14978561000. Domicilio ipotecario eletto: n.d.
- Riscossione Sicilia s.p.a (favore) sede di Siracusa C.F. 00833920150. Domicilio ipotecario eletto: V.le Santa Panagia,141;
- Banca Popolare di Cremona s.p.a. (favore) sede di Cremona C.F. 00106600190. Domicilio ipotecario eletto: Cremona, Via Cesare Battisti N. 14.

VI. 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 previsto dalla vigente normativa.

Lotto 1

Magazzini per attività Commerciale identificati al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 69 Particella 4 in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 1/1.

Al fine di verificare la conformità edilizio-urbanistica del bene immobile individuato al lotto di vendita n.1 lo scrivente presentava istanza di "Accesso atti" presso gli uffici competenti del Comune di Siracusa; allo scrivente veniva rilasciata copia della seguente documentazione;

- licenza edilizia n.1436 del 03/10/1969 e successiva variante.
- Certificato di Agibilità prot. n. 10456/Ig. Del 23/07/1971.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.068/07-2 del 26/02/2007.



Dal punto di vista urbanistico, data la natura e le caratteristiche del bene oggetto della presente procedura, è possibile dichiarare che gli immobili sono conformi da un punto di vista edilizio alle autorizzazioni fornite dal competente ufficio tecnico del Comune di Siracusa, che si allegano alla presente.

Abitabilità e/o Agibilità

Dalla consultazione dei documenti, rimessi in allegato, il sottoscritto CTU rileva che per gli immobile oggetto di sanatoria non è stato rilasciato regolare *Certificato di Abitabilità*.

Pertanto, i costi per l'ottenimento di detto certificato di Agibilità sono pari a euro 2.000,00.

Lotto 2

Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole identificati al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 68 Particella 202, in testa all'esecutato Società ~~_____~~ s.r.l. per la quota di 1/1.

Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 68 Particella 108, in testa all'esecutato Società ~~_____~~ s.r.l. per la quota di 1/1.

Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 68 Particella 27, in testa all'esecutato Società ~~_____~~ s.r.l. per la quota di 1/1.

Controllata la documentazione reperita presso i pubblici uffici e la documentazione agli atti della procedura si può attestare la regolarità dell'immobile da un punto di vista urbanistico ed edilizio per gli immobili al lotto di vendita n.2 vista anche l'epoca di realizzazione (antecedente il 1967).

Da evidenziare inoltre che gli immobili appartenente al lotto di vendita n.2 sono stati oggetto di interventi edilizi effettuati in assenza di Concessioni e/o Autorizzazioni ma per i quali è stata presentata al Comune di Siracusa istanza di Concessione in Sanatoria, protocollo n. 2663 del 12/01/1987. Si fa anche presente che per i seguenti immobili è stata pagata l'oblazione per intero e in modo congruo, che parte dei fabbricati sono soggetti al vincolo della fascia di rispetto ferroviario per il quale è stato richiesto il Nulla Osta alle ferrovie dello stato nel 2007, ma che comunque fino ad oggi non è stato opposto diniego. Da informazioni reperite presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Siracusa, l'opera realizzata è considerata *Sanabile*.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica, (cfr. allegati), si evince che le particelle appartenenti al Lotto n. 2, riportati in Catasto al foglio di mappa 68 particelle 27 e 108 ricadono in Zona "E1 "Aree di valenza paesaggistica ed ambientale a vocazione agricola"



Descrizione ed obiettivi

- Sono le aree a vocazione agricola limitrofe alle Riserve o ai Parchi territoriali o che hanno caratteristiche paesaggistiche di particolare pregio. Esse assumono pertanto uno speciale ruolo di tutela paesaggistico-ambientale e sono:
- le aree comprese fra il margine sud-occidentale e nord-orientale del Parco delle Mura Dionigiane ed i limiti delle aree urbanizzate di Contrada Tremmilia;
- tutte le aree agricole della penisola Maddalena;
- le aree limitrofe alla Riserva del Fiume Ciane e Saline di Siracusa;
- le aree prospicienti la parte meridionale del Porto Grande;
- l'area compresa fra la Riserva del Cassibile, il centro di Cassibile, Fontane Bianche e la Borgata rurale di Cassibile;
- l'area compresa fra il Verde naturalistico di Ognina e Cala Arenella.

Modalità di attuazione

- Autorizzazione e concessione edilizia.

Destinazioni ammesse (art. 10)

- La destinazione ammessa è quella Agricola (A), ad eccezione degli impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali, così come indicato all'art. 22 della L.R. 71/18.

Categorie d'intervento

- Fatto salvo quanto previsto all'art. 101, le categorie d'intervento ammesse per l'edilizia esistente sono: Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e Demolizione con ricostruzione (Dr) secondo quanto previsto dall'art. 12 della L.R. 40/95 e successive modificazioni e integrazioni. Sono ammessi interventi di Nuova costruzione (Nc).

Parametri urbanistici ed edilizi

- Per la destinazione d'uso di cui ai punti (1.2) (1.3) e (1.4), l'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) è di 0,009 mq/mq, con indice di sfruttamento pari a 0,1 mq/mq.
- Altezza massima (H max): 4,50 m. per le nuove costruzioni
- Nelle zone boschive individuate nello Studio Agricolo Forestale valgono le disposizioni riportate all'art. 104 delle presenti Norme.



Disposizioni particolari

- 6.1 All'interno delle zone E1 non sono consentiti insediamenti di interventi produttivi ex art. 22 della L.R. 71/78 e ss. mm. ii.
- 6.2 Nelle zone E1 non si applicano le disposizioni speciali o di settore che consentono in zona agricola insediamenti o interventi di edilizia agevolata e/o convenzionata.
- 6.3 Le strade d'accesso devono essere realizzate riducendo al minimo il consumo di suolo ed utilizzando i tracciati pedonali esistenti. Le strade d'accesso, i parcheggi, i percorsi pedonali e le aree pavimentate devono essere realizzate con materiali non impermeabilizzanti e coerenti con le caratteristiche rurali o naturali del paesaggio.
- 6.4 Le abitazioni devono essere poste ad una distanza di almeno m 10,00 dai fabbricati per le attrezzature di servizio.
- 6.5 Ai fini della tutela e valorizzazione dei caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio, espressi dalla zona E1, nei lotti d'intervento territoriale di estensione pari o superiore a 20.000 mq, ovvero, se derivanti da frazionamento regolarmente approvato dall'ufficio tecnico erariale prima della data di adozione del Piano Regolatore Generale, anche di estensione inferiore, ma con un minimo inderogabile di 5.000 mq, gli interventi edificatori possono essere attuati applicando un indice di Utilizzazione territoriale (Ut) di 0,018 mq/mq, previa predisposizione di Piano Particolareggiato che dovrà prevedere la concentrazione delle volumetrie ivi consentite.
- Il Piano Particolareggiato di cui sopra, intendendosi in variante urbanistica, andrà sottoposto all'approvazione del competente Assessorato regionale ai sensi dell'art. 12, comma 7, della L.R. 71/78.

Altresì il C.D.U attesta che l'area è soggetta ai seguenti vincoli.

- l'area di che trattasi risulta in parte sottoposta a vincolo di rispetto ferroviario.
- l'area di che trattasi ricade tra le aree sottoposte alle disposizioni indicate nel Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico dell'ambito 92 compreso tra il bacino del fiume Anapo e il bacino del fiume San Leonardo.

Lotto 3

Abitazione - Villa identificata al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 199, in testa all'esecutato Società  s.r.l. per la quota di 1/1.
Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 58, in testa all'esecutato Società  s.r.l. per la quota di 1/1.

Al fine di verificare la conformità edilizio-urbanistica del bene immobile individuato al lotto di vendita n.3 lo scrivente presentava istanza di "Accesso atti" presso gli uffici competenti del Comune di Siracusa; allo scrivente veniva rilasciata copia della seguente documentazione;

- licenza edilizia n.1543 del 30/08/1971.



- Concessione Edilizia di variante n.1694 del 29/08/1972.
- Certificato di Agibilità prot. n. 17542/Ig. Del 08/11/1973.

Dal punto di vista urbanistico, data la natura e le caratteristiche del bene oggetto della presente procedura, è possibile dichiarare che gli immobili sono conformi da un punto di vista edilizio alle autorizzazioni fornite dal competente ufficio tecnico del Comune di Siracusa, che si allegano alla presente.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica, (*cfr. allegati*), si evince che la particella appartenente al Lotto n.3 di vendita, riportata in Catasto al foglio di mappa 118 particella 58 ricade in Zona - E - "Aree per l'attività agricola".

1. Descrizione ed obiettivi

- Sono le aree esterne agli abitati destinate alla coltivazione e all'allevamento.

2. Modalità di attuazione

- Autorizzazione e concessione edilizia.

3. Destinazioni ammesse (art. 10)

- La destinazione ammessa è quella Agricola (A).

4. Categorie d'intervento

- Fatto salvo quanto previsto all'art. 101, le categorie d'intervento ammesse per l'edilizia esistente sono: Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e Demolizione con ricostruzione (Dr) secondo quanto previsto dall'art. 12 della L.R. 40/95 e successive modificazioni e integrazioni. Sono ammessi interventi di Nuova costruzione (Nc).

5. Parametri urbanistici ed edilizi

- Per la destinazione d'uso di cui ai punti (1.2) (1.3) e (1.4), l'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) è di 0,009 mq/mq, con indice di sfruttamento pari a 0,1 mq/mq.
- Per le destinazioni d'uso di cui ai punti (1.5), (1.6), (1.7) e (1.9) è ammesso un Rapporto di Copertura (RC) pari a 0,1 mq/mq della superficie fondiaria.
- Altezza massima ammessa (H max): 7,50 m.
- Nelle zone boschive individuate nello Studio Agricolo Forestale valgono le disposizioni riportate all'art. 104 delle presenti Norme.

6. Disposizioni particolari

- 6.1. Le abitazioni devono essere poste ad una distanza di almeno m 10,00 dai fabbricati per le attrezzature di servizio.
- 6.2. Le strade d'accesso devono essere realizzate riducendo al minimo il consumo di suolo ed utilizzando i tracciati pedonali esistenti. Le strade d'accesso, i parcheggi, i percorsi pedonali e le aree pavimentate devono essere realizzate con materiali non impermeabilizzanti e coerenti con le caratteristiche rurali del paesaggio.



Inoltre si fa presente che l'area di che trattasi è sottoposta in parte a vincolo di rispetto stradale.

Lotto 4

Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 56, in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 1/1.

Fabbricato Rurale identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 57, in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 1/1.

Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 60, in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 1/1.

Area rurale Corte identificata al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 66, in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 18/90.

Lotto 5

Fabbricato Rurale identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 63, in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 1/1.

Fabbricato Rurale identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 64, in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 1/1.

Area rurale Corte identificata al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 66, in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 18/90.

Lotto 6

Magazzino identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 834 (già 394), in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 133/316.

Controllata la documentazione reperita presso i pubblici uffici e la documentazione agli atti della procedura si può attestare la regolarità dell'immobile da un punto di vista urbanistico ed edilizio per gli immobili al lotto di vendita n.4-5-6 vista anche l'epoca di realizzazione (antecedente il 1967).

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica, (cfr. allegati), si evince che le particelle appartenente al Lotto n.4-5-6 di vendita, riportata in Catasto al foglio di mappa 118 particella 56 - 60 ricade in Zona - E - "Aree per l'attività agricola".

1. Descrizione ed obiettivi

- Sono le aree esterne agli abitati destinate alla coltivazione e all'allevamento.

2. Modalità di attuazione

- Autorizzazione e concessione edilizia.

3. Destinazioni ammesse (art. 10)

- La destinazione ammessa è quella Agricola (A).

4. Categorie d'intervento



- Fatto salvo quanto previsto all'art. 101, le categorie d'intervento ammesse per l'edilizia esistente sono: Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e Demolizione con ricostruzione (Dr) secondo quanto previsto dall'art. 12 della L.R. 40/95 e successive modificazioni e integrazioni. Sono ammessi interventi di Nuova costruzione (Nc).

5. Parametri urbanistici ed edilizi

- Per la destinazione d'uso di cui ai punti (1.2) (1.3) e (1.4), l'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) è di 0,009 mq/mq, con indice di sfruttamento pari a 0,1 mq/mq.

- Per le destinazioni d'uso di cui ai punti (1.5), (1.6), (1.7) e (1.9) è ammesso un Rapporto di Copertura (RC) pari a 0,1 mq/mq della superficie fondiaria.

- Altezza massima ammessa (H max): 7,50 m.

- Nelle zone boschive individuate nello Studio Agricolo Forestale valgono le disposizioni riportate all'art. 104 delle presenti Norme.

6. Disposizioni particolari

- 6.1. Le abitazioni devono essere poste ad una distanza di almeno m 10,00 dai fabbricati per le attrezzature di servizio.

- 6.2. Le strade d'accesso devono essere realizzate riducendo al minimo il consumo di suolo ed utilizzando i tracciati pedonali esistenti. Le strade d'accesso, i parcheggi, i percorsi pedonali e le aree pavimentate devono essere realizzate con materiali non impermeabilizzanti e coerenti con le caratteristiche rurali del paesaggio.

Inoltre si fa presente che l'area di che trattasi è sottoposta in parte a vincolo di rispetto stradale.

VII. In caso di irregolarità urbanistica o edilizia al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali e costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

Non risultano immobili con irregolarità urbanistiche e/o edilizie ad eccezione degli immobili appartenenti al lotto di vendita n. 2 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole identificati al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 68 Particella 202).

Come già suesposto, gli immobili (fabbricati) appartenenti al lotto di vendita n.2 sono stati oggetto di interventi edilizi effettuati in assenza di Concessioni e/o Autorizzazioni ma per i quali è stata presentata successivamente al Comune di Siracusa Istanza di Concessione in Sanatoria, protocollo n. 2663 del 12/01/1987. Si fa anche presente che per i seguenti



immobili è stata pagata l'oblazione per intero e in modo congruo, che parte dei fabbricati sono soggetti al vincolo della fascia di rispetto ferroviario per il quale è stato richiesto il Nulla Osta alle ferrovie dello stato nel 2007, ma che fino ad oggi non è stato opposto diniego. Da informazioni reperite presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Siracusa, l'opera realizzata è comunque considerata *Sanabile*.

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 articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a del d. lgs 192/2005, salvo il 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 I lettere b) e c) del d lgs 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; 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) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 m. quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 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;*

Lo scrivente fatte le dovute ricerche in fase di sopralluogo e presso il C.E.FA. (Catasto Energetico Fabbricati) della regione Sicilia, consultabile on-line, ha rilevato che per gli immobili appartenenti ai lotti di vendita 1 e 3 non è stato mai prodotto A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica). In ottemperanza a quanto disposto nel mandato del G.E., lo scrivente CTU ha provveduto a redigere l'APE attraverso le nuove procedure di elaborazione presso la nuova piattaforma APE-SICILIA (<https://www.apesicilia.enea.it/>) depositato contestualmente alla relazione di stima come allegato.

Per gli immobili (fabbricati) facente parte dei lotti di vendita n. 2 - 4 - 5 - 6, lo scrivente non ha prodotto l'APE in quanto ricadenti nella categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d. lgs 192/2005. Inoltre, il DM 26/6/2015 ha poi introdotto altre tipologie di immobili / edifici che possono essere esclusi dall'APE, come gli edifici agricoli e/o rurali non residenziali (ad es. tettoie, ruderi ad uso non abitativo, ecc...) sprovvisti di impianti di climatizzazione.





Lotto 1 *Magazzini per attività Commerciale* identificati al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 69 Particella 4, Categoria D/8 - C/da Pantanelli, in testa all'esecutato Società  s.r.l. per la quota di 1/1.

Lo scrivente CTU per l'immobile identificato al lotto di vendita n.1, ha provveduto a redigere l'APE attraverso le nuove procedure di elaborazione presso la nuova piattaforma APE-SICILIA (<https://www.apesicilia.enea.it>) visto che per tale immobile l'APE prodotto nell'Atto di Compravendita risulta scaduto, depositando contestualmente alla presente relazione di stima due Attestati distinti (uno per ogni Magazzino) come allegati.

Lotto 3 - Abitazione - Villa identificata al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 199, Categoria A/8 - Via Elorina 172/A, in testa all'esecutato Società  s.r.l. per la quota di 1/1.

Lo scrivente CTU per l'immobile identificato al lotto di vendita n.3, ha provveduto a redigere l'APE attraverso le nuove procedure di elaborazione presso la nuova piattaforma APE-SICILIA (<https://www.apesicilia.enea.it>), depositandolo contestualmente alla presente relazione di stima come allegato.



la valutazione dei beni indicando distintamente:

- i. **il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;**
- ii. **i criteri di stima utilizzati;**
- iii. **le fonti di informazioni utilizzate per la stima;**
- iv. **il valore per metro quadro e il valore complessivo;**
- v. **l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
- vi. **il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;**
- vii. **nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio 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;**

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa, la quale è definita attraverso un insieme di tecniche, norme e procedure, attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio finale, ossia il valore di stima.

Il valore di stima è il risultato di un ragionamento logico, non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta il più probabile valore di mercato del bene.

Affinché la valutazione di un bene sia corretta, logica e razionale, nonché basata su riferimenti concreti, il bene da stimare deve essere valutato nello stato in cui si trova.



Lotto 1 Magazzini per attività Commerciale identificati al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 69 Particella 4, Categoria D/8 - C/da Pantanelli, in testa all'esecutato Società  s.r.l. per la quota di 1/1.

i. il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;

Fabbricati Commerciali.

Magazzini per attività Commerciale identificati al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 69 Particella 4, Categoria D/8 - C/da Pantanelli, in testa all'esecutato Società  s.r.l. per la quota di 1/1.

Fabbricati.

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLASSE	RENDITA	DATI DERIVANTI DA	Coordinate GPS
Siracusa C/da Pantanelli	69	4	D/8	/	Euro 28.480,02	VARIAZIONE del 15/10/2012 protocollo n. SR0187678 in atti dal 15/10/2012 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 13815.1/2012)	37°03'41.34" N 15°15'47.52" E

Per il calcolo delle superficie commerciale si fa riferimento alle tabelle di seguito riportate con indicazione della superficie commerciale suddivisa per ogni immobile appartenente al lotto 1.

[CAPANNONE A]

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
Edificio A	810,00	100%	810,00 mq	Buono	nord
Deposito edificio A	300,00	100%	300,00 mq	Buono	sud
Superficie Totale	1.110,00		1.110,00mq	Buono	-

[CAPANNONE B]

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
Edificio B	530,00	100%	530,00 mq	Buono	nord
Deposito edificio B	280,00	100%	280,00 mq	Buono	sud
Superficie Totale	810,00		810,00mq	Buono	-

[LOCALE DI SGOMBERO C]

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
Locale di sgombero	22,00	35%	7,70 mq	Buono	sud
Superficie Totale	22,00		7,70 mq	Buono	-

[LOCALE ACCESSORIO D]

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
Locale di sgombero	11,25	35%	3,95 mq	Buono	sud
Superficie Totale	11,25		3,95 mq	Buono	-



[TETTOIE]

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
Tettoie	1.600,00	35% fino al 25 mq il resto al 10%	166,25 mq circa	Discreto	sud
Superficie Totale	1.600,00		166,25 mq circa	Discreto	-

Totale superficie commerciale 2.097,90 mq approssimato a 2.098,00 mq.

- ii. *i criteri di stima utilizzati e*
 iii. *le fonti di informazioni utilizzate per la stima;*

Il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "Criterio Sintetico Comparativo" e dell'applicazione della "Stima per Capitalizzazione dei redditi".

STIMA FABBRICATI.

STIMA SINTETICA

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate, relative alla zona in cui ricade l'immobile in esame, evidenziano che per valori di mercato di immobili aventi caratteristiche estrinseche simili a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti valori medi al metro quadrato di superficie deducibili sia da *Fonti dirette*, (Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate) e sia da *Fonti Indirette* (prezzi di offerta di beni assimilabili - Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse).

Fonti dirette.

Magazzini/Depositi	
<i>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate - 2° semestre 2020</i>	
Provincia: SIRACUSA - Comune: Siracusa. Fascia/zona: Periferica - C/da Pantanelli Codice di zona: R1 Microzona catastale n. 6 Tipologia prevalente: Magazzini Destinazione: Commerciale	
ZONA	
TIPOLOGIA	Magazzino
STATO CONSERVATIVO	discreto
VALORE min. [€/mq]	540,00
VALORE Max. [€/mq]	640,00

Valore medio considerato per la stima euro $(540.00+640.00)/2 = 590.00$ euro per m² per Depositi/Magazzini.



Fonti indirette.

Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse.

Abitazione in Villa

VALORE min. [€/mq] 650,00

VALORE Max. [€/mq] 720,00

Valore medio considerato per la stima euro $(650,00+720,00)/2 = 685,00$ euro per m² per Magazzini/Depositati.

In base ai valori di mercato di tale zona, per l'ampiezza dei locali stessi si possono prudenzialmente attribuire i seguenti valori unitario per metro quadro di superficie catastale che deriva dalla media dei valori precedentemente determinati;

- per mq. Magazzini per attività Commerciale - fonte diretta - 590,00 euro

fonte indiretta - 685,00 euro

Valore Medio - $(590,00 + 685,00)/2 = 637,50$ euro/mq.

Applicando il valore stabilito alla superficie commerciale dei manufatti si ottiene:

Magazzini per attività Commerciale - $[2.098,00 \text{ mq} \times 637,50 \text{ (€/mq)}] = \text{€ } 1.337.475,00 \text{ Euro}$

Arrotondato a 1.337.500,00 euro

STIMA REDDITUALE O PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI.

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico sia il più attendibile per valutare gli immobili, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Questo metodo si basa sul principio per cui il valore di un bene immobile è proporzionale alla sua capacità reddituale.

Il valore di mercato dell'immobile (V_0) è determinato dall' espressione $V_0 = \frac{Bf}{r}$ dove:

- Bf è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile, al netto delle spese "S" che il possessore deve mediamente sostenere (tale valore è forfetizzabile nel 25% del canone annuo di locazione);
- r è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio dell'immobile. Tale valore è paragonabile al saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto dell'inflazione.

Per poter procedere occorre determinare:

- Il reddito annuo lordo -R-, realizzato con l'affitto dell'immobile;
- Le spese annue medie -S-;



- Il tasso di capitalizzazione r per capitalizzare il reddito medio annuo $Bf = (R - S)$

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate per la zona in cui ricade l'immobile in esame hanno rilevato che per locazioni di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti valori medi unitari al mese:

Magazzini per attività Commerciale.

Valore min. = 2,20 €/mq x mese - Valore max. = 3,20 €/mq x mese.

In base ai valori di mercato di tale zona, considerato lo stato dell'immobile, si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie pari a [2,80 €/mq]; applicando il valore prescelto si ottiene:

$$2.098,00 \text{ [mq]} \times 2,80 \text{ [€/mq]} = 5.874,40 \text{ €/mensili}$$

- Reddito lordo annuo (R) = €/mensili 5.874,40 x 12 mesi = 70.492,80 €/annuo Lordi.

- Spese medie annue S = 20% * R = 20 % * 70.492,80 = 14.098,56 €

Il reddito netto annuo (Bf) si ricava sottraendo dal reddito lordo (R) le spese (S) quindi:

$$70.492,80 \text{ €} - 14.098,56 \text{ €} = 56.394,24 \text{ €/annuo.}$$

Si precisa che i dati dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 3,8 % ed il 4,2 % sul canone netto.

**Capitalizzando quindi al tasso r del 4,00% si determina il Valore di mercato, ovvero:
€ 56.394,24 : 0,04 = € 1.409.856,00**

In sintesi, le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

Valore di mercato per confronto - Stima Sintetica : € 1.337.500,00

Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi - Stima Analitica: € 1.409.856,00

Pertanto, a parere dello scrivente, il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile pignorato, "Deposito e Magazzini" deriva dalla media dei due valori sopra riportati.

$$[\text{€ } 1.337.500,00 + \text{€ } 1.409.856,00] / 2 = \text{€ } 1.373.678,00$$

Valore finale di Stima arrotondato 1.374.000,00 Euro





C.T.U. DOTT. AGRONOMO FABIO ITALIA - VIA DAVIDE CALANDRA N.17 BIS
CELL.3297131267 - EMAIL: FABIOITALIANO@GMAIL.COM - PEC: F.ITALIA@CONAFFEC.IT

Tabella Riepilogativa del valore finale del Lotto n. 1 al netto di adeguamenti e correzioni.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE	VALORE STIMATO
<i>Magazzini per attività Commerciale</i>	1.374.000,00 euro
VALORE LOTTO N. 1 = 1.374.000,00 €	

Al valore così determinato vanno sottratti i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile;

Regolarizzazione Urbanistico/Catastale	
<i>Rilascio Certificato di Agibilità</i>	2.000,00 €
TOTALE COSTI	€ 2.000,00

Si ottiene per l'immobile oggetto di stima il seguente valore finale:

$$1.374.000,00 - 2.000,00 = 1.372.000,00 \text{ euro}$$

€ 1.372.000,00
unmilionetrecentosettantaduemilaeuro/00



Lotto 2

Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole identificati al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 68 Particella 202, in testa all'esecutato Società ~~XXXX~~ s.r.l. per la quota di 1/1.

Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 68 Particella 108, in testa all'esecutato Società ~~XXXX~~ s.r.l. per la quota di 1/1.

Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 68 Particella 27, in testa all'esecutato Società ~~XXXX~~ s.r.l. per la quota di 1/1.

i. *il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;*

TERRENO AGRICOLO

Terreno Agricolo in agro di Siracusa (SR) – località C/da Pantanelli censito nel N.C.T. al foglio di mappa 68 p.lle 27 - 108;

Terreni.

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE (M ²)	COORDINATE GPS
					HA ARE CA	
Siracusa	68	108	Agrumeto	2	06.72.32	37°03'36.62" N 15°15'23.12" E
Siracusa	68	27	Agrumeto	2	00.92.23	37°03'35.85" N 15°15'29.19" E

Superficie Commerciale ettari 7.64.55 di cui

Ripartizione Colturale	Superficie Agricola Utilizzata (mq)
Agrumeto	76.455,00 mq

FABBRICATI RURALI

Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole identificati al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 68 Particella 202, in testa all'esecutato Società ~~XXXX~~ s.r.l. per la quota di 1/1.

I. CORPO PRINCIPALE				
Vano	mq	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale equivalente	Stato di manutenzione
Vano forno	54.40	100%	54.40	Fatiscente
Deposito	20.50	100%	20.50	Fatiscente
pollaio	37.60	100%	37.60	Fatiscente
magazzino	36.90	100%	36.90	Fatiscente
magazzino	28.80	100%	28.80	Fatiscente
magazzino	28.20	100%	28.20	Fatiscente
magazzino	28.00	100%	28.00	Fatiscente
ripostiglio	1.80	100%	1.80	Fatiscente
tettoia	56.50	35 % Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	11.90	Fatiscente
Superficie muraria	62.40	100%	62.40	Fatiscente
Totale superficie commerciale			310.50 mq	



2. RICOVERO ATTREZZI AGRICOLI				
Vano	m ²	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale equivalente	Stato di manutenzione
Ricovero Attrezzi	9.30	100%	9.30	Scarso
Superficie muraria	3.20	100%	3.20	Scarso
Totale superficie commerciale			12.50 m ²	
3. CASOTTO TRIVELLA				
Vano	m ²	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale equivalente	Stato di manutenzione
Casotto	19.50	100%	19.50	Scarso
Superficie muraria	5.50	100%	5.50	Scarso
Totale superficie commerciale			25.00 m ²	
4. CASOTTO TRIVELLA				
Vano	m ²	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale equivalente	Stato di manutenzione
Casotto	6.60	100%	6.60	Scarso
Superficie muraria	3.90	100%	3.90	Scarso
Totale superficie commerciale			10.50 m ²	
5. MAGAZZINO				
Vano	m ²	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale equivalente	Stato di manutenzione
Magazzino	76.80	100%	76.80	Scarso
Superficie muraria	20.60	100%	20.60	Scarso
Totale superficie commerciale			97.40 m ²	
6. Deposito				
Vano	m ²	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale equivalente	Stato di manutenzione
Deposito	36.50	100%	36.50	Scarso
Superficie muraria	15.75	100%	15.75	Scarso
Totale superficie commerciale			52.25 m ²	
7. RICOVERO ATTREZZI AGRICOLI				
Vano	m ²	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale equivalente	Stato di manutenzione
Ricovero Attrezzi	14.50	100%	14.50	Scarso
Superficie muraria	1.50	100%	1.50	Scarso
Totale superficie commerciale			16.00 m ²	

La superficie commerciale totale degli immobili oggetto di stima è pari a 524,15 mq.

- ii. *i criteri di stima utilizzati e*
 iii. *le fonti di informazioni utilizzate per la stima;*

Il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto **“Criterio Sintetico Comparativo”, dell'applicazione della “Stima Sintetica” e quella per Capitalizzazione dei redditi per gli immobili come Abitazione e fabbricati.**

Con il metodo di stima Sintetico il valore medio unitario espresso in €/mq è stato ricavato altresì conducendo una precisa analisi di mercato, attraverso indagini dirette presso Agenzie immobiliari, avallate per di più dalla consultazione di riviste specializzate del settore, fonte OMI (osservatorio del mercato Immobiliare sul sito dell'agenzia delle entrate www.agenziadelterritorio.it), V.A.M. - Valori Agricoli Medi rilevati sempre nel sito dell'Agenzie delle Entrate; Rivista



"Listino dei Valori Immobiliari dei terreni Agricoli" provincia di Siracusa - (Autore Iovine Antonio e Curatolo Massimo - Anno 2014), Prontuario Agenzia del Territorio per la Stima degli Immobili.

Inoltre sono state utilizzate informazioni ricavate sui luoghi oggetto di stima, comunicate da agenti commerciali competenti nel settore immobiliare.

Oltre tutto, si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che in qualche modo possano influenzare il valore finale di stima, (posizionamento, accessibilità, sistemazione del terreno, stato di manutenzione degli immobili, obsolescenza, vetustà ecc...).

Il secondo metodo di stima "Sintetico Comparativo" viene preso in considerazione vista la possibilità di reperire beni simili in termini di condizioni tecniche economiche al bene oggetto di stima.

STIMA TERRENO AGRICOLO

STIMA SINTETICA

I prezzi al mq di superficie, come accertato mediante analisi di mercato, nella zona di interesse sono i seguenti:

Terreno coltivato a Agrumeto 6,50 €/m² - 65.000,00 €/ettaro

Applicando i valori agricoli medi riportati nella tabella di cui sopra alla superficie del seminativo, avremo;

Terreno coltivato a Agrumeto 6,50 €/m² x 76.455,00 mq = 496.957,50 Euro.

Valore finale del terreno agricolo con stima Sintetica € 496.957,50 ≈ € 500.000,00

STIMA DIRETTA COMPARATIVA

La scelta di tale metodo di stima è motivata dalla natura del contesto in esame che risulta ricco di numerosi beni simili in termini di condizioni tecnico-economiche. Il parametro assunto come riferimento ai fini comparativi è la superficie e la qualità colturale. Dalle indagini di mercato condotte sia in loco sia presso alcune delle agenzie immobiliari il sottoscritto ha riscontrato per la zona interessata un valore medio per ettaro pari a 68.000,00 Euro/ettaro (6.80 €/m²).

Moltiplicando tale valore per l'estensione del terreno (Ha 07.64.55), si ottiene:

€/m² 6,80 x mq 76.455,00 = 519.894,00 euro ≈ € 520.000,00

In sintesi, dalle valutazioni precedentemente sviluppate hanno fatto seguito i seguenti valori:



Valore di mercato derivante dal metodo di stima sintetica: € 500.000,00

Valore di mercato derivante dal metodo di stima diretta comparativa : € 520.000,00

Considerando la media aritmetica dei due valori, si ottiene il seguente valore finale arrotondato:

$(\text{€ } 500.000,00 + \text{€ } 520.000,00) / 2 = 510.000,00$ <p>cinquecentodiecimila euro,00</p>

STIMA FABBRICATI.

STIMA SINTETICA

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate, relative alla zona in cui ricade l'immobile in esame, evidenziano che per valori di mercato di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti valori medi al metro quadrato di superficie deducibili sia da *Fonti dirette*, (Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate) e sia da *Fonti Indirette* (prezzi di offerta di beni assimilabili - Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse).

Fonti dirette.

Magazzini/Deposito.	
<i>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate - 2° semestre 2020</i>	
Provincia: SIRACUSA - Comune: Siracusa. Fascia/zona: Periferica - C/da Pantanelli Codice di zona: R1 Microzona catastale n. 6 Tipologia prevalente: Magazzini Destinazione: Commerciale	
ZONA	
TIPOLOGIA	Magazzino
STATO CONSERVATIVO	discreto
VALORE min. [€/mq]	540,00
VALORE Max. [€/mq]	640,00

Valore medio considerato per la stima euro $(540.00+640.00)/2 = 590.00$ euro per m² per Deposito/Magazzino.

Fonti indirette.

Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse.

Magazzini/Deposito

VALORE min. [€/mq] 500,00

VALORE Max. [€/mq] 800,00

Valore medio considerato per la stima euro $(500.00+800.00)/2 = 650.00$ euro per m² per Deposito/Magazzino.

In base ai valori di mercato di tale zona, per l'ampiezza dei locali stessi si possono prudenzialmente attribuire i seguenti valori unitario per metro quadro di superficie catastale che deriva dalla media dei valori precedentemente determinati;



- per mq. Deposito/Magazzino - fonte diretta - 590,00 euro
fonte indiretta - 650,00 euro
Valore Medio - $(590,00 + 650,00)/2 = 620,00$ euro.

Applicando il valore stabilito alla superficie commerciale dei manufatti si ottiene:

Deposito/Magazzino - $[524.15.04 \text{ mq} \times 620,00 (\text{€}/\text{mq})] = \text{€ } 324.973,40$ Euro

Arrotondato a 325.000,00 euro

STIMA REDDITUALE O PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI.

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico sia il più attendibile per valutare gli immobili, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Questo metodo si basa sul principio per cui il valore di un bene immobile è proporzionale alla sua capacità reddituale.

Il valore di mercato dell'immobile (V_0) è determinato dall'espressione $V_0 = \frac{Bf}{r}$ dove:

- Bf è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile, al netto delle spese "S" che il possessore deve mediamente sostenere (tale valore è forfetizzabile nel 25% del canone annuo di locazione);
- r è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio dell'immobile. Tale valore è paragonabile al saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto dell'inflazione.

Per poter procedere occorre determinare:

- Il reddito annuo lordo $-R-$, realizzato con l'affitto dell'immobile;
- Le spese annue medie $-S-$;
- Il tasso di capitalizzazione r per capitalizzare il reddito medio annuo $Bf = (R - S)$

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate per la zona in cui ricade l'immobile in esame hanno rilevato che per locazioni di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti valori medi unitari al mese:

Deposito/Magazzini

Valore min. = 2,20 €/mq x mese - Valore max. = 3,20 €/mq x mese.

In base ai valori di mercato di tale zona, considerato lo stato dell'immobile, si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie pari a [3,00 €/mq];



applicando il valore prescelto si ottiene:

$$524,15 \text{ [mq]} \times 3,00 \text{ [€/mq]} = 1.572,45 \text{ €/mensili}$$

- Reddito lordo annuo (R) = €/mensili 1.572,45 x 12 mesi = 18.869,40 €/annuo Lordi.
 - Spese medie annue S = 25% * R = 25 % * 18.869,40 = 4.717,35 €

Il reddito netto annuo (Bf) si ricava sottraendo dal reddito lordo (R) le spese (S) quindi:

$$18.869,40 \text{ €} - 4.717,35 \text{ €} = 14.152,05 \text{ €/annuo.}$$

Si precisa che i dati dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 3,8 % ed il 4,2 % sul canone netto.

**Capitalizzando quindi al tasso r del 4,00% si determina il Valore di mercato, ovvero:
 € 14.152,05 : 0,04 = € 353.801,25**

In sintesi, le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

Valore di mercato per confronto – Stima Sintetica : € 325.000,00
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi – Stima Analitica: € 353.801,25

Pertanto, a parere dello scrivente, il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile pignorato, "Deposito e Magazzini" deriva dalla media dei due valori sopra riportati.

$$[\text{€ } 325.000,00 + \text{€ } 353.801,25] / 2 = \text{€ } 339.400,63$$

Valore finale di Stima arrotondato 340.000,00 Euro

Tabella Riepilogativa del valore finale del Lotto n. 1 al netto di adeguamenti e correzioni.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE	VALORE STIMATO
Fondo Agricolo	510.000,00 euro
Deposito/Magazzini	340.000,00 euro
VALORE LOTTO N. 2 = 850.000,00 €	



Lotto 3

Abitazione - Villa identificata al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 199, in testa all'esecutato Società ~~G.T.I.~~ s.r.l. per la quota di 1/1.

Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 58, in testa all'esecutato Società ~~G.T.I.~~ s.r.l. per la quota di 1/1.

iv. *il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;*

TERRENO AGRICOLO

Terreno Agricolo in agro di Siracusa (SR) - località Via Elorina 172/a censito nel N.C.T. al foglio di mappa 118 p.lle 58;

Terreni.

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE (M ²)	COORDINATE GPS
					HA ARE CA	
Siracusa Via Elorina 172/A	118	58	Seminativo Irriguo	2	01.95.55	37°01'57.26" N 15°15'20.10" E

Superficie Commerciale ettari 1.95.55 di cui

Ripartizione Colturale	Superficie Agricola Utilizzata (mq)
Orto irriguo	19.555,00 mq

Abitazione

Abitazione in Villa identificata al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 199, Categoria A/8 - Via Elorina 172/A, in testa all'esecutato Società G.T.I. s.r.l. per la quota di 1/1.

Villa - identificata al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 199				
Vano	mq	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale equivalente	Stato di manutenzione
Ingresso	47.30	100%	47.30	Buono
Vano studio		100%		Buono
Wc e anti Wc		100%		Buono
Vano Pranzo/Cucina	31.55	100%	31.55	Buono
Salone	99.40	100%	99.40	Buono
Disimpegno		100%		Buono
Ripostiglio	52.25	100%	52.35	Buono
Cucina		100%		Buono
Lavanderia	11.50	100%	11.50	Buono
Disimpegno	35.50	100%	35.50	Buono
Camera da Letto		100%		Buono
Bagno		100%		Buono
Locale Caldaia		100%		Buono
Bagno	67.65	100%	67.70	Buono



Spogliatoio		100%		Buono
Camera da letto		100%		Buono
Camera da letto		100%		Buono
Disimpegno		100%		Buono
Camera da letto		100%		Buono
Camera da letto	81.10	100%	81.10	Buono
Spogliatoio		100%		Buono
Bagno		100%		Buono
Superficie verandata	68.00	60%	40.80	Buono
Patio	61.00	35 % Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	12.40	Buono
Cantina	64.00	35%	22.40	Buono
Totale superficie commerciale			502.00	

La superficie commerciale totale degli immobili suddetti è pari a 502,00 mq.

- v. *i criteri di stima utilizzati e*
 vi. *le fonti di informazioni utilizzate per la stima;*

Il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto **"Criterio Sintetico Comparativo", dell'applicazione della "Stima Sintetica" e quella per Capitalizzazione dei redditi per gli immobili come Abitazione e fabbricati.**

Con il metodo di stima Sintetico il valore medio unitario espresso in €/mq è stato ricavato altresì conducendo una precisa analisi di mercato, attraverso indagini dirette presso Agenzie immobiliari, avallate per di più dalla consultazione di riviste specializzate del settore, fonte OMI (osservatorio del mercato Immobiliare sul sito dell'agenzia delle entrate www.agenziadelterritorio.it), V:A.M. - Valori Agricoli Medi rilevati sempre nel sito dell'Agenzie delle Entrate; Rivista *"Listino dei Valori Immobiliari dei terreni Agricoli"* provincia di Siracusa – (Autore Iovine Antonio e Curatolo Massimo – Anno 2014), *Prontuario Agenzia del Territorio per la Stima degli Immobili.*

Inoltre sono state utilizzate informazioni ricavate sui luoghi oggetto di stima, comunicate da agenti commerciali competenti nel settore immobiliare.

Oltre tutto, si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che in qualche modo possano influenzare il valore finale di stima, (posizionamento, accessibilità, sistemazione del terreno, stato di manutenzione degli immobili, obsolescenza, vetustà ecc...).

Il secondo metodo di stima "Sintetico Comparativo" viene preso in considerazione vista la possibilità di reperire beni simili in termini di condizioni tecniche economiche al bene oggetto di stima.



STIMA TERRENO AGRICOLO

STIMA SINTETICA

I prezzi al mq di superficie, come accertato mediante analisi di mercato, nella zona di interesse sono i seguenti:

Terreno coltivato a Orto irriguo 3,00 €/m² - 30.000,00 €/ettaro

Applicando i valori agricoli medi riportati nella tabella di cui sopra alla superficie del seminativo, avremo;

Terreno coltivato a Agrumeto 3,00 €/m² x 19.555,00 mq = 58.665,00 Euro.

Valore finale del terreno agricolo con stima Sintetica € 58.665,00 ≈ € 59.000,00

STIMA DIRETTA COMPARATIVA

La scelta di tale metodo di stima è motivata dalla natura del contesto in esame che risulta ricco di numerosi beni simili in termini di condizioni tecnico-economiche. Il parametro assunto come riferimento ai fini comparativi è la superficie e la qualità colturale. Dalle indagini di mercato condotte sia in loco sia presso alcune delle agenzie immobiliari il sottoscritto ha riscontrato per la zona interessata un valore medio per ettaro pari a 35.000,00 Euro/ettaro (3,50 €/m²).

Moltiplicando tale valore per l'estensione del terreno (Ha 01.95.55), si ottiene:

€/m² 3,50 x mq 19.555,00 = 68.442,50 euro ≈ € 68.000,00

In sintesi, dalle valutazioni precedentemente sviluppate hanno fatto seguito i seguenti valori:

Valore di mercato derivante dal metodo di stima sintetica: € 59.000,00

Valore di mercato derivante dal metodo di stima diretta comparativa : € 68.000,00

Considerando la media aritmetica dei due valori, si ottiene il seguente valore finale arrotondato:

(€ 59.000,00 € + € 68.000,00 €) / 2 = 63.500,00 €

STIMA FABBRICATI.

STIMA SINTETICA

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate, relative alla zona in cui ricade l'immobile in esame, evidenziano che per valori di mercato di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti valori medi al metro quadrato di superficie deducibili sia da *Fonti dirette*, (Osservatorio dei valori



immobiliari dell'agenzia dell'entrate) e sia da *Fonti Indirette* (prezzi di offerta di beni assimilabili - Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse).

Fonti dirette.

Abitazione - Villa	
<u>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate - 2° semestre 2020</u>	
Provincia: SIRACUSA - Comune: Siracusa.	
Fascia/zona: Periferica - C/da Pantanelli	
Codice di zona: R1	
Microzona catastale n. 6	
Tipologia prevalente: Magazzini	
Destinazione: Residenziale	
ZONA	
TIPOLOGIA.	Magazzino
STATO CONSERVATIVO	discreto
VALORE min. [€/mq]	660,00
VALORE Max. [€/mq]	870,00

Valore medio considerato per la stima euro $(660.00+870.00)/2 = 765.00$ euro per m² per Abitazione in Villa.

Fonti indirette.

Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse.

Abitazione in Villa

VALORE min. [€/mq] 1.000,00

VALORE Max. [€/mq] 1.300,00

Valore medio considerato per la stima euro $(1.000,00+1.300,00)/2 = 1.150,00$ euro per m² per Abitazione in Villa.

In base ai valori di mercato di tale zona, per l'ampiezza dei locali stessi si possono prudenzialmente attribuire i seguenti valori unitario per metro quadro di superficie catastale che deriva dalla media dei valori precedentemente determinati;

- per mq. Abitazione in Villa - fonte diretta - 765,00 euro

fonte indiretta - 1.150,00 euro

Valore Medio - $(765,00 + 1.150,00)/2 = 957,50$ euro/mq.

Applicando il valore stabilito alla superficie commerciale dei manufatti si ottiene:

Deposito/Magazzino - $[502,00 \text{ mq} \times 957,50 (\text{€/mq})] = \text{€ } 480.665,00 \text{ Euro}$

Arrotondato a 480.000,00 euro



STIMA REDDITUALE O PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI.

- Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico sia il più attendibile per valutare gli immobili, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Questo metodo si basa sul principio per cui il valore di un bene immobile è proporzionale alla sua capacità reddituale.

Il valore di mercato dell'immobile (V_0) è determinato dall'espressione $V_0 = \frac{Bf}{r}$ dove:

- Bf è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile, al netto delle spese "S" che il possessore deve mediamente sostenere (tale valore è forfetizzabile nel 25% del canone annuo di locazione);
- r è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio dell'immobile. Tale valore è paragonabile al saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto dell'inflazione.

Per poter procedere occorre determinare:

- Il reddito annuo lordo $-R-$, realizzato con l'affitto dell'immobile;
- Le spese annue medie $-S-$;
- Il tasso di capitalizzazione r per capitalizzare il reddito medio annuo $Bf = (R - S)$

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate per la zona in cui ricade l'immobile in esame hanno rilevato che per locazioni di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti valori medi unitari al mese:

Abitazione in Villa.

Valore min. = 2,40 €/mq x mese - Valore max. = 3,50 €/mq x mese.

In base ai valori di mercato di tale zona, considerato lo stato dell'immobile, si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie pari a [3,20 €/mq]; applicando il valore prescelto si ottiene:

$$502,00 \text{ [mq]} \times 3,20 \text{ [€/mq]} = 1.606,40 \text{ €/mensili}$$

- Reddito lordo annuo (R) = €/mensili 1.606,40 x 12 mesi = 19.276,80 €/annuo Lordi.
- Spese medie annue S = 25% * R = 25% * 19.276,80 = 4.819,20 €

Il reddito netto annuo (Bf) si ricava sottraendo dal reddito lordo (R) le spese (S) quindi:

$$19.276,80 \text{ €} - 4.819,20 \text{ €} = 14.457,60 \text{ €/annuo.}$$

Si precisa che i dati dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 3,8 % ed il 4,2 % sul canone netto.



**Capitalizzando quindi al tasso r del 4,00% si determina il Valore di mercato, ovvero:
 € 14.457,60 : 0,04 = € 361.440,00**

In sintesi, le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

Valore di mercato per confronto – Stima Sintetica : € 480.000,00
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi – Stima Analitica: € 361.440,00

Pertanto, a parere dello scrivente, il più probabile valore di mercato da attribuire all’immobile pignorato, “Deposito e Magazzini” deriva dalla media dei due valori sopra riportati.

[€ 480.000,00 + € 361.440,00] / 2 = € 420.720,00
Valore finale di Stima arrotondato 420.000,00 Euro

Tabella Riepilogativa del valore finale del Lotto n. 1 al netto di adeguamenti e correzioni.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE	VALORE STIMATO
Fondo Agricolo	63.500,00 euro
Abitazione in Villa	420.000,00 euro
VALORE LOTTO N. 3 = 483.500,00 €	



Lotto 4

Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 56, in testa all'esecutato Società **[REDACTED]** s.r.l. per la quota di 1/1.
Fabbricato Rurale identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 57, in testa all'esecutato Società **[REDACTED]** s.r.l. per la quota di 1/1.
Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 60, in testa all'esecutato Società **[REDACTED]** s.r.l. per la quota di 1/1.

i. **il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;**

TERRENO AGRICOLO

Terreno Agricolo in agro di Siracusa (SR) – località C/da Carrozzeri censito nel N.C.T. al foglio di mappa 118 p.lle 56 e 60;

Terreni.

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE (M ²)	COORDINATE GPS
					HA ARE CA	
Siracusa C/da Carrozzeri	118	56	Seminativo Irriguo	2	00.21.70	37°01'59.94" N 15°15'12.58" E
Siracusa C/da Carrozzeri	118	60	Seminativo Irriguo	2	01.48.60	37°01'59.93" N 15°15'12.59" E

Superficie Commerciale ettari 1.70.30 di cui

Ripartizione Colturale	Superficie Agricola Utilizzata (mq)
Seminativo/Orto irriguo	17.030,00 mq

Fabbricati Rurali e area Rurale Comune.

Fabbricato Rurale identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 57, di estensione complessiva 330,00 mq circa - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato **[REDACTED]** l. per la quota di 1/1.

Area rurale Corte identificata al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 66, di estensione complessiva 780,00 mq circa - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato **[REDACTED]** l. per la quota di 18/90.

Fabbricati.

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLASSE	RENDITA	DATI DERIVANTI DA	Coordinate GPS
Siracusa C/da Carrozzeri	118	57	Fabbricato Rurale	--	330,00 mq	VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/03/2019 protocollo n. SR0021717 in atti dal 20/03/2019 (n. 2539.1/2019)	37°02'01.29" N 15°15'09.60" E
Siracusa C/da Carrozzeri	118	66	Area Rurale	--	780,00 mq	VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/10/2018 protocollo n. SR0091202 in atti dal 25/10/2018 IMMOBILE EX RURALE (n. 13539.1/2018)	37°02'01.30" N 15°15'09.61" E



[Deposito/Magazzino/Garage e Stalla]

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
Immobile unico	330,00	100%	330,00	Discrete	sud
Superficie commerciale totale			330,00	Discrete	-

Immobili di pertinenza la p.lla 56 del foglio di mappa 118.

[Corpo B]

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
Magazzino/Pagliera/Stalla	88,60	100%	88,60	Discrete	sud
Superficie commerciale totale			88,60	Discrete	-

[Corpo C]

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
Legnaia / Pollaio	33,60	100%	33,60	Discrete	sud
Superficie commerciale totale			33,60	Discrete	-

La superficie commerciale del fabbricato Rurale sommato con le pertinenze è pari a 452,20 mq.

- ii. *i criteri di stima utilizzati e*
 iii. *le fonti di informazioni utilizzate per la stima;*

Il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "Criterio Sintetico Comparativo", dell'applicazione della "Stima Sintetica" e quella per Capitalizzazione dei redditi per gli immobili come Abitazione e fabbricati.

Con il metodo di stima Sintetico il valore medio unitario espresso in €/mq è stato ricavato altresì conducendo una precisa analisi di mercato, attraverso indagini dirette presso Agenzie immobiliari, avallate per di più dalla consultazione di riviste specializzate del settore, fonte OMI (osservatorio del mercato Immobiliare sul sito dell'agenzia delle entrate www.agenziadelterritorio.it), V.A.M. - Valori Agricoli Medi rilevati sempre nel sito dell'Agenzie delle Entrate; Rivista "Listino dei Valori Immobiliari dei terreni Agricoli" provincia di Siracusa - (Autore Iovine Antonio e Curatolo Massimo - Anno 2014), Prontuario Agenzia del Territorio per la Stima degli Immobili.

Inoltre sono state utilizzate informazioni ricavate sui luoghi oggetto di stima, comunicate da agenti commerciali competenti nel settore immobiliare.



STIMA FABBRICATI

STIMA SINTETICA

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate, relative alla zona in cui ricade l'immobile in esame, evidenziano che per valori di mercato di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti valori medi al metro quadrato di superficie deducibili sia da *Fonti dirette*, (Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate) e sia da *Fonti Indirette* (prezzi di offerta di beni assimilabili - Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse).

Fonti dirette.

Magazzini/Depositi	
<i>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate - 2° semestre 2020</i>	
Provincia: SIRACUSA - Comune: Siracusa.	
Fascia/zona: Periferica - C/da Pantanelli	
Codice di zona: R1	
Microzona catastale n. 6	
Tipologia prevalente: Magazzini	
Destinazione: Commerciale	
ZONA	
TIPOLOGIA	Magazzino
STATO CONSERVATIVO	discreto
VALORE min. [€/mq]	540,00
VALORE Max. [€/mq]	640,00

Valore medio considerato per la stima euro $(540,00+640,00)/2 = 590,00$ euro per m² per Depositi/Magazzini.

Fonti indirette.

Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse.

Abitazione in Villa

VALORE min. [€/mq] 500,00

VALORE Max. [€/mq] 800,00

Valore medio considerato per la stima euro $(500,00+800,00)/2 = 650,00$ euro per m² per Magazzini/Depositi.

In base ai valori di mercato di tale zona, per l'ampiezza dei locali stessi si possono prudenzialmente attribuire i seguenti valori unitario per metro quadro di superficie catastale che deriva dalla media dei valori precedentemente determinati;

- per mq. Magazzino/Deposito - fonte diretta - 590,00 euro
- fonte indiretta - 650,00 euro
- Valore Medio - $(590,00 + 650,00)/2 = 620,00$ euro/mq.

Applicando il valore stabilito alla superficie commerciale dei manufatti si ottiene:

Deposito/Magazzino - $[452,20 \text{ mq} \times 620,00 (\text{ €/mq})] = \text{€ } 280.364,00 \text{ Euro}$

Arrotondato a 280.000,00 euro



STIMA REDDITUALE O PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI.

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico sia il più attendibile per valutare gli immobili, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Questo metodo si basa sul principio per cui il valore di un bene immobile è proporzionale alla sua capacità reddituale.

Il valore di mercato dell'immobile (V_0) è determinato dall'espressione $V_0 = \frac{Bf}{r}$ dove:

- Bf è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile, al netto delle spese "S" che il possessore deve mediamente sostenere (tale valore è forfetizzabile nel 25% del canone annuo di locazione);
- r è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio dell'immobile. Tale valore è paragonabile al saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto dell'inflazione.

Per poter procedere occorre determinare:

- Il reddito annuo lordo $-R-$, realizzato con l'affitto dell'immobile;
- Le spese annue medie $-S-$;
- Il tasso di capitalizzazione r per capitalizzare il reddito medio annuo $Bf = (R - S)$

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate per la zona in cui ricade l'immobile in esame hanno rilevato che per locazioni di immobili aventi caratteristiche estrinseche simili a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti valori medi unitari al mese:

Deposito/Magazzino.

Valore min. = 2,20 €/mq x mese - Valore max. = 3,20 €/mq x mese.

In base ai valori di mercato di tale zona, considerato lo stato dell'immobile, si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie pari a [3,00 €/mq]; applicando il valore prescelto si ottiene:

$$452,20 \text{ [mq]} \times 3,00 \text{ [€/mq]} = 1.356,60 \text{ €/mensili}$$

$$\text{- Reddito lordo annuo (R) = €/mensili } 1.356,60 \times 12 \text{ mesi} = 16.279,20 \text{ €/annuo Lordi.}$$

$$\text{- Spese medie annue S} = 25\% \times R = 25\% \times 16.279,20 = 4.069,80 \text{ €}$$

Il reddito netto annuo (Bf) si ricava sottraendo dal reddito lordo (R) le spese (S) quindi:

$$16.279,20 \text{ €} - 4.069,80 \text{ €} = 12.209,40 \text{ €/annuo.}$$

Si precisa che i dati dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 3,8 % ed il 4,2 % sul canone netto.



Capitalizzando quindi al tasso r del 4,00% si determina il Valore di mercato, ovvero:
 $€ 12.209,40 : 0,04 = € 305.235,00$

In sintesi, le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

Valore di mercato per confronto – Stima Sintetica : € 280.000,00
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi – Stima Analitica: € 305.235,00

Pertanto, a parere dello scrivente, il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile pignorato, "Deposito e Magazzini" deriva dalla media dei due valori sopra riportati.

$[€ 280.000,00 + € 305.235,00] / 2 = € 292.617,50$

Valore finale di Stima arrotondato 293.000,00 Euro

Tabella Riepilogativa del valore finale del Lotto n. 4 al netto di adeguamenti e correzioni.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE	VALORE STIMATO
Fondo Agricolo	56.000,00 euro
Deposito/Magazzino	293.000,00 euro
VALORE LOTTO N. 4 = 349.000,00 €	



Lotto 5

Fabbricato Rurale identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 63, in testa all'esecutato Società ~~XXXX~~ s.r.l. per la quota di 1/1.

Fabbricato Rurale identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 64, in testa all'esecutato Società ~~XXXX~~ s.r.l. per la quota di 1/1.

Area rurale Corte identificata al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 66, in testa all'esecutato Società ~~XXXX~~ s.r.l. per la quota di 18/90.

i. il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;

Fabbricati Rurali e area Rurale Comune.

Fabbricato Rurale identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 63, di estensione complessiva 20,00 mq circa - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato Società ~~XXXX~~ s.r.l. per la quota di 1/1.

Fabbricato Rurale identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 64, di estensione complessiva 150,00 mq circa - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato Società ~~XXXX~~ s.r.l. per la quota di 1/1.

Area rurale Corte identificata al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 66, di estensione complessiva 780,00 mq circa - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato Società ~~XXXX~~ s.r.l. per la quota di 18/90.

Fabbricati.

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLASSE	RENDITA	DATI DERIVANTI DA	Coordinate GPS
Siracusa C/da Carrozzeri	118	63	Fabbricato Rurale	--	20,00 mq	VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/03/2019 protocollo n. SR0021718 in atti dal 20/03/2019 (n. 2540.1/2019)	37°02'01.43" N 15°15'09.17" E
Siracusa C/da Carrozzeri	118	64	Fabbricato Rurale	--	150,00 mq	VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/03/2019 protocollo n. SR0021719 in atti dal 20/03/2019 (n. 2541.1/2019)	37°02'01.29" N 15°15'09.60" E
Siracusa C/da Carrozzeri	118	66	Area Rurale	--	780,00 mq	VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/10/2018 protocollo n. SR0091202 in atti dal 25/10/2018 IMMOBILE EX RURALE (n. 13539.1/2018)	37°02'01.30" N 15°15'09.61" E

[Deposito + Stalla + cortiletto ingresso]

vano	mq	coefficiente di correzione	superficie commerciale equivalente	stato di manutenzione	esposizione
Deposito	91,40	100%	91,40 mq circa	Buone	sud
Stalla	61,60	100%	61,60 mq	Buone	-
Cortile (p.lle 63)	16,73	100%	17,00	Discrete	-
Superficie commerciale totale			170,00 mq circa	Buone	-

La superficie commerciale del fabbricato Rurale è pari a 170,00 mq.





iii. ***i criteri di stima utilizzati e
le fonti di informazioni utilizzate per la stima;***

Il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "«Criterio Sintetico Comparativo» e dell'applicazione della «Stima per Capitalizzazione dei redditi»."

STIMA FABBRICATI.

STIMA SINTETICA

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate, relative alla zona in cui ricade l'immobile in esame, evidenziano che per valori di mercato di immobili aventi caratteristiche estrinseche simili a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti valori medi al metro quadrato di superficie deducibili sia da *Fonti dirette*, (Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate) e sia da *Fonti Indirette* (prezzi di offerta di beni assimilabili - Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse).

Fonti dirette.

Magazzini/Depositi	
<u>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate - 2° semestre 2020</u>	
Provincia: SIRACUSA - Comune: Siracusa.	
Fascia/zona: Periferica - C/da Pantanelli	
Codice di zona: R1	
Microzona catastale n. 6	
Tipologia prevalente: Magazzini	
Destinazione: Commerciale	
ZONA	
TIPOLOGIA	Magazzino
STATO CONSERVATIVO	discreto
VALORE min. [€/mq]	540,00
VALORE Max. [€/mq]	640,00

Valore medio considerato per la stima euro $(540,00+640,00)/2 = 590,00$ euro per m² per Depositi/Magazzini.

Fonti indirette.

Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse.

Abitazione in Villa

VALORE min. [€/mq] 500,00
VALORE Max. [€/mq] 800,00

Valore medio considerato per la stima euro $(500,00+800,00)/2 = 650,00$ euro per m² per Magazzini/Depositi.

In base ai valori di mercato di tale zona, per l'ampiezza dei locali stessi si possono prudenzialmente attribuire i seguenti valori unitario per metro quadro di superficie catastale che deriva dalla media dei valori precedentemente determinati;

- per mq. Magazzino/Deposito - fonte diretta - 590,00 euro
fonte indiretta - 650,00 euro
Valore Medio - $(590,00 + 650,00)/2 = 620,00$ euro/mq.



Applicando il valore stabilito alla superficie commerciale dei manufatti si ottiene:

Deposito/Magazzino - [170,00 mq x 620,00 (€/mq)] = € 105.400,00 Euro

Arrotondato a 105.000,00 euro

STIMA REDDITUALE O PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI.

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico sia il più attendibile per valutare gli immobili, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Questo metodo si basa sul principio per cui il valore di un bene immobile è proporzionale alla sua capacità reddituale.

Il valore di mercato dell'immobile (V_0) è determinato dall'espressione $V_0 = \frac{Bf}{r}$ dove:

- Bf è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile, al netto delle spese "S" che il possessore deve mediamente sostenere (tale valore è forfetizzabile nel 25% del canone annuo di locazione);
- r è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio dell'immobile. Tale valore è paragonabile al saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto dell'inflazione.

Per poter procedere occorre determinare:

- Il reddito annuo lordo $-R-$, realizzato con l'affitto dell'immobile;
- Le spese annue medie $-S-$;
- Il tasso di capitalizzazione r per capitalizzare il reddito medio annuo $Bf = (R - S)$

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate per la zona in cui ricade l'immobile in esame hanno rilevato che per locazioni di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti valori medi unitari al mese:

Deposito/Magazzino.

Valore min. = 2,20 €/mq x mese - Valore max. = 3,20 €/mq x mese.

In base ai valori di mercato di tale zona, considerato lo stato dell'immobile, si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie pari a [3,00 €/mq];

applicando il valore prescelto si ottiene:

$$170,00 \text{ [mq]} \times 3,00 \text{ [€/mq]} = 510,00 \text{ €/mensili}$$

- Reddito lordo annuo (R) = €/mensili 510,00 x 12 mesi = 6.120,00 €/annuo Lordi.

- Spese medie annue S = 25% * R = 25% * 6.120,00 = 1.530,00 €



Il reddito netto annuo (Bf) si ricava sottraendo dal reddito lordo (R) le spese (S) quindi:

$$6.120,00 \text{ €} - 1.530,00 \text{ €} = 4.590,00 \text{ €/annuo.}$$

Si precisa che i dati dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 3,8 % ed il 4,2 % sul canone netto.

Capitalizzando quindi al tasso r del 4,00% si determina il Valore di mercato, ovvero:

$$\text{€ } 4.590,00 : 0,04 = \text{€ } 114.750,00$$

In sintesi, le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

Valore di mercato per confronto – Stima Sintetica : € 105.000,00

Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi – Stima Analitica: € 114.750,00

Pertanto, a parere dello scrivente, il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile pignorato, "Deposito e Magazzini" deriva dalla media dei due valori sopra riportati.

$$[\text{€ } 105.000,00 + \text{€ } 114.750,00] / 2 = \text{€ } 109.875,00$$

Valore finale di Stima arrotondato 110.000,00 Euro

Tabella Riepilogativa del valore finale del Lotto n. 5 al netto di adeguamenti e correzioni.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE	VALORE STIMATO
Deposito/Magazzino	110.000,00 euro
VALORE LOTTO N. 5 = 110.000,00 €	



carico, trasporto, scarico e posa in opera dei materiali e delle apparecchiature, nonché per l'esecuzione di pratiche amministrative, per la richiesta di autorizzazioni e licenze, collaudo dei lavori e per l'esecuzione di prove, collaudi e messe in esercizio.

Fra gli oneri accessori si intendono compresi inoltre tutti gli oneri per tracciamenti e rilievi, per l'impiego e la conduzione di macchinari, di attrezzature, di mezzi d'opera, di mezzi di trasporto e di sollevamento, per consumo e sfridi di materiali, per consumo di acqua, di combustibili e di energia, per custodia e magazzinaggio di materiali e attrezzature, per lo smaltimento dei materiali di rifiuto risultanti dai lavori, per pulizie e sgombero delle aree destinate al cantiere. Si riporta di seguito il Computo metrico Estimativo completo per la realizzazione di pozzo avente caratteristiche simili.

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	MISURAZIONI:				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
1	22.01.01.002	<p>Trasferimento in loco di apparecchiature per realizzazione di pozzo, comprensivo delle attrezzature ausiliarie occorrenti per l'allestimento di un impianto a percussione, compreso altresì il montaggio delle attrezzature ausiliarie, collegamenti elettrici ed idraulici e quanto altro necessario per l'uso ed il mantenimento durante il periodo di lavoro. Compreso il compenso per la realizzazione di piste e piazzole di lavoro, con esclusione degli oneri per conseguire la disponibilità delle aree per l'esecuzione dei lavori. Il prezzo è comprensivo degli oneri per lo smontaggio delle attrezzature e il trasferimento delle macchine, compresi gli eventuali movimenti di terra necessari per il ripristino dello stato dei luoghi. Compresa la messa in sicurezza della bocca pozzo mediante chiusura con sportello metallico, dotato di lucchetto, fissato al rivestimento del pozzo o in alternativa ancorato ad un apposito cordolo in c.a. da compensarsi a parte. Compresa l'eventuale tombatura dei pozzi non produttivi, per ciascun pozzo, successivo al primo, entro il raggio di m 500 dal precedente</p> <p>MISURAZIONI: a corpo</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO cad</p>							
			1,00	1,00	1,000	1,000	1,00 1,00	1435,88	1435,88



	1.01.002	Scavo di sbancamento per qualsiasi finalità, per lavori da eseguirsi in ambito extraurbano, eseguito con mezzo meccanico, anche in presenza d'acqua con tirante non superiore a 20 cm, inclusi la rimozione di sovrastrutture stradali e di muri a secco comunque calcolati come volume di scavo, alberi e ceppaie di dimensioni inferiori a quelle delle voci 1.6.1 e 1.6.2, eseguito secondo le sagome prescritte anche a gradoni, compresi gli interventi anche a mano per la regolarizzazione del fondo, delle superfici dei tagli e la profilatura delle pareti, nonché il paleggiamento, il carico su mezzo di trasporto, il trasporto a rilevato o a rinterro nell'ambito del cantiere fino alla distanza di 1000 m, il ritorno a vuoto, compreso l'onere per il prelievo dei campioni (da effettuarsi in contraddittorio tra la D.L. e l'impresa), il confezionamento dei cubetti, questo da compensarsi a parte con il relativo prezzo (capitolo 20), da sottoporre alle prove di schiacciamento ed ogni altro onere per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte. Sono esclusi gli accertamenti e le verifiche tecniche obbligatorie previsti dal C.S.A. in rocce lapidee integre con resistenza allo schiacciamento da oltre 4 N/mm ² e fino a 10 N/mm ² ed in rocce lapidee fessurate di qualsiasi resistenza con superfici di discontinuità poste a distanza media l'una dall'altra superiore a 30 cm e fino a 50 cm, attaccabili da idoneo mezzo di escavazione di adeguata potenza non inferiore ai 45 kW. La resistenza allo schiacciamento per le rocce lapidee integre sarà determinata su provini da prelevare in numero non inferiore a 5 provini (da 10x10x10 cm) fino ai primi 300 m ³ di materiale e sarà rideterminato con le stesse modalità ogni qualvolta sarà riscontrata variazione delle classi di resistenza							
		MISURAZIONI: mc 20 circa per sbancamento	20,00	1,00	1,000	1,000	20,00		
		SOMMANO m ³					20,00	6,00	120,00
3	22.01.02.001	Perforazione ad andamento verticale eseguita a percussione a distruzione di nucleo in terreni di qualsiasi natura con resistenza non superiore a 20 N/mm ² compreso l'utilizzo di tubazione di manovra filettata a recupero scarpe, testine, cravatte, cavallotti ed accessori di corredo. Compresa la fornitura ed il trasporto dell'acqua occorrente per la perforazione e quanto altro necessita per dare la perforazione a perfetta regola d'arte. - Per diametro di scavo di mm 420 per profondità fino a m 20,00 dal p.c.							
		MISURAZIONI: metri lineari 10 circa	10,00	1,00	1,000	1,000	10,00		
		SOMMANO m					10,00	116,42	1164,20
4	22.01.04.005	Perforazione ad andamento verticale eseguita a percussione a distruzione di nucleo in terreni di qualsiasi natura con resistenza non superiore a 20 N/mm ² compreso l'utilizzo di tubazione di manovra filettata a recupero scarpe, testine, cravatte, cavallotti ed accessori di corredo, compresa la fornitura ed il trasporto dell'acqua. Compresa la fornitura ed il trasporto dell'acqua occorrente per la perforazione e quanto altro necessita per dare la perforazione a perfetta regola d'arte. - Per diametro di scavo di mm 350 per profondità da m 80,00 a m 100,00 dal p.c.							
		MISURAZIONI: circa 20 metri di profondità	20,00	1,00	1,000	1,000	20,00		
		SOMMANO m					20,00	204,95	4099,00



	4.01.006	Fornitura e posa in opera della tubazione permanente realizzata in lamiera calandrata e saldata di acciaio al carbonio bitumato. Le barre di tubo saranno innestate perpendicolarmente all'asse e cianfrinate per favorire la penetrazione della saldatura. La saldatura sarà eseguita con elettrodi in acciaio con classe superiore a quella del materiale di base, la penetrazione non superiore all'80% dello spessore della tubazione, il disassemblamento della tubazione non superiore allo 0,5%. Sono compresi nel prezzo i centralizzatori ogni 12 m nei tratti richiesti dalla D.L. diametro est. mm 406 spessore mm 7,1							
		MISURAZIONI: 10 metri	10,00	1,00	1,000	1,000	10,00		
		SOMMANO m					10,00	194,56	1945,60
6	22.04.09.005	Fornitura e posa in opera della tubazione permanente realizzata in PVC atossico per alimenti. I tubi saranno uniti con filettatura trapezoidale o giunzione a bicchiere, compreso le lavorazioni accessorie, materiali ed oneri necessari per dare il lavoro completo a regola d'arte. con diametro est. oltre mm 200 e fino a mm 250 e spessore mm 5-12							
		MISURAZIONI: 20 metri	20,00	1,00	1,000	1,000	20,00		
		SOMMANO m					20,00	67,51	1350,20
7	22.05.01	Fornitura, trasporto e posa in opera di ghiaietto calibrato per la formazione del Gravel Packing, compreso ogni onere e magistero necessario per dare il lavoro completo e funzionale a regola d'arte.							
		MISURAZIONI: circa 5 mc	5,00	1,00	1,000	1,000	5,00		
		SOMMANO m ³					5,00	74,62	373,10
8	22.06.01.003	Impermeabilizzazione dell'intercapedine compresa fra perforazione e tubazione, con immissione di materiale impermeabilizzante dal basso verso l'alto, con opportuni tubi di immissione con sistema di iniezione, compresi tutti gli oneri necessari per dare il lavoro finito a regola d'arte, eseguita con. boiaccia di cemento densità kg/m ³ 1800							
		MISURAZIONI: mc 1	1,00	1,00	1,000	1,000	1,00		
		SOMMANO m ³					1,00	343,31	343,31





6.03.001	Fornitura, posa in opera e collaudo di impianto di sollevamento per acque reflue realizzato con vasca monolitica prefabbricata in cemento armato vibrato ad alta resistenza a tenuta d'acqua e di odore. La stazione di sollevamento deve essere equipaggiata con: due elettropompe (servizio/emergenza) di tipo sommergibili con basamento per accoppiamento automatico sommerso, manicotti per collegamento alla tubazione di mandata, catena con grillo per estrazione delle elettropompe, tubazione di mandata in acciaio INOX AISI 304, valvola di ritegno a palla in ghisa o PVC, tubi guida delle pompe, apparecchiatura di controllo con classe di protezione minima IP 44 per il funzionamento automatico dell'impianto e dispositivo di allarme. Il tutto collocato su apposita platea di sottofondo da computarsi a parte. Escluso gli scavi, i rinterrati, le opere edili di qualsiasi natura, i collegamenti idraulici in ingresso, le condotte di by-pass, la condotta di mandata in pressione, i cavidotti, il materiale elettrico aggiuntivo per installazione del quadro elettrico diverso dal bordo impianto, la linea elettrica di alimentazione del quadro elettrico e l'interruttore magnetotermico differenziale a protezione della linea di alimentazione e del quadro elettrico. per dimensione nominale connessione 80 e prevalenza da 4 a 6,5 m								
	MISURAZIONI: 1	1,00	1,00	1,000	1,000	1,00			
	SOMMANO cad					1,00	15678,16	15678,16	
	Eliminazione della vasca monolitica prefabbricata in cemento armato						-8000,00	7678,16	
	TOTALE PARZIALE euro							18509,45	
	TOTALE euro							18509,45	

Valore di stima Pozzo Irriguo arrotondato mediante Costo di costruzione euro 18.500,00 euro.

STIMA FABBRICATI.

STIMA SINTETICA

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate, relative alla zona in cui ricade l'immobile in esame, evidenziano che per valori di mercato di immobili aventi caratteristiche estrinseche simili a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti valori medi al metro quadrato di superficie deducibili sia da *Fonti dirette*, (Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate) e sia da *Fonti Indirette* (prezzi di offerta di beni assimilabili - Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse).



Fonti dirette.

Magazzini/Depositi	
<i>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate - 2° semestre 2020</i>	
Provincia: SIRACUSA - Comune: Siracusa.	
Fascia/zona: Periferica - C/da Pantanelli	
Codice di zona: R1	
Microzona catastale n. 6	
Tipologia prevalente: Magazzini	
Destinazione: Commerciale	
ZONA	
TIPOLOGIA	Magazzino
STATO CONSERVATIVO	discreto
VALORE min. [€/mq]	540,00
VALORE Max. [€/mq]	640,00

Valore considerato per la stima euro 540.00 euro per m² per Depositi/Magazzini.

Fonti indirette.

Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse.

Abitazione in Villa

VALORE min. [€/mq] 400,00

VALORE Max. [€/mq] 500,00

Valore medio considerato per la stima euro $(500,00+400,00)/2 = 450,00$ euro per m² per Magazzini/Depositi.

In base ai valori di mercato di tale zona, per l'ampiezza dei locali stessi si possono prudenzialmente attribuire i seguenti valori unitario per metro quadro di superficie catastale che deriva dalla media dei valori precedentemente determinati;

- per mq. Magazzino/Deposito - fonte diretta - 540,00 euro

fonte indiretta - 450,00 euro

Valore Medio - $(500,00 + 400,00)/2 = 495,00$ euro/mq.

Applicando il valore stabilito alla superficie commerciale dei manufatti si ottiene:

Deposito/Magazzino - $[57,00 \text{ mq} \times 495,00 (\text{€/mq})] = \text{€ } 28.215,00 \text{ Euro}$

Stima Sintetica 28.215,00 euro

STIMA REDDITUALE O PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI.

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico sia il più attendibile per valutare gli immobili, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Questo metodo si basa sul principio per cui il valore di un bene immobile è proporzionale alla sua capacità reddituale.



Il valore di mercato dell'immobile (V_0) è determinato dall'espressione $V_0 = \frac{Bf}{r}$ dove:

- Bf è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile, al netto delle spese "S" che il possessore deve mediamente sostenere (tale valore è forfetizzabile nel 25% del canone annuo di locazione);
- r è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio dell'immobile. Tale valore è paragonabile al saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto dell'inflazione.

Per poter procedere occorre determinare:

- Il reddito annuo lordo $-R-$, realizzato con l'affitto dell'immobile;
- Le spese annue medie $-S-$;
- Il tasso di capitalizzazione r per capitalizzare il reddito medio annuo $Bf = (R - S)$

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate per la zona in cui ricade l'immobile in esame hanno rilevato che per locazioni di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti valori medi unitari al mese:

Deposito/Magazzino.

Valore min. = 2,20 €/mq x mese - Valore max. = 3,20 €/mq x mese.

In base ai valori di mercato di tale zona, considerato lo stato dell'immobile, si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie inferiore al minimo pari a [2,20 €/mq]; applicando il valore prescelto si ottiene:

$$57,00 \text{ [mq]} \times 2,20 \text{ [€/mq]} = 125,40 \text{ €/mensili}$$

$$\text{- Reddito lordo annuo (R) = €/mensili } 125,40 \times 12 \text{ mesi} = 1.504,80 \text{ €/annuo Lordi.}$$

$$\text{- Spese medie annue S} = 25\% * R = 25\% * 1.504,80 = 376,20 \text{ €}$$

Il reddito netto annuo (Bf) si ricava sottraendo dal reddito lordo (R) le spese (S) quindi:

$$1.504,80 \text{ €} - 376,20 \text{ €} = 1.128,60 \text{ €/annuo.}$$

Si precisa che i dati dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 3,8 % ed il 4,2 % sul canone netto.

**Capitalizzando quindi al tasso r del 4,00% si determina il Valore di mercato, ovvero:
€ 1.128,60 : 0,04 = € 28.215,00**

In sintesi, le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:



Valore di mercato per confronto – Stima Sintetica : € 28.215,00
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi – Stima Analitica: € 28.215,00

Pertanto, a parere dello scrivente, il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile pignorato, "Deposito e Magazzini" deriva dalla media dei due valori sopra riportati arrotondato a

Valore finale di Stima 28.000,00 Euro

Tabella Riepilogativa del valore finale del Lotto n. 6.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE	VALORE STIMATO
Pozzo Irriguo	18.500,00
Deposito/Magazzino	28.000,00 euro
VALORE LOTTO N. 6 = 46.500,00 €	

Poiché l'immobile stimato, non è nella piena proprietà dell'esecutato è necessario determinare il valore della quota di proprietà in capo allo stesso.

Per la quota di proprietà sottoposta a Pignoramento pari a 133/316 del quale è della [REDACTED] si ottiene;

$$46.500,00 \text{ €} * (133/316) = 19.571,20 \text{ €}$$

In definitiva, il Lotto n. 6 per la quota di proprietà di 133/316 è stimato in euro 19.500,00

Nota finale.

La particella individuata in catasto come [Area rurale Corte identificata al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 66, di estensione complessiva 780,00 mq circa - C/da Carrozzi in testa all'esecutato Società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 18/90], costituirà pertinenza dei fabbricati ai lotti di vendita 4 e 5 per consentirne l'accesso.



Quadro Riepilogativo

Lotto di Vendita	Immobile	Valore di Stima (€)	Quota soggetta a Pignoramento immobiliare	Stima per quota di proprietà sottoposta a Pignoramento (€)
Lotto n. 1	a. Magazzini per attività Commerciale identificati al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 69 Particella 4, Categoria D/8 - C/da Pantanelli, in testa all'esecutato Società G.T.I. s.r.l. per la quota di 1/1.	1.372.000,00	Proprietà per 1/1	1.372.000,00
	b. Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole identificati al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 68 Particella 202, Categoria D/10 - C/da Pantanelli, in testa all'esecutato Società G.T.I. s.r.l. per la quota di 1/1.	Fondo Agricolo 510.000,00	Proprietà per 1/1	850.000,00
Lotto n. 2	c. Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 68 Particella 108, di estensione complessiva ettari 6.72.32, - C/da Pantanelli in testa all'esecutato Società G.T.I. s.r.l. per la quota di 1/1.	Deposito/Magazzino 340.000,00		
	Lotto n. 3	d. Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 68 Particella 27, di estensione complessiva ettari 0.92.23. - C/da Pantanelli in testa all'esecutato Società G.T.I. s.r.l. per la quota di 1/1.	Fondo Agricolo 63.500,00	Proprietà per 1/1
e. Abitazione - Villa identificata al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 199, Categoria A/8 - Via Elorina 172/A, in testa all'esecutato Società G.T.I. s.r.l. per la quota di 1/1.		Abitazione - Villa 420.000,00		
Lotto n. 4	f. Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 56, di estensione complessiva ettari 0.21.70. - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato Società G.T.I. s.r.l. per la quota di 1/1.	Fondo Agricolo 56.000,00	Proprietà per 1/1	349.000,00
	g. Fabbricato Rurale identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 57, di estensione complessiva 330,00 mq circa - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato Società G.T.I. s.r.l. per la quota di 1/1.	Deposito/Magazzino 293.000,00		
Lotto n. 5	i. Terreno Agricolo identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 60, di estensione complessiva ettari 1.48.60. - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato Società G.T.I. s.r.l. per la quota di 1/1.	Area rurale Corte identificata al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 66, di estensione complessiva 780,00 mq circa - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato Società G.T.I. s.r.l. per la quota di 18/90.	Proprietà per 1/1	110.000,00
	j. Fabbricato Rurale identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 63, di estensione complessiva 20,00 mq circa - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato Società G.T.I. s.r.l. per la quota di 1/1.	Magazzino 110.000,00		
Lotto n. 6	k. Fabbricato Rurale identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 64, di estensione complessiva 150,00 mq circa - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato Società G.T.I. s.r.l. per la quota di 1/1.	Pozzo 18.500,00	Proprietà per 133/316	19.500,00
	l. Area rurale Corte identificata al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 66, di estensione complessiva 780,00 mq circa - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato Società G.T.I. s.r.l. per la quota di 18/90.	Magazzino 28.000,00		
	m. Magazzino identificato al N.C.T. del Comune di Siracusa al Foglio di mappa 118 Particella 834 (già 394), di estensione complessiva 50,00 mq circa - C/da Carrozzeri in testa all'esecutato Società G.T.I. s.r.l. per la quota di 133/316. Pozzo irriguo.			
		Totale 46.500,00		



Avendo lo scrivente completato il mandato conferitogli, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e resta a completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione.

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Noto, li 13/12/2021

IL CTU

Dott. Agr.mo Fabio Italia

ALLEGATI:

LOTTO 1

- Allegato n.1: Localizzazione immobili oggetto di Pignoramento su scala territoriale e urbana.
- Allegato n.2: Verbale di Sopralluogo.
- Allegato n.3: Visura Catastali Storiche.
- Allegato n.4: Visura Planimetrica catastale.
- Allegato n.5: Estratto di mappa.
- Allegato n.6: Relazione Fotografica.
- Allegato n.7: Verifica contratto di Locazione/Comodato – Agenzia delle Entrate.
- Allegato n.8: Atto di proprietà.
- Allegato n.9: Conformità urbanistica.
- Allegato n.10: Attestato di Prestazione Energetica.
- Allegato n.11: Planimetrie fabbricati - scheda immobili.
- Allegato n.12: Quotazioni immobiliari.

LOTTO 2

- Allegato n.1: Localizzazione immobili oggetto di Pignoramento su scala territoriale e urbana.
- Allegato n.2: Verbale di Sopralluogo.
- Allegato n.3: Visura Catastali Storiche.
- Allegato n.4: Visura Planimetrica catastale.
- Allegato n.5: Estratto di mappa.
- Allegato n.6: Relazione Fotografica.
- Allegato n.7: Verifica contratto di Locazione/Comodato – Agenzia delle Entrate.
- Allegato n.8: Atto di proprietà.
- Allegato n.9: Conformità urbanistica.
- Allegato n.10: Certificato di Destinazione Urbanistica.
- Allegato n.11: Planimetrie fabbricati – scheda immobili.
- Allegato n.12: Quotazioni immobiliari.



LOTTO 3

- Allegato n.1: Localizzazione immobili oggetto di Pignoramento su scala territoriale e urbana.
- Allegato n.2: Verbale di Sopralluogo.
- Allegato n.3: Visura Catastali Storiche.
- Allegato n.4: Visura Planimetrica catastale.
- Allegato n.5: Estratto di mappa.
- Allegato n.6: Relazione Fotografica.
- Allegato n.7: Verifica contratto di Locazione/Comodato – Agenzia delle Entrate.
- Allegato n.8: Atto di proprietà.
- Allegato n.9: Conformità urbanistica.
- Allegato n.10: Attestato di Prestazione Energetica.
- Allegato n.11: Certificato di Destinazione Urbanistica.
- Allegato n.12: Planimetrie fabbricati.
- Allegato n.13: Quotazioni immobiliari.
- Allegato n.14: Osservazioni inviatemi pezzo PEC dall'Ing. Rizza Renato.

LOTTO 4

- Allegato n.1: Localizzazione immobili oggetto di Pignoramento su scala territoriale e urbana.
- Allegato n.2: Verbale di Sopralluogo.
- Allegato n.3: Visura Catastali Storiche.
- Allegato n.4: Estratto di mappa.
- Allegato n.5: Relazione Fotografica.
- Allegato n.6: Verifica contratto di Locazione/Comodato – Agenzia delle Entrate.
- Allegato n.7: Atto di proprietà.
- Allegato n.8: Certificato di Destinazione Urbanistica.
- Allegato n.9: Planimetrie fabbricati.
- Allegato n.10: Quotazioni immobiliari

LOTTO 5

- Allegato n.1: Localizzazione immobili oggetto di Pignoramento su scala territoriale e urbana.
- Allegato n.2: Verbale di Sopralluogo.
- Allegato n.3: Visura Catastali Storiche.
- Allegato n.4: Estratto di mappa.
- Allegato n.5: Relazione Fotografica.
- Allegato n.6: Verifica contratto di Locazione/Comodato – Agenzia delle Entrate.
- Allegato n.7: Atto di proprietà.
- Allegato n.8: Planimetrie fabbricati.
- Allegato n.9: Quotazioni immobiliari

LOTTO 6

- Allegato n.1: Localizzazione immobili oggetto di Pignoramento su scala territoriale e urbana.
- Allegato n.2: Verbale di Sopralluogo.
- Allegato n.3: Visura Catastali Storiche.
- Allegato n.4: Estratto di mappa.
- Allegato n.5: Relazione Fotografica.
- Allegato n.6: Verifica contratto di Locazione/Comodato – Agenzia delle Entrate.
- Allegato n.7: Atto di proprietà.
- Allegato n.8: Planimetrie fabbricati.
- Allegato n.9: Quotazioni immobiliari

