

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice Istruttore [REDACTED]

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA
ESECUTIVA [REDACTED] PROMOSSA DA [REDACTED] [REDACTED] CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]**

PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 03/02/2005 il sig. G.I. [REDACTED] [REDACTED] dispose l'espletamento di una consulenza tecnica d'ufficio per la procedura esecutiva immobiliare [REDACTED] promossa da [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] nominando [REDACTED] in qualità di C.T.U. al fine di redigere una relazione di stima dei beni pignorati. Successivamente, in data 02/05/2006 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] prestava il giuramento di rito. Nel verbale di conferimento di incarico di stima si invitava l'esperto a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei. Come da verbale, effettuato il controllo, il sottoscritto C.T.U. presentava istanza di sospensione delle operazioni peritali depositata in Cancelleria in data 31.10 2006, chiedendo nel contempo una proroga di 60 gg. per il deposito della relazione di stima. In ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto C.T.U., previa comunicazione alle parti a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, si recava sui luoghi il giorno 05/10/2006 alle ore 16.00 dando inizio alle operazioni peritali. Il C.T.U. si recava nuovamente sui luoghi i giorni 21/11/2006 e 11/01/2007. Durante i sopralluoghi sono stati effettuati alcuni rilievi ed è stata raccolta una documentazione fotografica dello stato di fatto al fine di rilevare elementi necessari all'espletamento del mandato. Sulla scorta delle indagini e dei rilievi, il C.T.U. redigeva il presente elaborato peritale.

I beni oggetto di pignoramento sono:

- 1) N.1 appartamento ubicato nel Comune di Pachino, via Pietro Micca n.135, individuato nel N.C.E.U. al foglio 14, particella 1626 sub 2, categoria A/3, classe 2, vani 7, rendita € 361,52;
- 2) N.1 lastrico solare ubicato nel Comune di Pachino, via Pietro Micca n. 135 nel N.C.E.U. al foglio 14 part.lla n.1626 sub 3 categ. Lastrico solare, sup. catastale 156 mq;
- 3) Terreno agricolo ubicato nel comune di Pachino alla Contrada Baronello identificato nel N.C.T. al foglio n.33 ptc.lla n. 887, seminativo di classe 3, sup. 10.813, reddito dom. € 36,30, reddito Agr. € 11,17;
- 4) Terreno agricolo ubicato nel comune di Pachino, alla contrada Masuzzo, nel N.C.T. al foglio n. 27, part.lla 5 di are 65,15; part.lla 141 di are 39,90; part.lla 149 di are 00,30; part.lla 152 di are 61,50; part.lla 161 di are 11,32; part.lla 164 di are 17,44; part.lla 176 di are 10,24; part.lla 177 di are 23,10; part.lla 183 di are 00,21;
- 5) Fabbricato in corso di costruzione ubicato nel Comune di Pachino alla via Toscana, nel N.C.E.U. al foglio 14 A part.lla 2714, zona 1;
- 6) Terreno agricolo ubicato nel Comune di Pachino alla contrada Banco Masuzzo, nel N.C.T. al foglio 27 part.lla n. 142 di are 37,65; part.lla 150 di are 10,86,; part.lla 199 di ha 1.13,40; part.lla n. 200 unità collabenti;
- 7) Abitazione ubicata nel comune di Pachino alla via Kennedy n. 37-39, nel N.C.E.U. al foglio 14 part.lla 1476 sub 3, cat. A/3 classe 3, vani 7,5 sup. 162 mq;
- 8) Garage ubicato nel comune di Pachino alla Via delle Rose p.t., nel N.C.E.U. al foglio 14 part.lla 1476 sub 2, cat. C/6, classe 2, consistenza 64 mq;
- 9) Terreno agricolo ubicato nel comune di Noto alla contrada Coste Fredde, nel N.C.T. al foglio 415, par.lla 11 di are 9,00; part.lla 269 di are 13,25; part.lla 343 di are 59,30; part.lla 344 di are 16,72; part.lla 350 di are 29,88; part.lla 364 di are 30,07; part.lla 379 di are 37,39;
- 10) Terreno agricolo ubicato nel comune di Noto alla contrada Burgio

Coste Fredde, nel N.C.T. al foglio 415, part.lla 224 di catastali ha 1.75,04.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI.

BENE PIGNORATO N.1

Trattasi di appartamento ubicato nel Comune di Pachino, via Pietro Micca n. 135 (ora Via Kennedy n.41), individuato nel N.C.E.U. al foglio 14, particella 1626 sub 2, categoria A/3, classe 2, vani 7, rendita € 361,52. Si precisa che il bene suddetto non risulta essere di proprietà del debitore [REDACTED], bensì dei signori [REDACTED] [REDACTED]. Pertanto, come da ordinanza pronunciata dal G.I. in data 09.11.2006 a seguito di istanza di sospensione depositata in Cancelleria dal C.T.U. in data 31.10 2006, non si procede alla stima del bene suindicato.

BENE PIGNORATO N.2

▪ IDENTIFICAZIONE DEL BENE.

Nell'atto di pignoramento è riportato al punto 2) lastrico solare ubicato nel Comune di Pachino, via Pietro Micca n. 135 p. 1 , nel N.C.E.U. al foglio 14 part.lla n.1626 sub 3, 156 mq (**All. B, B1 e B2**). La via Pietro Micca ha cambiato denominazione; pertanto l'immobile oggi risulta ubicato in via Kennedy n.41.

A seguito di sopraelevazione, il lastrico solare oggetto di pignoramento è diventato il solaio di calpestio dell'appartamento a piano primo di proprietà della ditta [REDACTED] [REDACTED], edificato sul piano terra di proprietà dei signori [REDACTED] [REDACTED]. La sopraelevazione del piano primo e la realizzazione del terrazzo di copertura e del casotto del vano scala a piano secondo, risultano conformi agli elaborato grafici di cui alla Concessione edilizia n. [REDACTED] rilasciata in data 18 novembre 1987 alla ditta [REDACTED]. Tale appartamento a piano primo ed il soprastante terrazzo a piano secondo non risultano accatastati. Si precisa inoltre che nell'estratto di mappa del foglio 14 del N.C.E.U. di Pachino, la particella 1626 non è riportata, mentre al posto di tale particella è riportata la particella 1627. Inoltre dagli atti informatizzati risulta che la particella 1627 non è esistente al catasto fabbricati mentre al catasto terreni risulta essere un fabbricato urbano da accertare ancora intestato a [REDACTED]. Invece, da visura storica al catasto terreni, risulta che la particella 1626 è stata soppressa ed unita

alla particella n. 1627 giusta tabella di variazione del 25/05/1974 n. 881 in atti dal 20/12/1982. E' evidente che i documenti catastali di tale bene oggetto di pignoramento vanno corretti ed aggiornati. **(All. B3 e B4)**

L'appartamento a piano primo non è stato ancora completato nelle sue finiture ma trovasi allo stato rustico. Confina a Nord-Ovest con con particella 1951 intestata alle ditte [REDACTED] e con particella 2248 in testa alla ditta [REDACTED] a Nord-est con Via delle Rose, a Sud-est con Via Kennedy, a sud-ovest con particella 1730 in testa alla ditta [REDACTED] e con cortile pubblico di Via Dei Gigli.

DESCRIZIONE DEL BENE.

Trattasi di appartamento con terrazzina e unico balcone a livello, ubicato al piano primo di uno stabile in muratura portante di complessive due elevazioni fuori terra. Lo stabile ha copertura a terrazzo. L'immobile non presenta tramezzi interni né impianti né finiture (porte, infissi, intonaco etc..) ma solo i tamponamenti esterni in blocchetti di tufo e la pavimentazioni interna in marmette pressate di cemento e graniglia di marmo. Pertanto, tranne che per i due vani ubicati a sud-est ed a nord ovest rispetto al vano scala che sono stati delimitati da tramezzi ed in parte rifiniti, si presenta come un unico grande vano da rifinire e completare. Le aperture delle porte-finestre e delle finestre sono tamponate con mattoni forati. La terrazza di copertura è pavimentata con marmette pressate di cemento e graniglia di marmo **(All.B5)**.

La superficie commerciale dell'immobile è di 143,00 mq comprese le quote parte della terrazza a piano primo, del balcone a piano primo e della terrazza a piano secondo.

STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Vedasi certificazione notarile redatta dal Dr. [REDACTED] notaio iscritto presso [REDACTED], depositata in cancelleria il 03/05/2004.

L'immobile risulta libero e non occupato da terzi, né risulta l'esistenza di contratti registrati in data anteriore al pignoramento.

ESISTENZA DI FORMALITA'.

Una porzione dell'immobile, in particolare la terrazza a piano primo prospiciente il cortile di via dei Gigli di circa 20 mq di superficie (ivi compreso il balconcino aggettante sul cortile di via dei Gigli), risulta gravata in perpetuo da servitù prediale in ragione della sua destinazione al servizio della proprietà dei donanti a piano terra. Ai fini dell'esercizio della servitù costituita a favore della restante proprietà dei donanti, gli stessi avranno diritto di accedervi attraverso il casotto a piano primo e, qualora modificato, attraverso un disimpegno della nuova costruzione.

L'accesso al suddetto immobile a piano primo avviene (a titolo di servitù prediale concessa al sig. [REDACTED] attraverso il vestibolo, il pianerottolo e la scala interna a piano terra che sono stati espressamente esclusi dal novero delle entità condominiali. Detti vani restano di proprietà esclusiva dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] Grava sul bene l'onere relativo all'istanza di accertamento di conformità per modifiche dei prospetti in difformità dal progetto approvato, ai sensi dell'ex art.13 ora art. 36 del D.P.R. n.380/2001, la correzione dei dati catastali nonché l'accatastamento dell'immobile che non ha più le caratteristiche del lastrico solare. Inoltre, essendo scaduti i termini per il completamento delle opere, occorre presentare nuova istanza di autorizzazione per la parte non ultimata.

ESISTENZA DI ULTERIORI FORMALITA'.

Il suddetto immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- atto esecutivo o cautelare per pignoramento immobiliare iscritto il 09/04/2004 ai numeri [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Non risulta l'esistenza di ulteriori formalità o vincoli o oneri eventualmente opponibili all'acquirente.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE.

I beni sopra descritti ricadono in zona "B" (parti del territorio interamente edificate e facenti parte dell'abitato esistente) del Piano Regolatore Generale del Comune di Pachino **(All. B6)**.

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA.

L'immobile risulta essere stato costruito in conformità agli elaborati architettonici di cui al progetto di sopraelevazione approvato con concessione edilizia n. 119/87 **(All. B7)**, tranne che per modifiche apportate ai prospetti ed in particolare alla realizzazione di spiovente con tegole a coronamento dello stabile. L'appartamento risulta essere stato completato solo ed esclusivamente per le parti strutturali ed i tamponamenti esterni. Pertanto, essendo scaduti i termini per il completamento dell'opera ed essendo state apportate modifiche ai prospetti, è necessario presentare nuova istanza di autorizzazione per la parte non ultimata e istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'ex art.13 legge n.47/85 ora sostituito dall'art.36 del D.P.R. n. 380/2001 per la parte realizzata in difformità dal progetto approvato. I costi di quest'ultima istanza ammontano a circa € 600,00.

Non risultano agli atti procedure amministrative o sanzionatorie gravanti l'immobile suddetto.

DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'.

Non risulta agli atti alcuna certificazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

CRITERI DI STIMA

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si è proceduto alla stima del bene pignorato con riferimento all'attuale valore di mercato di beni analoghi e similari utilizzando quale parametro la superficie in mq. Pertanto si è ritenuto di poter assumere, come prezzo unitario per immobile similare finito, € 750/mq, e quindi il valore del cespite finito è risultato pari a:

$$\text{mq } 143,00 \times \text{€ } 750,00 = \text{€ } 107.250,00$$

Essendo i lavori completi al 40% è stato attribuito all'immobile un valore di mercato pari a:

$$\text{€ } 99.750,00 \times 0.40 = \text{€ } \mathbf{42.900,00}$$

1) CONCLUSIONI

b) STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Vedasi certificazione notarile redatta dal Dr. [REDACTED] notaio iscritto presso [REDACTED], depositata in cancelleria il 03/05/2004. Allo stato attuale l'appezzamento di terreno non risulta occupato da terzi, bensì coltivato direttamente dal sig. [REDACTED]

c) ESISTENZA DI FORMALITA'.

Non risultano agli atti del Comune di Pachino documenti autorizzativi la costruzione dell'immobile suddetto. E' stato solo possibile riscontrare sulle corografie del 1982 e del 1991 la presenza sul lotto di una costruzione di consistenza diversa rispetto al fabbricato per come si presenta allo stato attuale. Non è possibile risalire con certezza né alla data di costruzione né alla data delle modifiche. Si può solo affermare che la consistenza dell'immobile è variata rispetto alla corografia del 1991 in atti presso il Comune di Pachino. Pertanto si può affermare che, fino a prova contraria, l'ampliamento dell'immobile non è regolare. Poiché inoltre esso ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale, non è sanabile ai sensi del D.P.R. n.326/2003. Inoltre l'immobile deve essere accatastato.

e) ESISTENZA ULTERIORI FORMALITA'.

Il suddetto immobile risulta gravato da:

- atto esecutivo o cautelare per pignoramento immobiliare iscritto il 09/04/2004 ai numeri [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Non risulta l'esistenza di ulteriori formalità o vincoli o oneri eventualmente opponibili all'acquirente.

f) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE.

Nel Piano Regolatore Generale la suddetta particella ricade:

- in zona "E" (verde agricolo);
- all'interno della zona "B" di prereserva della Riserva Naturale denominata "Pantani della S.O." istituita con D.A. n.970/91;
- all'interno di una delle zone inserite negli elenchi della Regione Siciliana dei siti di importanza comunitaria (S.I.C.) , di cui al codice sito Natura 2000 "Ita

090003"- Pantani della Sicilia Sud Orientale, individuati ai sensi della direttiva n.92/43/CEE dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio, e del D.A. n. 120/GAB del 05/05/2006 dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente;

- all'interno di una delle zone inserite negli elenchi della Regione Siciliana delle zone di protezione speciale (Z.P.S.), di cui al codice sito Natura "ITA 090029" - Pantani della Sicilia Sud Orientale, individuati ai sensi della direttiva n.79/409/CEE dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio, e dal D. A. n. 120/GAB del 05/05/2006 dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente **(All. C4)**.

g) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA.

All'interno del lotto è edificato un fabbricato ad uso deposito che non risulta accatastato, né risultano agli atti del Comune di Pachino documenti autorizzativi inerenti la costruzione del suddetto stabile. Negli atti notarili non si fa cenno alla esistenza di un fabbricato all'interno del lotto. Il sig. [REDACTED] è entrato in possesso del bene in data 30/08/1993 giusto atto di compravendita rogante Notaio [REDACTED] [REDACTED] n. [REDACTED] del Repertorio e n. [REDACTED] della Raccolta trascritto a Siracusa il 23/09/1993 ai nn. [REDACTED]. Dalla consultazione delle corografie in atti presso il Comune di Pachino risalenti al 1982 ed al 1991 si evince che il fabbricato era già esistente ma di dimensioni ridotte rispetto a quelle attuali. Non risultano agli atti del Comune di Pachino titoli abilitativi né alla costruzione né all'ampliamento del fabbricato; inoltre non è possibile risalire con certezza all'epoca dell'avvenuto presunto ampliamento del fabbricato. Essendo il lotto ricadente in zona di particolare pregio, non è sanabile ai sensi della Legge n.326/2003.

h) DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'.

Non risulta agli atti alcuna certificazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

i) CRITERI DI STIMA

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si procede alla stima del bene pignorato con riferimento all'attuale valore agricolo medio per

orto irriguo della regione agraria n.3, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Sicilia Parte I n.11 del 03/03/2006,utilizzando quale parametro l'ettaro. Pertanto si ritiene di poter assumere come prezzo unitario € 22.000,00/ha e quindi il valore del cespite risulta pari a:

$$1.08.13 \text{ ha} \times \text{€}/\text{ha} 22.000,00 = \text{€} 23.788,60$$

Inoltre, occorre aggiungere il valore delle strutture serricole presenti sull'appezzamento di terreno, la cui superficie totale è pari a circa 7.300,00 mq. Si ritiene di poter assumere come parametro la superficie e come prezzo unitario € 8,5/mq e quindi il valore delle strutture è pari a:

$$7.300,00 \text{ mq} \times 8,5 \text{ €/mq} = \text{€} 62.050,00$$

Si può quindi attribuire all'immobile un valore venale pari a:

$$\text{€} 23.788,60 + \text{€} 62.050,00 = \text{€} 85.838,60$$

(euro ottantacinquemilaottocentotrentotto/60)

1) CONCLUSIONI

Sulla scorta delle valutazioni effettuate si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari in cifra tonda a:

€ 85.840,00

(euro ottantacinquemilaottocentoquaranta/00).

BENE PIGNORATO N.4

a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE.

Trattasi di terreno agricolo ubicato nel comune di Pachino, alla contrada Masuzzo, nel N.C.T. al foglio n. 27, part.lla 5 di are 65,15; part.lla 141 di are 39,90; part.lla 149 di are 00,30; part.lla 152 di are 61,30; part.lla 161 di are 11,32; part.lla 164 di are 17,44; part.lla 176 di are 10,24; part.lla 177 di are 23,10; part.lla 183 di are 00,21. Confina a nord-est con particella 63 e 184 in testa alle ditte [REDACTED]; a sud-est con particella 166 in testa alla ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con particelle 165,140,160,151e a sud ovest con particella 148 tutte in testa alle ditte [REDACTED]

(All. D, D1 e D2).

b) DESCRIZIONE DEL BENE.

Il terreno è coltivato con primaticci in strutture serricole realizzate con piantoni e arcate in profilati di ferro zincati e copertura il teli di polietilene, con impianto d'irrigazione fisso a goccia automatizzato. La superficie di copertura con serre ammonta a circa mq 13.700. Inoltre, su detto appezzamento insiste un capannone di una sola elevazione fuori terra della superficie di 494,90 mq ed altezza di ml 7,50. Il capannone è stato costruito con strutture intelaiate prefabbricate e tamponamenti in pannelli prefabbricati di cemento armato, copertura con tegoli in cemento armato precompresso e lucernai in elementi prefabbricati e traslucidi in policarbonato, infissi in alluminio e vetro, quattro portoni scorrevoli in ferro (uno per ogni lato), pavimento in battuto di cemento. All'interno del capannone è delimitato un ufficio di circa 11.00 mq e una zona servizi di circa mq 14.00. Il capannone è dotato di impianto idrico, igienico – sanitario ed impianto elettrico.

In aderenza con il prospetto ubicato a nord è stata inoltre edificata una struttura precaria ad uso deposito di circa mq 1200. Tale struttura a tre navate di una sola elevazione fuori terra è stata realizzata con struttura portante in elementi tubolari e capriate curve anch'esse in tubolari e tiranti metallici con copertura in teli plastificati e tamponamenti in lamierino ondulato (tranne che per la parete in aderenza con il capannone che non è stata tamponata), pavimento in battuto di cemento e due portoni scorrevoli ubicati nelle pareti ad est ed ad ovest (**All. D3**).

c) STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Vedasi certificazione notarile redatta dal Dr. [REDACTED] notaio iscritto presso il [REDACTED], depositata in cancelleria il 03/05/2004.

Allo stato attuale l'appezzamento di terreno, il capannone in cemento e la struttura precaria annessa non risultano occupati da terzi, bensì utilizzati direttamente dal proprietario sig. [REDACTED]

f) ESISTENZA DI FORMALITA'.

La struttura precaria costruita in aderenza al suddetto fabbricato risulta essere

stata edificata senza l'ottenimento di alcun documento autorizzativo, pertanto non regolare. Si ritiene che la struttura non sia suscettibile di sanatoria in quanto realizzata in data successiva al 31/03/2003.

Il capannone deve essere ancora accatastato.

- Si precisa che non risulta osservata la continuità delle trascrizioni a norma dell'art. 2650 c.c., in quanto l'atto di donazione in data 31 maggio 1995 a rogito Notaio [REDACTED] in favore di [REDACTED] non risulta trascritto.

g) ESISTENZA DI ULTERIORI FORMALITA'.

Il suddetto immobile risulta altresì gravato da:

- atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobiliare iscritto il 09/04/2004 ai numeri [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
- ipoteca volontaria iscritta il 16/02/2005 ai numeri 4096/1073 a favore della [REDACTED] [REDACTED] dipendente da atto di apertura di credito in conto corrente a rogito Notaio [REDACTED] in data 11/02/2005 Repertorio 28535 per il montante di € 120.000,00;
- ipoteca volontaria iscritta il 25/07/2006 ai numeri 20497/6821 a favore della [REDACTED] [REDACTED] dipendente da atto di apertura di credito in conto corrente a rogito Notaio [REDACTED] in data 19/07/2006 Repertorio 35693 per il montante di € 235.000,00.

Non risulta l'esistenza di ulteriori formalità o vincoli o oneri eventualmente opponibili all'acquirente.

h) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE.

I beni sopra descritti ricadono in zona "E" (verde agricolo) del Piano Regolatore Generale del Comune di Pachino (**All. D4**).

i) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA.

Il capannone costruito per il ricovero degli attrezzi agricoli è stato edificato in

conformità agli elaborati architettonici di cui al progetto assentito con Concessione Edilizia n. 246/2004 rilasciata in data 30/12/2004 e successivo permesso a costruire n. 189/2006 per la variante in corso d'opera e modifica dei prospetti, rilasciato in data 20/11/2006 **(Al. D5)**.

La struttura precaria costruita in aderenza al suddetto fabbricato risulta essere stata edificata senza l'ottenimento di alcun documento autorizzativo, pertanto non regolare. Si ritiene che la struttura non sia suscettibile di sanatoria in quanto realizzata in data successiva al 31/03/2003.

Non risultano a carico del suddetto immobile procedure amministrative o sanzionatorie.

h) DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'.

Non risulta agli atti alcuna certificazione di agibilità o abitabilità degli immobili suddetti.

i) CRITERI DI STIMA

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si procede alla stima del bene pignorato con riferimento all'attuale valore agricolo medio per orto irriguo della regione agraria n.3, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Sicilia Parte I n.11 del 03/03/2006,utilizzando quale parametro l'ettaro. Pertanto si ritiene di poter assumere come prezzo unitario € 22.000,00/ha e quindi il valore del cespite risulta pari a:

$$2.28.96 \text{ ha} \times \text{€}/\text{ha} 22.000,00 = \text{€} 50.371,20$$

Occorre aggiungere il valore delle strutture serricole presenti sull'appezzamento di terreno, la cui superficie totale è pari a circa 13.700,00 mq. Si ritiene di poter assumere come parametro la superficie e come prezzo unitario € 8,5/mq e quindi il valore delle strutture è pari a:

$$13.700,00 \text{ mq} \times 8,5 \text{ €/mq} = \text{€} 116.450,00$$

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive, della fungibilità, dello stato di manutenzione nonché dell'andamento del mercato immobiliare della zona, si può attribuire al capannone prefabbricato insistente sull'appezzamento agricolo un valore pari ad € 400,00/mq. Quindi il più probabile valore di mercato del

capannone è pari a:

$$€ 400,00/mq \times 494,94 = € 197.976,00$$

(euro centonovantasettemilanovecentosettantasei/00)

Pertanto il valore di mercato del bene ammonta in totale a:

$$€ 50.371,20 + € 116.450,00 + € 197.976,00 = € 364.797,20$$

(euro trecentosessantaquattromilasettecentonovantasette/20)

Nell'eventualità che la struttura precaria debba essere rimossa, il costo di tale rimozione ammonterebbe a circa € 6000.

1) CONCLUSIONI

Sulla scorta delle valutazioni effettuate si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari in cifra tonda a:

€ 364.800,00

(euro trecentosessantaquattromilaottocento/00).

Nell'eventualità che la struttura precaria debba essere rimossa, il costo di tale rimozione ammonterebbe a circa € 6000. Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$€ 364.800,00 - € 6.000,00 = € 358.800,00$$

€ 358.800,00

(euro trecentocinquantottomilaottocento/00).

BENE PIGNORATO N.5

a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE.

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione ubicato nel Comune di Pachino alla via Toscana n. 43, nel N.C.E.U. al foglio 14 A part.lla 2714 (che deriva dalla fusione delle particelle 2120 e 2118). Dalla consultazione degli atti catastali risulta che l'immobile confina a nord-ovest con cortile di Via dei Gigli, a sud-est con via Toscana, a nord-est con proprietà [REDACTED] e a sud-ovest con proprietà

Vedasi certificazione notarile redatta dal Dr. [REDACTED] notaio iscritto presso il [REDACTED], depositata in cancelleria il 03/05/2004.

L'immobile risulta essere libero e non occupato da terzi.

d) ESISTENZA DI FORMALITA'.

In data 13 dicembre 1988 è stata depositata agli atti del Comune di Pachino una dichiarazione sostitutiva di atto notorio del sig. [REDACTED] [REDACTED], nella quale dichiara: "Dichiaro sotto la mia personale responsabilità, in qualità di proprietario della costruzione sita in Pachino nella Via Toscana n.43, di cui è stata rilasciata concessione edilizia n. [REDACTED] relativa al garage, di impegnare permanentemente ed effettivamente mq 47,44 del garage suindicato, da staccare dal lato del cortile di Via dei Gigli, al servizio della costruzione ubicata nella Via La Marmora n.84, di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], di cui alla Concessione edilizia n. [REDACTED]

Dalla consultazione del verbale n. [REDACTED] del [REDACTED] redatto dalla Commissione edilizia del Comune di Pachino, si evince al punto 3) che si esprime ".....omissis....parere favorevole (al rilascio della concessione edilizia n. [REDACTED] richiesta dal cognato [REDACTED] per la variazione di destinazione d'uso del suo garage a locale commerciale) a condizione che....omissis.... venga presentata ed approvata variante alla costruzione di via Toscana n.43 parte della quale deve essere assoggettata a parcheggio per il fabbricato in oggetto". Tale variante non risulta essere stata presentata né approvata **(All. E4)**.

Inoltre, la sopraelevazione del piano primo è iniziata senza l'ottenimento della preventiva autorizzazione del Genio Civile **(All. E6)**. Inoltre, essendo scaduti i termini per il completamento dell'opera, è necessario presentare nuova istanza di autorizzazione per la parte non ultimata e quella realizzata in parziale difformità dal progetto assentito, nonché istanza di sanatoria al fine di regolarizzare la costruzione, a condizione che venga ottenuto il Certificato di Idoneità Sismica.

L'immobile deve essere accatastato.

e) ULTERIORI FORMALITA'.

Il suddetto immobile risulta altresì gravato dalle seguenti formalità:

- Ipoteca legale di lire 294.000 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED], per imposta complementare Invim di lire 202.000, in forza di richiesta dell'Ufficio del Registro di Noto;
- atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobiliare iscritto il 09/04/2004 ai numeri [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Non risultano formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

f) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE.

Il fabbricato ricade in zona B1 del piano Regolatore Generale del Comune di Pachino. Trattasi di aree di recente edificazione e parzialmente edificate nelle quali è consentita una densità edilizia fondiaria massima di 4,5 mc/mq **(All. E5)**.

g) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA.

La costruzione del piano terra dell'immobile è conforme agli elaborati grafici di cui alla Concessione edilizia n. [REDACTED] rilasciata dal Comune di Pachino al sig. [REDACTED] in data [REDACTED]. La sopraelevazione del piano primo è stata realizzata in conformità agli elaborati grafici di cui al progetto approvato con concessione edilizia n. [REDACTED] rilasciata dal Comune di Pachino in data [REDACTED], tranne che per i parapetti dei balconi che sono stati realizzati in difformità dal progetto approvato. Si precisa che la sopraelevazione del piano primo è iniziata senza l'ottenimento della preventiva autorizzazione del Genio Civile **(All. E6)**. Inoltre, essendo scaduti i termini per il completamento dell'opera, è necessario presentare nuova istanza di autorizzazione per la parte non ultimata e quella realizzata in parziale difformità dal progetto assentito, nonché istanza di sanatoria al fine di regolarizzare la costruzione, a condizione che venga ottenuto il Certificato di Idoneità Sismica. Non risultano procedure amministrative o sanzionatorie.

h) DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'.

Non risulta agli atti alcuna certificazione di agibilità o abitabilità degli immobili suddetti.

i) CRITERI DI STIMA

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si procederà alla stima del bene pignorato con riferimento all'attuale valore di mercato di beni analoghi e similari utilizzando quale parametro la superficie in mq. Pertanto si ritiene di poter assumere come prezzo unitario per immobile similare finito € 750/mq. La superficie commerciale totale del bene pignorato è pari a circa mq 212,40, e quindi il valore del cespite finito risulta pari a:

$$\text{mq } 212,40,00 \times \text{€ } 750,00 = \text{€ } 159.300,00$$

Essendo i lavori completi al 70% si può attribuire all'immobile un valore venale pari a:

$$\text{€ } 159.300,00 \times 0.70 = \text{€ } 111.510,00$$

(euro centoundicimilacinquecentodieci/00)

l) CONCLUSIONI

Sulla scorta delle valutazioni effettuate si può affermare che il più probabile valore venale dell'immobile è pari a:

€ 111.510,00

(euro centoundicimilacinquecentodieci/00).

BENE PIGNORATO N.6

a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE.

Trattasi di terreno agricolo ubicato nel Comune di Pachino alla contrada Banco Masuzzo, nel N.C.T. al foglio 27 part.lla n. 142 di are 37,65; part.lla 150 di are 10,86,; part.lla 199 di ha 1.13,40; part.lla n. 200 unità collabenti **(All. F, F1 e F2)**. Si precisa che nell'Atto di Pignoramento Immobiliare risulta riportato il bene sopra evidenziato (ovvero la part.lla n.142 del foglio 27 del Comune di Pachino); ma tale particella risulta non essere di proprietà del sig. [REDACTED] bensì dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED]. Pertanto, come da

ordinanza pronunciata dal G.I. in data 09.11.2006 a seguito di istanza di sospensione depositata in Cancelleria dal C.T.U. in data 31.10 2006, non si procede alla stima del bene suindicato in dividuato con particella 142 ma alla stima dei soli beni individuati con part.lle 150, 199 e 200.

b) DESCRIZIONE DEL BENE.

Il terreno è coltivato con primaticci in strutture serricole realizzate con piantoni e arcate in profilati di ferro zincati e copertura il teli di polietilene per una superficie coperta di circa mq 6.600. Inoltre, su detto appezzamento insiste un piccolo fabbricato rurale di una sola elevazione fuori terra della superficie di circa 40 mq. Trattasi di unità collabente inabitabile **(All. F3)**.

b) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Vedasi certificazione notarile redatta dal Dr. [REDACTED] notaio iscritto presso [REDACTED], depositata in cancelleria il [REDACTED]

Il cespite risulta essere libero e non occupato da terzi bensì coltivato direttamente dal proprietario sig. [REDACTED]

c) ESISTENZA DI FORMALITA'.

Si ritiene che non ci siano vincoli o oneri, formalità gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

d) ESISTENZA DI ULTERIORI FORMALITA'.

L'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità:

- atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobiliare iscritto il [REDACTED] ai numeri [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
- ipoteca volontaria iscritta il [REDACTED] ai numeri [REDACTED] a favore della [REDACTED] dipendente da atto di apertura di credito in conto corrente a rogito Notaio [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] Repertorio [REDACTED] per il montante di € 235.000,00;

Non risultano formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili

all'acquirente.

f) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA.

Non sono stati riscontrati agli del Comune di Pachino documenti autorizzativi la edificazione dell'immobile rurale. Non si è in possesso di dati certi sulla data dell'avvenuta edificazione del fabbricato rurale. Pertanto non è possibile dichiararne la regolarità urbanistica. Qualora fosse irregolare e le opere di edificazione completate entro il 31/03/2003, sarebbe condonabile ai sensi della Legge n. 326/2003 sempre che le ragioni del credito siano antecedenti la data di entrata in vigore del D.L. n.269/2003.

g) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE.

I beni sopra descritti ricadono in zona "E" (verde agricolo) del Piano Regolatore Generale del Comune di Pachino **(Al. F4)**.

h) DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'.

Non risulta agli atti alcuna certificazione di agibilità o abitabilità dei cespiti suddetti.

i) CRITERI DI STIMA

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si procede alla stima del bene pignorato con riferimento all'attuale valore agricolo medio per orto irriguo della regione agraria n.3, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Sicilia Parte I n.11 del 03/03/2006,utilizzando quale parametro l'ettaro. Pertanto si ritiene di poter assumere come prezzo unitario € 22.000,00/ha e quindi il valore del cespite risulta pari a:

$$1.24.26 \text{ ha} \times \text{€}/\text{ha} 22.000,00 = \text{€} 27.337,20$$

Occorre aggiungere il valore delle strutture serricole presenti sull'appezzamento di terreno pignorato (con esclusione della superficie di serre presenti sul lotto individuato con particella n.147 non pignorata),la cui superficie totale è pari a circa 6.600 mq. Si ritiene di poter assumere come parametro la superficie e come prezzo unitario € 8,5/mq e quindi il valore delle strutture è pari a:

$$6.600,00 \text{ mq} \times 8,5 \text{ €/mq} = \text{€} 56.100,00$$

Pertanto il valore di mercato del bene ammonta in totale a:

€ 27.337,20 + € 56.100,00 = € 83.437,20

(euro ottantatremilaquattrocentotrentasette/20)

1) CONCLUSIONI

Sulla scorta delle valutazioni effettuate si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari in cifra tonda a:

€ 83.440,00

(euro ottantatremilaquattrocentoquaranta/00).

BENE PIGNORATO N.7

a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE.

Trattasi di abitazione al piano primo e terrazza di copertura con vano lavanderia al piano secondo di uno stabile di due elevazioni fuori terra ubicato nel comune di Pachino alla via Kennedy n. 37 angolo Via delle Rose, nel N.C.E.U. al foglio 14 part.lla 1476 sub 3, cat. A/3 classe 3, vani 7,5 sup. 162 mq. Dalla consultazione degli atti catastali risulta che l'immobile confina a nord-ovest con cortile di Via delle Rose, a sud-est con via Kennedy, a nord-est con proprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e a sud-ovest con Via Delle Rose (**All. G, G1 e G2**).

b) DESCRIZIONE DEL BENE.

Trattasi di appartamento al piano primo di uno stabile di complessive tre elevazioni fuori terra e terrazza a piano secondo con vano con destinazione lavanderia al quale si accede dal torrino del vano scala. L'appartamento, di circa 110 mq di superficie commerciale, è composto di tre camere, cucina, ampia sala-pranzo e bagno. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica, rivestimenti in piastrelle di ceramica alle pareti del bagno e della cucina, ducotone la tinteggiature delle pareti e dei soffitti degli altri vani, infissi esterni in lamierino e vetro con serrande mentre mancano le porte interne. L'appartamento è inoltre dotato di balcone a giro, di circa mq 20,00 di superficie e non completo di ringhiera, impianto idrico ed igienico-sanitario, impianto elettrico. Il vano a piano secondo, di circa 20 mq di superficie, è raggiungibile dal vano scala ed è

pavimentato con piastrelle di ceramica, ducotone alle pareti, infisso esterno in alluminio e vetro con serranda, impianto elettrico. La terrazza di copertura, di circa 85 mq di superficie con balcone a giro di circa 20 mq di superficie, è pavimentata con marmette di graniglia e cemento. Lo stato di manutenzione è mediocre; l'immobile ha subito danni da infiltrazione d'acqua in alcune pareti a confine est e necessita nel complesso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria **(All. G3)**. La superficie commerciale dell'immobile è pari a circa mq 139.

c) STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Vedasi certificazione notarile redatta dal Dr. [REDACTED] notaio iscritto presso il [REDACTED], depositata in cancelleria il [REDACTED]

L'immobile risulta essere libero e non occupato da terzi.

d) ESISTENZA DI FORMALITA'.

Non è stato possibile verificare la regolarità degli adempimenti al Genio Civile poiché occorre risalire al nominativo della Ditta costruttrice che edificò lo stabile. Pertanto, in mancanza dei suddetti dati, non è possibile dichiarare la regolarità o la non regolarità del fabbricato. Si precisa inoltre che, essendo scaduti i termini per il completamento dei lavori, è necessario presentare nuova istanza di autorizzazione per la parte non ultimata.

e) ULTERIORI FORMALITA'.

Il suddetto immobile risulta gravato da:

- atto di citazione notificato in data [REDACTED] e trascritto a Siracusa in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED], con il quale le signore [REDACTED] [REDACTED] hanno convenuto innanzi il Tribunale civile di Siracusa per l'udienza del [REDACTED] le signore [REDACTED] [REDACTED];
- atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobiliare iscritto il [REDACTED] ai numeri [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in

suddetti.

i) CRITERI DI STIMA

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si procederà alla stima del bene pignorato con riferimento all'attuale valore di mercato di beni analoghi e similari utilizzando quale parametro la superficie in mq. Pertanto si ritiene di poter assumere come prezzo unitario per immobile similare finito ma da manutenzionare € 600/mq, e quindi il valore del cespite finito risulta pari a:

$$\text{mq } 139,00 \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 83.400,00$$

Si può quindi attribuire all'immobile un valore di mercato pari a:

€ 83.400,00

(euro ottantatremilaquattrocento/00)

l) CONCLUSIONI

Sulla scorta delle valutazioni effettuate si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

€ 83.400,00

(euro ottantatremilaquattrocento/00).

BENE PIGNORATO N.8

a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE.

Trattasi di garage ubicato nel Comune di Pachino alla via delle Rose e via Kennedy n.39, p.t., nel N.C.E.U. al foglio 14 part.lla 1476 sub 2, cat. C/6, classe 2, consistenza 64 mq. Dalla consultazione degli atti catastali risulta che l'immobile confina a nord-ovest con cortile di Via delle Rose, a sud-est con via Kennedy, a nord-est con [REDACTED]

[REDACTED] e a sud-ovest con Via Delle Rose (**All. H, H1 e H2**).

b) DESCRIZIONE DEL BENE.

Trattasi di garage ubicato al piano terra di uno stabile di complessive tre elevazioni

fuori terra, al quale si accede sia da Via Kennedy n. 39 che da Via delle Rose, attraverso due accessi con serrande metalliche scorrevoli. Il garage, di circa mq 105 di superficie commerciale complessiva, si presenta come un unico grande vano di circa 62 mq di superficie, con altezza interna di circa ml 3,50. Da esso è possibile accedere ad altri due vani laterali ubicati al confine est.. Il primo vano, con accesso murato dal cortile di via delle Rose, misura circa 11,00 mq di superficie e, anche se destinato ad uso cucina, viene utilizzato come deposito. L'altro vano, comunicante con il precedente attraverso un corridoio di disimpegno, ospita l'atrio d'ingresso da Via Kennedy e la scala di accesso ai piani superiori. Il garage si presenta rustico e non rifinito; mancano gli intonaci alle pareti ed al soffitto, la pavimentazione, le porte degli accessi ai due vani di cui sopra e le aperture delle finestre sono murate. Il vano utilizzato come deposito è anch'esso da rifinire, mentre l'atrio d'ingresso è pavimentato con piastrelle di ceramica, intonaco civile alle pareti e scala rifinita di alzate e pedate in lastre di marmo ma non dotata di ringhiera **(All. H3)**.

c) STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Vedasi certificazione notarile redatta dal Dr. [REDACTED] notaio iscritto presso il [REDACTED] e con sede in [REDACTED] depositata in cancelleria il [REDACTED]

L'immobile risulta essere libero e non occupato da terzi.

e) ESISTENZA DI FORMALITA'.

Non è stato possibile verificare la regolarità degli adempimenti al Genio Civile poiché occorre risalire al nominativo della Ditta costruttrice che edificò lo stabile. Pertanto, in mancanza dei suddetti dati, non è possibile dichiarare la regolarità o la non regolarità del fabbricato. Si precisa inoltre che, essendo scaduti i termini per il completamento dei lavori, è necessario presentare nuova istanza di autorizzazione per la parte non ultimata

f) ULTERIORI FORMALITA'.

Il suddetto immobile risulta gravato da:

- atto di citazione notificato in data [REDACTED] e trascritto a Siracusa in

e facenti parte dell'abitato esistente) del Piano Regolatore Generale del Comune di Pachino **(All. H5)**.

h) DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'.

Non risulta agli atti alcuna certificazione di agibilità o abitabilità degli immobili suddetti.

i) CRITERI DI STIMA

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si procederà alla stima del bene pignorato con riferimento all'attuale valore di mercato di beni analoghi e similari utilizzando quale parametro la superficie in mq. Pertanto si ritiene di poter assumere come prezzo unitario per immobile similare finito € 400/mq, e quindi il valore del cespite finito risulta pari a:

$$\text{mq } 105,00 \times \text{€ } 400,00 = \text{€ } 42.000,00$$

Essendo i lavori completi al 50 %, si può attribuire all'immobile un valore di mercato pari a:

$$\text{€ } 42.000,00 \times 0.50 = \text{€ } 21.000,00$$

Si può quindi attribuire all'immobile un valore di mercato pari a:

$$\text{€ } 21.000,00$$

(euro ventunomila/00)

l) CONCLUSIONI

Sulla scorta delle valutazioni effettuate si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

€ 21.000,00

(euro ventunomila/00).

BENE PIGNORATO N.9

a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE.

Trattasi di terreno agricolo ubicato nel comune di Noto alla contrada Coste Fredde, nel N.C.T. al foglio 415, part.lla 11 di are 9,00; part.lla 269 di are 13,25; part.lla 343 di are 59,30; part.lla 344 di are 16,72; part.lla 350 di are 29,88; part.lla 364

di are 30,07; part.lla 379 di are 37,39. Dalla consultazione degli atti catastali risulta che il suddetto bene confina: a nord-est con particelle 470, 371 e 478 in testa [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a sud-ovest con particelle 342 e 349 in testa [REDACTED]; a sud-est con particella 136 in testa [REDACTED] a nord-ovest con strabella interpoderale **(All. I, I1 e I2)**.

b) DESCRIZIONE DEL BENE.

Il terreno non è oggetto di coltivazione; in esso insistono una decina di alberi d'ulivo e trivella ubicata a circa 10 ml dalla stradella interpoderale procedendo verso est. Inoltre, su detto appezzamento insiste un fabbricato di una sola elevazione fuori terra e solaio di copertura a terrazza, dotato di veranda coperta con lamiera grecata e pozzo. Il fabbricato ha una superficie lorda di circa 72 mq, un'altezza interna netta di circa 3,20 ml; la veranda esterna ha una superficie di circa 82 mq. Il fabbricato consta di due vani, wc ed un unico grande vano al quale si accede tramite ampio portone in ferro. Le pavimentazioni interne sono realizzate in piastrelle di ceramica, Rivestimenti in piastrelle di ceramica alle pareti del wc, intonaco civile alle pareti ed ai soffitti, porte interne in legno, portone esterno in ferro, infissi esterni in lamierino zincato, vetro e serrande. La veranda, con struttura in travi di ferro incastrate al solaio di copertura del fabbricato e poggianti su pilastri di cemento armato verso est, è coperta con lamiera grecata e pavimentata con piastrelle di ceramica. L'immobile ha subito danni da incendio; pertanto necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria **(All. I3)**.

c) STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Vedasi certificazione notarile redatta dal Dr. [REDACTED] notaio iscritto presso [REDACTED], depositata in cancelleria il [REDACTED]

L'immobile risulta essere libero e non occupato da terzi.

d) ESISTENZA DI FORMALITA'.

Non risultano agli atti del Comune di Pachino documenti autorizzativi la costruzione del fabbricato che insiste all'interno dell'appezzamento di terreno.

Pertanto, se l'immobile è sanabile, resterà a carico dell'acquirente l'onere per la presentazione della sanatoria edilizia. Inoltre occorre provvedere all'accatastamento del fabbricato.

e) ESISTENZA DI ULTERIORI FORMALITÀ.

Il suddetto immobile risulta gravato da:

- d) atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobiliare iscritto il [REDACTED] ai numeri [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Non risultano formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

f) CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.

Non risultano agli atti del Comune di Pachino documenti autorizzativi la costruzione del fabbricato che insiste all'interno dell'appezzamento di terreno. La superficie complessiva dell'appezzamento di terreno ammonta a mq 19.561 circa. Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che è consentito un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq; pertanto è possibile edificare sul lotto $19.561 \text{ mq} * 0.03 \text{ mc/mq} = \mathbf{586,83 \text{ mc}}$ di fabbricato. Il fabbricato ha una cubatura pari a circa $\text{mq } 72,00 * 3,40 \text{ ml} = \mathbf{245 \text{ mc}}$, inferiore alla cubatura consentita ed ha un'altezza di ml 3,40 inferiore all'altezza massima consentita che ammonta a ml 7,50 (**All. 14**). La distanza del fabbricato dal presunto confine sud-ovest (non segnato) risulta essere inferiore ai 10 ml previsti dal vigente strumento urbanistico. Pertanto l'immobile è sanabile ai sensi della legge 326/2003 sempre che l'abuso sia stato ultimato entro il 31 marzo 2003 e che le ragioni del credito siano antecedenti la data di emanazione del d.l. 269/2003. In caso di sanabilità si ritiene che l'abuso rientri nella tipologia 1 in quanto realizzato in assenza del titolo abilitativo edilizio ed in difformità alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente. Il costo presunto della sanatoria ammonta a circa € 12.000,00 per oblazioni e circa € 6.700,00 per oneri concessori..

g) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE.

I beni sopra descritti ricadono in zona "E" (verde agricolo) del Piano Regolatore

Generale del Comune di Noto **(Al. 15)**.

h) DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'.

Non risulta agli atti alcuna certificazione di agibilità o abitabilità degli immobili suddetti.

i) CRITERI DI STIMA

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si procede alla stima del bene pignorato con riferimento all'attuale valore agricolo medio per seminativo irriguo della regione agraria n.3, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Sicilia Parte I n.11 del 03/03/2006,utilizzando quale parametro l'ettaro. Pertanto si ritiene di poter assumere come prezzo unitario € 15.500/ha e quindi il valore del cespite risulta pari a:

$$1.95.61 \text{ ha} \times \text{€}/\text{ha} 15.500,00 = \text{€} 30.319,55$$

Si può quindi attribuire all'immobile un valore di mercato in cifra tonda pari a:

$$\text{€} 30.320,00$$

(euro trentamilatrecentoventi/00)

Occorre aggiungere il valore del fabbricato rurale decurtato delle spese di ristrutturazione. Dal raffronto con beni simili in zona, si ritiene di poter assumere come parametro la superficie e come prezzo unitario 350 €/mq; quindi il valore del fabbricato è pari a:

$$\text{€}350 \times 72 \text{ mq} = \text{€} 25.200,00$$

I costi della manutenzione ammontano a circa € 6000. Pertanto il valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$\text{€} 25.200,00 - \text{€} 6000 = \text{€} 19.200$$

l) CONCLUSIONI

Sulla scorta delle valutazioni effettuate si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$\text{€} 19.200 + \text{€} 30.320 = \text{€} 49.520,00$$

€ 49.520,00

(euro quarantanovemilacinquecentoventi/00).

BENE PIGNORATO N.10

a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE.

Trattasi di terreno agricolo ubicato nel comune di Noto alla contrada Bugio Coste Fredde, nel N.C.T. al foglio 415, part.lla 224 di ha 1.75,04. Dalla consultazione degli atti catastali risulta che il suddetto bene confina: a nord-est con particella 223 in testa alla [REDACTED]; a sud-ovest con particella n. 262 soppressa ed unita alla particella n.225 in testa alla [REDACTED]; a sud-est ed a nord-ovest con stradelle interpoderali (**All. L, L1 e L2**).

b) DESCRIZIONE DEL BENE.

Il terreno non è oggetto di coltivazione, con meno di una decina di alberi da frutta e pozzo; su detto appezzamento insiste un fabbricato rurale in mediocre stato di conservazione di complessivi tre vani non comunicanti fra di loro e privo di servizi igienici e di impianti. La superficie lorda di detto fabbricato è di circa 70 mq, la cubatura lorda ammonta a circa 183 mc (**All. L3**). La struttura portante è in muratura di blocchetti, la copertura in travi di legno e tegole o travi di legno e lamiera ondulata, gli infissi esterni ove esistenti sono in legno (**All. L4**).

c) STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Vedasi certificazione notarile redatta dal Dr. [REDACTED] notaio iscritto presso [REDACTED], depositata in cancelleria il [REDACTED]

L'immobile risulta essere libero e non occupato da terzi.

d) ESISTENZA DI FORMALITA'.

Non è stato riscontrato alcun documento autorizzativo rilasciato dal Comune di Noto per la costruzione del suddetto fabbricato. Pertanto, se l'immobile non dovesse essere regolare, occorrerà presentare istanza di sanatoria edilizia ai sensi della legge n.326/2003, sempre che l'abuso sia avvenuto entro il vv/vv/2003 e che

le ragioni del credito siano antecedenti la data di emanazione del D.P.R. n. 269/2003. Occorre inoltre provvedere all'accatastamento dell'immobile.

e) ESISTENZA DI ULTERIORI FORMALITA'.

Il suddetto immobile risulta gravato da:

- atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobiliare iscritto il [REDACTED] ai numeri [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Non risultano formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

f) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA.

Nell'atto di compravendita stipulato in data [REDACTED] contro [REDACTED] a favore di [REDACTED], la venditrice dichiara che la costruzione del fabbricato rurale è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967. Ma nell'atto di donazione precedente stipulato in data 15 dicembre 1983 nel quale [REDACTED] dona a [REDACTED] l'appezzamento di terreno di cui sopra, non si fa cenno al suddetto fabbricato. Non è stato riscontrato alcun documento autorizzativo rilasciato dal Comune di Noto per la costruzione del suddetto fabbricato, né è stato possibile visionare aerofotogrammetrie e/o corografie di vecchia data per accertare l'esistenza del fabbricato in data anteriore al 1967. Pertanto non ci sono sufficienti elementi per poter dichiarare la regolarità o la irregolarità dell'immobile. Pertanto, nel caso in cui si ritenesse non regolare, l'immobile sarebbe sanabile ai sensi della legge 326/2003 sempre che l'abuso sia stato ultimato entro il 31 marzo 2003 e che le ragioni del credito siano antecedenti la data di emanazione del d.l. 269/2003. In caso di sanabilità si ritiene che l'abuso rientri nella tipologia 2 in quanto realizzato in assenza del titolo abilitativo edilizio ed in conformità alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente. Il costo presunto della sanatoria ammonta a circa € 7000,00 per oblazioni e circa € 4000,00 per oneri concessori..

Non risultano agli atti procedure amministrative o sanzionatorie gravanti l'immobile suddetto.

g) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE.

I beni sopra descritti ricadono in zona "E" (verde agricolo) del Piano Regolatore Generale del Comune di Noto **(Al. L5)**.

h) DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'.

Non risulta agli atti alcuna dichiarazione di agibilità o abitabilità degli immobili suddetti.

i) CRITERI DI STIMA

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si procede alla stima del bene pignorato con riferimento all'attuale valore agricolo medio per seminativo irriguo della regione agraria n.3, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Sicilia Parte I n.11 del 03/03/2006,utilizzando quale parametro l'ettaro. Pertanto si ritiene di poter assumere come prezzo unitario € 15.500/ha e quindi il valore del cespite risulta pari a:

$$1.75.04 \text{ ha} \times \text{€}/\text{ha} 15.500,00 = \text{€} 27.131,20$$

Si può quindi attribuire all'immobile un valore di mercato in cifra tonda pari a:

€ 27.130,00

(euro ventisettemilacentotrenta/00)

l) CONCLUSIONI

Sulla scorta delle valutazioni effettuate si può affermare che il più probabile valore venale dell'immobile è pari a:

€ 27.130,00

(euro ventisettemilacentotrenta/00).

Per eventuali ulteriori chiarimenti voglia il G.I. considerare la piena disponibilità dello scrivente.

Tanto dovuto in assolvimento dell'incarico ricevuto.

Siracusa, li 16 febbraio 2007

Il C.T.U

Alla presente relazione costituita da n.9 pagine dattiloscritte sono allegati:

- allegato A verbali dei sopralluoghi;
- allegati da B a L;
- specifica del C.T.U.

UFFICIO DEL TRIBUNALE CIVILE
SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno 2007 il giorno 21 del mese di febbraio, presso i locali del
avanti a _____ si è presentata _____ nata a _____
(Carta d'Identità n. _____ rilasciata il _____, la quale chiede di asseverare con il
giuramento la superiore perizia tecnica. Invitata al giuramento, lo presta pronunciando la formula di
rito: " Giuro di bene e fedelmente aver adempiuto all'incarico conferitomi al solo scopo di far
conoscere la verità".

Dal ch  la presente, dopo conferma e lettura, viene sottoscritta come segue.

IL PERITO

ARCH. _____

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice Istruttore dott. _____

SPECIFICA ONORARIO E SPESE

**DELLA DOTT. _____ PER LE PRESTAZIONI
PROFESSIONALI IN OGGETTO ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. _____ PROMOSSA DA _____
CONTRO _____**

ONORARIO

**L'onorario   calcolato ai sensi dell'art. 13 del D.M.G. del 30/05/2002,
secondo la seguente tabella, su un importo stimato di  . 850.300,00:**

�. 5.164,57	2,07%	�. 106,83
�. 5.164,57	1,88%	�. 97,04
�. 15.493,70	1,69%	�. 261,77

€.	25.822,85	1,12%	€.	289,50
€.	51.645,69	0,76%	€.	391,42
€.	154.937,07	0,57%	€.	880,66
€.	255.228,45	0,09%	€.	241,70
€.	<u>336.883,10</u>	0,09%	€.	319,03
€.	850.340,00	Somma	€.	2.587,95

L'onorario per rilievo di fabbricati è calcolato ai sensi dell'art. 12 comma II del D.M.G. del 30/05/2002 ed ammonta ad € 500.

SPESE

scansione e stampa fotografie	€	15,50
spese di cancelleria e fotocopie	€	15,50
spese documenti catastali	€	82,00
spese conservatoria dei registri	€	149,00
spese postali	€	40,50
spese agenzia delle entrate	€	83,82
spese diritti segreteria	€	129,86

Trasferite con mezzo proprio:

per terreni e Comune di Pachino (a/r)

Km. 132 x gg 4= Km 528 x €0,20= €.
 105,60 |

Per terreni e Comune di Noto (a/r)

Km. 80 x gg 4= Km 320 x €0,20= €.
 64,00 |

Totale spese ~~€~~ ~~685,78~~

RIEPILOGO ONORARIO E SPESE

Onorario	€	2.587,95
Onorario	€	500,00
Spese	€	685,78
Totale onorario e spese	€	3.773,73

Oltre I.V.A. 20% e quant'altro dovuto per legge.

Siracusa, li 17 febbraio 2007

IL C.T.U.

Arch. [REDACTED]