

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N.R.G.Es. 383/2012
Promosso da [REDACTED]

Giudice : **Dott.ssa C. Cultrera**
Consulente Tecnico: **Dott. Ing. Carmen Benanti**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Siracusa, li 07/06/2013

IL CTU
Dott. Ing. Carmen Benanti



INDICE

1. INCARICO	1
2. OPERAZIONI / ACCERTAMENTI.....	1
3. RISPOSTE AI QUESITI PERITALI.....	4
3.1 Identificazione dei beni oggetto di stima.....	4
3.2 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto di stima	6
3.3 Identificazione catastale dei beni oggetto di stima	7
3.4 Proprietà dei beni e regime patrimoniale del debitore	22
4. RELAZIONE DI STIMA LOTTO A	25
4.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto “A”	25
4.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto “A”	25
4.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto “A”	26
4.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto “A”	26
4.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente	26
4.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	27
4.4.3 Altre informazioni per l’acquirente.....	27
4.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto “A”.....	28
4.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto “A”	28
4.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze.....	29
4.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto “A”	29
4.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile	31
4.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile.....	32
4.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità.....	34
4.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima	35
4.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità	35
5. RELAZIONE DI STIMA LOTTO B	37
5.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto “B”	37
5.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto “B”	37
5.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto “B”	38
5.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto “B”	38
5.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente	38

TRIBUNALE DI SIRACUSA – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 383/2012 R.G.Es. – Elaborato peritale

5.4.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	39
5.4.3	Altre informazioni per l'acquirente.....	39
5.5	Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "B"	40
5.6	Descrizione analitica degli immobili del Lotto "B"	40
5.7	Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze.....	41
5.8	Valutazione complessiva dei beni Lotto "B"	41
5.8.1	Criteri di stima nel caso di terreno edificabile.....	43
5.8.1.1	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile.....	44
5.8.2	Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità.....	46
5.8.2.1	Fonti di informazione utilizzate per la stima	46
5.8.2.2	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità	47
6.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO C	49
6.1	Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "C"	49
6.2	Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "C"	49
6.3	Stato di possesso degli immobili del Lotto "C"	50
6.4	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "C"	50
6.4.1	Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	50
6.4.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	51
6.4.3	Altre informazioni per l'acquirente.....	51
6.5	Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "C"	52
6.6	Descrizione analitica degli immobili del Lotto "C"	52
6.7	Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze.....	53
6.8	Valutazione complessiva dei beni Lotto "C"	53
6.8.1	Criteri di stima nel caso di terreno edificabile.....	55
6.8.1.1	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile.....	56
6.8.2	Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità.....	58
6.8.2.1	Fonti di informazione utilizzate per la stima	59
6.8.2.2	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità	59
7.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO D	61

TRIBUNALE DI SIRACUSA – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 383/2012 R.G.Es. – Elaborato peritale

7.1	Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto “D”	61
7.2	Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto “D”	61
7.3	Stato di possesso degli immobili del Lotto “D”	62
7.4	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto “D”	62
7.4.1	Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente	62
7.4.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura	63
7.4.3	Altre informazioni per l’acquirente.....	63
7.5	Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto “D”	64
7.6	Descrizione analitica degli immobili del Lotto “D”	64
7.7	Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze.....	65
7.8	Valutazione complessiva dei beni Lotto “D”	65
7.8.1	Criteri di stima nel caso di terreno edificabile	67
7.8.1.1	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile.....	68
7.8.2	Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità.....	70
7.8.2.1	Fonti di informazione utilizzate per la stima	71
7.8.2.2	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità	71
8.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO E.....	73
8.1	Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto “E”	73
8.2	Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto “E”	73
8.3	Stato di possesso degli immobili del Lotto “E”	74
8.4	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto “E”	74
8.4.1	Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente	74
8.4.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	75
8.4.3	Altre informazioni per l’acquirente.....	76
8.5	Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto “E”	76
8.6	Descrizione analitica degli immobili del Lotto “E”	76
8.7	Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze.....	77
8.8	Valutazione complessiva dei beni Lotto “E”	77
8.8.1	Criteri di stima nel caso di terreno edificabile.....	79
8.8.1.1	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile.....	81

TRIBUNALE DI SIRACUSA – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 383/2012 R.G.Es. – Elaborato peritale

8.8.2	Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità.....	82
8.8.2.1	Fonti di informazione utilizzate per la stima	83
8.8.2.2	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità	83
9.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO F.....	85
9.1	Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto “F”	85
9.2	Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto “F”	85
9.3	Stato di possesso degli immobili del Lotto “F”	86
9.4	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto “F”	86
9.4.1	Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente	86
9.4.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	87
9.4.3	Altre informazioni per l’acquirente.....	88
9.5	Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto “F”	88
9.6	Descrizione analitica degli immobili del Lotto “F”	88
9.7	Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze.....	89
9.8	Valutazione complessiva dei beni Lotto “F”	89
9.8.1	Criteri di stima nel caso di terreno edificabile.....	91
9.8.1.1	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile.....	93
9.8.2	Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità.....	94
9.8.2.1	Fonti di informazione utilizzate per la stima	95
9.8.2.2	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità	95
10.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO G	97
10.1	Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto “G”	97
10.2	Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto “G”	97
10.3	Stato di possesso degli immobili del Lotto “G”	98
10.4	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto “G”	98
10.4.1	Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente	98
10.4.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	99
10.4.3	Altre informazioni per l’acquirente.....	99
10.5	Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto “G”	100

TRIBUNALE DI SIRACUSA – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 383/2012 R.G.Es. – Elaborato peritale

10.6	Descrizione analitica degli immobili del Lotto “G”	100
10.7	Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze.....	101
10.8	Valutazione complessiva dei beni Lotto “G”	101
10.8.1	Criteri di stima nel caso di terreno edificabile.....	103
10.8.1.1	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile.....	104
10.8.2	Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità.....	106
10.8.2.1	Fonti di informazione utilizzate per la stima	107
10.8.2.2	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità	107
11.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO H	109
11.1	Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto “H”	109
11.2	Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto “H”.....	109
11.3	Stato di possesso degli immobili del Lotto “H”	110
11.4	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto “H”	110
11.4.1	Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente	110
11.4.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	111
11.4.3	Altre informazioni per l’acquirente.....	111
11.5	Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto “H”.....	112
11.6	Descrizione analitica degli immobili del Lotto “H”	112
11.7	Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze.....	113
11.8	Valutazione complessiva dei beni Lotto “H”	113
11.8.1	Criteri di stima nel caso di terreno edificabile.....	115
11.8.1.1	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile.....	116
11.8.2	Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità.....	118
11.8.2.1	Fonti di informazione utilizzate per la stima	119
11.8.2.2	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità	119
12.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO I	121
12.1	Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto “I”	121
12.2	Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto “I”	121
12.3	Stato di possesso degli immobili del Lotto “I”	122
12.4	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto “I”	122

TRIBUNALE DI SIRACUSA – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 383/2012 R.G.Es. – Elaborato peritale

12.4.1	Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	122
12.4.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura	123
12.4.3	Altre informazioni per l'acquirente.....	123
12.5	Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "I"	124
12.6	Descrizione analitica degli immobili del Lotto "I"	124
12.7	Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze.....	125
12.8	Valutazione complessiva dei beni Lotto "I"	125
12.8.1	Criteri di stima nel caso di terreno edificabile	127
12.8.1.1	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile.....	128
12.8.2	Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità.....	130
12.8.2.1	Fonti di informazione utilizzate per la stima	131
12.8.2.2	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità	131
13.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO J.....	133
13.1	Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "J"	133
13.2	Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "J"	133
13.3	Stato di possesso degli immobili del Lotto "J"	134
13.4	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "J"	134
13.4.1	Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	134
13.4.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura	135
13.4.3	Altre informazioni per l'acquirente.....	135
13.5	Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "J"	136
13.6	Descrizione analitica degli immobili del Lotto "J"	136
13.7	Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze.....	137
13.8	Valutazione complessiva dei beni Lotto "J"	137
13.8.1	Criteri di stima nel caso di terreno edificabile	139
13.8.1.1	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile.....	140
13.8.2	Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità.....	142
13.8.2.1	Fonti di informazione utilizzate per la stima	142
13.8.2.2	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità	143

14.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO K.....	145
14.1	Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto “K”	145
14.2	Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto “K”	145
14.3	Stato di possesso degli immobili del Lotto “K”	146
14.4	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto “K”	146
14.4.1	Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente	146
14.4.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	147
14.4.3	Altre informazioni per l’acquirente.....	148
14.5	Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto “K”	148
14.6	Descrizione analitica degli immobili del Lotto “K”	148
14.7	Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze.....	149
14.8	Valutazione complessiva dei beni Lotto “K”	149
14.8.1	Criteri di stima nel caso di terreno edificabile	151
14.8.1.1	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile.....	152
14.8.2	Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità.....	154
14.8.2.1	Fonti di informazione utilizzate per la stima	155
14.8.2.2	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità	155
15.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO L	157
15.1	Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto “L”	157
15.2	Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto “L”	157
15.3	Stato di possesso degli immobili del Lotto “L”	158
15.4	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto “L”	158
15.4.1	Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente	158
15.4.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	159
15.4.3	Altre informazioni per l’acquirente.....	160
15.5	Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto “L”	160
15.6	Descrizione analitica degli immobili del Lotto “L”	160
15.7	Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze.....	161
15.8	Valutazione complessiva dei beni Lotto “L”	161
15.8.1	Criteri di stima nel caso di terreno edificabile	163

TRIBUNALE DI SIRACUSA – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 383/2012 R.G.Es. – Elaborato peritale

15.8.1.1	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile.....	164
15.8.2	Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità.....	166
15.8.2.1	Fonti di informazione utilizzate per la stima	167
15.8.2.2	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità	167
16.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO M.....	169
16.1	Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto “M”	169
16.2	Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto “M”	169
16.3	Stato di possesso degli immobili del Lotto “M”	170
16.4	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto “M”	170
16.4.1	Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente	170
16.4.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	171
16.4.3	Altre informazioni per l’acquirente.....	171
16.5	Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto “M”	172
16.6	Descrizione analitica degli immobili del Lotto “M”	172
16.7	Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze.....	173
16.8	Valutazione complessiva dei beni Lotto “M”	173
16.8.1	Criteri di stima nel caso di terreno edificabile	175
16.8.1.1	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile.....	176
16.8.2	Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità.....	178
16.8.2.1	Fonti di informazione utilizzate per la stima	179
16.8.2.2	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità	179
17.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO N	181
17.1	Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto “N”	181
17.2	Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto “N”	181
17.3	Stato di possesso degli immobili del Lotto “N”	182
17.4	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto “N”	182
17.4.1	Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente	182
17.4.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	183
17.4.3	Altre informazioni per l’acquirente.....	183

TRIBUNALE DI SIRACUSA – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 383/2012 R.G.Es. – Elaborato peritale

17.5	Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto “N”	184
17.6	Descrizione analitica degli immobili del Lotto “N”	184
17.7	Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze.....	185
17.8	Valutazione complessiva dei beni Lotto “N”	185
17.8.1	Criteri di stima nel caso di terreno edificabile	187
17.8.1.1	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile.....	188
17.8.2	Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità.....	190
17.8.2.1	Fonti di informazione utilizzate per la stima	191
17.8.2.2	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità	191
18.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO O	193
18.1	Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto “O”	193
18.2	Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto “O”	193
18.3	Stato di possesso degli immobili del Lotto “O”	194
18.4	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto “O”	194
18.4.1	Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente	194
18.4.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	195
18.4.3	Altre informazioni per l’acquirente.....	196
18.5	Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto “O”	196
18.6	Descrizione analitica degli immobili del Lotto “O”	196
18.7	Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze.....	197
18.8	Valutazione complessiva dei beni Lotto “O”	198
18.8.1	Criteri di stima nel caso di terreno edificabile.....	199
18.8.1.1	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile.....	201
18.8.2	Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità.....	202
18.8.2.1	Fonti di informazione utilizzate per la stima	203
18.8.2.2	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità	203
19.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO P	205
19.1	Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto “P”	205
19.2	Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto “P”	205
19.3	Stato di possesso degli immobili del Lotto “P”	206

TRIBUNALE DI SIRACUSA – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 383/2012 R.G.Es. – Elaborato peritale

19.4	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto “P”	206
19.4.1	Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente	206
19.4.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura	207
19.4.3	Altre informazioni per l’acquirente.....	208
19.5	Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto “P”	208
19.6	Descrizione analitica degli immobili del Lotto “P”	208
19.7	Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze.....	209
19.8	Valutazione complessiva dei beni Lotto “P”	209
19.8.1	Criteri di stima nel caso di terreno edificabile.....	211
19.8.1.1	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile.....	212
19.8.2	Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità.....	214
19.8.2.1	Fonti di informazione utilizzate per la stima	215
19.8.2.2	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità	215
20.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO Q	217
20.1	Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto “Q”	217
20.2	Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto “Q”	217
20.3	Stato di possesso degli immobili del Lotto “Q”	218
20.4	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto “Q”	218
20.4.1	Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente	218
20.4.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura	219
20.4.3	Altre informazioni per l’acquirente.....	220
20.5	Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto “Q”	220
20.6	Descrizione analitica degli immobili del Lotto “Q”	220
20.7	Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze.....	221
20.8	Valutazione complessiva dei beni Lotto “Q”	221
20.8.1	Criteri di stima nel caso di terreno edificabile.....	223
20.8.1.1	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile.....	224
20.8.2	Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità.....	226
20.8.2.1	Fonti di informazione utilizzate per la stima	227

TRIBUNALE DI SIRACUSA – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 383/2012 R.G.Es. – Elaborato peritale

20.8.2.2	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità	227
21.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO R.....	229
21.1	Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "R"	229
21.2	Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "R"	229
21.3	Stato di possesso degli immobili del Lotto "R"	230
21.4	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "R"	230
21.4.1	Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	230
21.4.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	231
21.4.3	Altre informazioni per l'acquirente.....	232
21.5	Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "R"	232
21.6	Descrizione analitica degli immobili del Lotto "R"	232
21.7	Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze.....	233
21.8	Valutazione complessiva dei beni Lotto "R"	233
21.8.1	Criteri di stima nel caso di terreno edificabile	235
21.8.1.1	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile.....	236
21.8.2	Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità.....	238
21.8.2.1	Fonti di informazione utilizzate per la stima	239
21.8.2.2	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità	239
22.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO S	241
22.1	Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "S"	241
22.2	Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "S"	241
22.3	Stato di possesso degli immobili del Lotto "S"	242
22.4	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "S"	242
22.4.1	Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	242
22.4.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	243
22.4.3	Altre informazioni per l'acquirente.....	244
22.5	Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "S"	244
22.6	Descrizione analitica degli immobili del Lotto "S"	244
22.7	Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze.....	245

TRIBUNALE DI SIRACUSA – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 383/2012 R.G.Es. – Elaborato peritale

22.8	Valutazione complessiva dei beni Lotto “S”	245
22.8.1	Criteri di stima nel caso di terreno edificabile	247
22.8.1.1	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile.....	248
22.8.2	Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità.....	250
22.8.2.1	Fonti di informazione utilizzate per la stima	251
22.8.2.2	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità	251
23.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO T	253
23.1	Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto “T”	253
23.2	Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto “T”	253
23.3	Stato di possesso degli immobili del Lotto “T”	254
23.4	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto “T”	254
23.4.1	Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente	254
23.4.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	255
23.4.3	Altre informazioni per l’acquirente.....	255
23.5	Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto “T”	256
23.6	Descrizione analitica degli immobili del Lotto “T”	256
23.7	Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze.....	257
23.8	Valutazione complessiva dei beni Lotto “T”	257
23.8.1	Criteri di stima nel caso di terreno edificabile.....	259
23.8.1.1	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile.....	260
23.8.2	Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità.....	262
23.8.2.1	Fonti di informazione utilizzate per la stima	263
23.8.2.2	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità	263
24.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO U	265
24.1	Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto “U”	265
24.2	Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto “U”	265
24.3	Stato di possesso degli immobili del Lotto “U”	266
24.4	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto “U”	266
24.4.1	Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente	266

TRIBUNALE DI SIRACUSA – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 383/2012 R.G.Es. – Elaborato peritale

24.4.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	267
24.4.3	Altre informazioni per l'acquirente.....	267
24.5	Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "U"	268
24.6	Descrizione analitica degli immobili del Lotto "U"	268
24.7	Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze.....	269
24.8	Valutazione complessiva dei beni Lotto "U"	269
24.8.1	Criteri di stima nel caso di terreno edificabile	271
24.8.1.1	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile.....	272
24.8.2	Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità.....	274
24.8.2.1	Fonti di informazione utilizzate per la stima	274
24.8.2.2	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità	275
25.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO V.....	277
25.1	Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "V"	277
25.2	Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "V"	277
25.3	Stato di possesso degli immobili del Lotto "V"	278
25.4	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "V"	278
25.4.1	Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	278
25.4.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	279
25.4.3	Altre informazioni per l'acquirente.....	279
25.5	Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "V"	280
25.6	Descrizione analitica degli immobili del Lotto "V"	280
25.7	Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze.....	281
25.8	Valutazione complessiva dei beni Lotto "V"	281
25.8.1	Criteri di stima nel caso di terreno edificabile.....	281
25.8.1.1	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile.....	283
26.	RELAZIONE DI STIMA LOTTO Z.....	285
26.1	Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "Z"	285
26.2	Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "Z"	285
26.3	Stato di possesso degli immobili del Lotto "Z"	286
26.4	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "Z"	286

TRIBUNALE DI SIRACUSA – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 383/2012 R.G.Es. – Elaborato peritale

26.4.1	Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	286
26.4.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura	287
26.4.3	Altre informazioni per l'acquirente.....	287
26.5	Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "Z"	288
26.6	Descrizione analitica degli immobili del Lotto "Z"	288
26.7	Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze.....	289
26.8	Valutazione complessiva dei beni Lotto "Z"	289
26.8.1	Criteri di stima nel caso di terreno edificabile	289
26.8.1.1	Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile.....	291
27.	CONCLUSIONI.....	293
28.	ALLEGATI	294

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di **Siracusa**

1. INCARICO

La S.V. Ill.ma nominava in data 30.11.2012 la sottoscritta Dott. Ing. Carmen Benanti, con studio in Siracusa, via Monte San Vito n. 20, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A5711, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento iscritto al N. 383/2012 R.G.Es. e, dopo aver prestato il giuramento di rito nell'udienza del 24 Gennaio 2013, mi veniva conferito l'incarico di stima dei beni indicati nella nota del 23/07/2012 e nella successiva istanza di vendita del 01/08/2012 prodotta dal procuratore dei creditori procedenti [ALLEGATO B].

Nella stessa seduta veniva stabilito che il deposito dell'elaborato peritale avvenisse entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data dell'udienza successiva fissata per il giorno 16.05.2013, pertanto entro il 01.04.2013.

In data 22.03.2012 veniva presentata istanza di proroga per il termine di deposito della relazione di consulenza di giorni 60, poi concessa, e pertanto entro il 01.06.2013.

2. OPERAZIONI / ACCERTAMENTI

In ottemperanza all'incarico ricevuto ed al fine di poter correttamente adempiere al mandato, in data 24 gennaio 2013 si è provveduto ad acquisire le prime informazioni dalla documentazione allegata al fascicolo degli atti depositati presso il Tribunale, fotocopiando altresì i documenti ritenuti necessari. Successivamente sono state avviate le opportune e necessarie indagini tecniche presso gli uffici di competenza al fine di effettuare i dovuti accertamenti utili per riscontrare la regolarità degli immobili e quindi intraprendere le operazioni di indagine di mercato per la determinazione dei valori economici.

Così come richiesto dal Giudice prima di ogni altra attività, è stata controllata la completezza della documentazione contenuta nel fascicolo di parte ed in particolare quella relativa all'art. 567, comma 2° c.p.c., resa nel caso in esame attraverso la documentazione ipocatasatale prodotta dall'avv. Nastasi procuratore dei creditori procedenti, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per gli immobili oggetto della procedura.

Si fa rilevare che durante il sopralluogo, avvenuto in data 11/03/2013, il CTP dei creditori procedenti ha sollevato alcuni errori nella nota del 23/07/2012 e nella successiva istanza di vendita del 01/08/2012 prodotte dal procuratore degli stessi creditori procedenti in persona dell'avv. Giuseppe Nastasi, e cioè:

1. il Lotto n.1 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] individuato al Fg. 24 p.IIIa 259 del C.T. del comune di Augusta (SR) non è stato erroneamente trascritto tra gli immobili che sono rimasti sottoposti a sequestro conservativo e pertanto occorrerà integrarlo;

2. il Lotto n. 26 individuato al Fg. 24 p.Illa 282 appartiene al Piano di Lottizzazione [REDACTED] anziché, come indicato nei suddetti documenti, nel Piano di Lottizzazione Pietre Rosse;
3. Il Lotto n. 95 ed il Lotto n. 24 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] individuati rispettivamente al Fg. 23 P.Illa 166 ed al Fg. 23 p.Illa 171 del C.T. del comune di Augusta (SR) non appartengono più al debitore esecutato ma a terzi. Il CTP sostiene inoltre che i creditori procedenti avrebbero altresì provveduto ad un precedente dissequestro di tali immobili.

Riguardo il punto 1) è stato verificato che il Lotto in questione (Lotto n.1 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] individuato al Fg. 24 p.Illa 259 del C.T. del comune di Augusta) è effettivamente presente tra gli immobili sottoposti a sequestro elencati nella nota di trascrizione del 05/09/1986 mentre manca nell'elenco degli immobili esclusi dal sequestro conservativo che ha disposto il Giudice di merito con il consenso dei sequestranti ed indicati nella nota del 23/07/2012 dell'avv. G. Nastasi. Pertanto si ritiene opportuno procedere alla stima di tale immobile.

Riguardo il punto 2) il certificato di destinazione urbanistica, prodotto da questa CTU [ALLEGATO H] accerta l'appartenenza del lotto in questione (Lotto n. 26 individuato al Fg. 24 p.Illa 282 del C.T. del comune di Augusta) al Piano di Lottizzazione [REDACTED]

In merito al punto 3) i certificati storici relativi agli immobili in questione (Lotto n. 95 ed il Lotto n. 24 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] individuati rispettivamente al Fg. 23 P.Illa 166 ed al Fg. 23 p.Illa 171 del C.T. del comune di Augusta) attestano che non appartengono, attualmente, al debitore esecutato. Nello specifico il Lotto n. 95 individuato al Fg. 23 P.Illa 166 è stato venduto a terzi con atto di compravendita del 24/01/2002 n. rep. 19234 rogato dal notaio Reina Giuseppe in Catania, mentre il Lotto n. 24 individuato al Fg. 23 P.Illa 171 è stato venduto a terzi con atto di compravendita del 24/09/2009 n. rep. 39975 rogato dal notaio Reina Giuseppe in Catania.

Si evidenzia altresì:

- a. che il sequestro conservativo è stato disposto con ordinanza del 12/08/1996 del Giudice designato del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa Reggiani, e successivamente trascritto in data 05/09/1996;
- b. che i beni suddetti non rientrano nella lista degli immobili esclusi dal sequestro conservativo elencati nella nota del 23/07/2012 prodotta dal procuratore dei creditori procedenti ed al contrario sono indicati negli immobili rimasti a sequestro conservativo;
- c. che la sentenza di condanna nei confronti del debitore esecutato è la n. 498/2012 del 02/04/2012, comunicata ai creditori procedenti il 05/06/2012. Nel fascicolo degli stessi è allegata la ricevuta di richiesta di formalità del 20/07/2012 per l'annotazione nei RR.II. dell'anzidetta sentenza n. 498/2012.

Si è ritenuto opportuno, per l'attuale intestazione a terzi non coinvolti nel procedimento, non procedere alla stima dei beni in questione.

In data 26 Febbraio 2013 è stata inviata a mezzo raccomandata A/R al debitore esecutato ed a mezzo fax al creditore procedente la comunicazione di inizio operazioni peritali fissando il sopralluogo per il rilievo, metrico e fotografico, e l'esamina degli immobili per il giorno 11 del mese di Marzo 2013 [ALLEGATO C].

In data 11 marzo 2013 la scrivente si è recata presso i terreni siti nel comune di Augusta in c.da Campolato Basso e c.da Campolato Alto espletando le previste operazioni peritali consistenti nella presa visione dei luoghi, nell'individuazione dei beni e nei necessari rilievi metrici e fotografici [ALLEGATO D].

In data 15 marzo 2013 è stata presentata istanza presso gli Uffici Tecnici del comune di Augusta per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo a tutti i beni pignorati.

In data 22 marzo 2013 è stata presentata istanza di proroga per il termine di deposito della relazione di consulenza di giorni 60, pertanto entro il 01.06.2013.

In data 06 maggio 2013 sono stati ritirati presso gli uffici tecnici del comune di Augusta i n. 2 certificati di destinazione [ALLEGATI H].

In data 20 maggio 2013 sono state effettuate ispezioni catastali presso la Conservatoria dei registri di Siracusa [ALLEGATO F].

In data 21 maggio 2013 è stata effettuata una visura camerale presso la Camera di Commercio di Siracusa [ALLEGATO I].

Nelle date 25/26 maggio e 01 giugno 2013 sono state effettuate ulteriori visure, estratti di mappa ed ispezioni ipotecarie di verifica presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria di Siracusa.

In data 27 maggio 2013 la scrivente si è recata presso gli uffici della Soprintendenza di Siracusa e all'ufficio urbanistica del comune di Augusta per ulteriori verifiche ed accertamenti.

In data 03 giugno 2013 è stata inviata a mezzo raccomandata a/r al Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale, una richiesta di chiarimenti in merito ai beni esecutati [ALLEGATO L].

3. RISPOSTE AI QUESITI PERITALI

3.1 Identificazione dei beni oggetto di stima

“Provveda all’esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’UTE”.

Dalle indagini effettuate attraverso le documentazioni catastali e dal sopralluogo effettuato si ritiene che i beni immobili, sottoposti a pignoramento, possano formare ventitre lotti di vendita separati per l’entità, l’ubicazione e lo stato di possesso degli stessi:

- **Lotto A:** immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 34 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 101;
- **Lotto B:** immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 35 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 102;
- **Lotto C:** immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 36 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 103;
- **Lotto D:** immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 39 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 106;
- **Lotto E:** immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 44 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 111;
- **Lotto F:** immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 52 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 121;
- **Lotto G:** immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 55 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 125;
- **Lotto H:** immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 70 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 140;

- **Lotto I**: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 75 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 145;
- **Lotto J**: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 76 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 146;
- **Lotto K**: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 77 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 147;
- **Lotto L**: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 78 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 148;
- **Lotto M**: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 80 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 150;
- **Lotto N**: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 84 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 154;
- **Lotto O**: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 87 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 157;
- **Lotto P**: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 90 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 162;
- **Lotto Q**: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 91 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 163;
- **Lotto R**: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 93 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 164;
- **Lotto S**: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 94 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 165;
- **Lotto T**: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Alto, Lotto n. 1 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 24 P.IIa 259;

- **Lotto U**: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 26 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 24 P.IIa 282;
- **Lotto V**: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Pietrerosse, Lotto n. 21 del Piano di Lottizzazione Pietre Rosse, censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 24 P.IIa 322;
- **Lotto Z**: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Pietrerosse, Lotto n. 22 del Piano di Lottizzazione Pietre Rosse, censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 24 P.IIa 323;

3.2 **Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto di stima**

“Provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all’indicazione dell’eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre all’acquisizione della certificazione urbanistica”.

Per i beni che compongono i **Lotti di vendita A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U**, è valido il certificato di destinazione urbanistica n. 16305 del 18/03/2013 allegato a questa CTU [ALLEGATO H] e relativo alle seguenti p.IIe catastali che individuano tali lotti di vendita: Fg. 23 P.IIe 101-102-103-106-111-121-125-140-145-146-147-148-150-154-157-162-163-164-165 e Fg. 24 P.IIa 259 - 282.

Nello specifico i terreni ricadono in Zona Omogenea "E" - Sottozona "EC/3" Agricole preferenziali per l'edilizia stagionale" e costituiscono altresì ambito di Piano di Lottizzazione "[REDACTED]" (Campolato Basso), approvato con delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990 e convenzionato in data 26/06/1992. Gli articoli delle norme di attuazione che regolano le aree interessate sono gli artt. nn. 23, 24, 34 riportati integralmente nel certificato di destinazione urbanistica allegato.

Le suddette particelle sono altresì disciplinate dalla **normativa vigente L.R. 15/91 e L.N. 431/85 (Galasso)** e nello specifico:

1. la **p.IIa 162** per il circa il 70% ricade anche in area di rispetto del vallone "Amara" (comma 2.2 dell'art. 34 delle N.T.A. del PRG vigente);
2. le **p.IIe 163-164-165** per circa il 65% ricade anche in area di rispetto del vallone "Amara" (comma 2.2 dell'art. 34 delle N.T.A. del PRG vigente);
3. la **p.IIa 111** per circa il 75% ricade in area di rispetto della costa marina dei 300 mt;
4. la **p.IIa 121** per circa il 65% ricade in area di rispetto della costa marina dei 300 mt;

5. le **p.lle 147-148** per circa il 50% ricadono in area di rispetto della costa marina dei 300 mt.

Le particelle, con l'adozione del **Piano Paesistico della Provincia di Siracusa** pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289 D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i., ricadono altresì in **AREA DI TUTELA - Livello 3**.

Per i beni che compongono i **Lotti di vendita V, Z**, è valido il certificato di destinazione urbanistica n. 16305 del 18/03/2013 allegato a questa CTU [ALLEGATO H] e relativo alle seguenti p.lle catastali che individuano tali lotti di vendita: Fg. 24 P.lle 322 - 323.

Nello specifico i terreni ricadono in Zona Omogenea "E" - Sottozona "EC/3" Agricole preferenziali per l'edilizia stagionale" e costituiscono altresì ambito di Piano di Lottizzazione "Pietre Rosse" (██████████) approvato con delibera di consiglio comunale n. 212 del 21/03/1990 e convenzionato in data 26/07/1994. In tale ambito le p.lle 322 - 323 erano destinate a lotti edificabili ai sensi delle N.T.A. del P.di L., disciplinate dagli artt. 23 - 24 delle norme di attuazione riportati integralmente nel certificato di destinazione urbanistica allegato [ALLEGATO H].

Questi beni non sono interessati dai vincoli elencati precedentemente per gli altri Lotti di vendita.

É bene precisare che la situazione è piuttosto controversa, soprattutto per i Lotti di vendita indicati da A a T che appartengono ad un piano di lottizzazione regolarmente autorizzato ma per i quali sono stati elencati diversi e significativi vincoli urbanistici esistenti. Per questi motivi i tecnici del comune hanno tenuto a precisare che per altre particelle ricadenti tuttavia nello stesso comprensorio e con gli stessi vincoli sono state rilasciate recentemente le concessioni edilizie richieste previo parere della SS.II.BB. in quanto trattasi di terreni appartenenti ad un piano di lottizzazione regolarmente autorizzato e con opere di urbanizzazione primaria già quasi completamente realizzate.

Per fare maggiore chiarezza sulla questione è stata inviata a mezzo raccomandata A/R in data 03/06/2013 una richiesta di chiarimenti al Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale, che non appena avrà risposta sarà cura di questa CTU allegare al procedimento in oggetto e depositare in cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Siracusa.

3.3 Identificazione catastale dei beni oggetto di stima

“Provveda all’identificazione dell’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l’eventuale emissione del decreto di trasferimento e eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l’aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1248/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione”.

È necessario precisare che l'intestazione di tutti i Lotti di vendita risulta non corrispondente allo stato attuale ed occorrerà procedere alla voltura ed alla rettifica delle intestazioni catastali. Un'approfondita ricerca ha permesso di accertare infatti l'appartenenza dei terreni che costituiscono **tutti i Lotti di vendita** per la **piena proprietà** ad "██████████" come dettagliato nel **par. 3.4**.

Lotto A

Il bene immobile oggetto di stima è sito nel comune di Augusta (SR), in Contrada Campolato Basso e risulta censito al Catasto Terreni del comune di Augusta con i seguenti dati identificativi:

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ.	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq)	REDDITO	
					DOMENICALE	AGRARIO
23	101	AA	SEMINATIVO 4	128	0,30	0,06
		AB	PASCOLO/AR B U	900	1,86	0,33

L'immobile dalle visure catastali [allegate al fascicolo dei creditori precedenti] risulta attualmente intestato a:

1. ██████████ come Usufruttuario parziale;
2. Ospedale civile di Vizzini, come Proprietario per CA 566093;
3. ██████████ con sede in Catania, come Proprietario per CA 109747;
4. ██████████ come Proprietario per CA 320000.

Emerge con chiarezza una difformità tra le risultanze catastali attuali e la nota di sequestro conservativo del 23/07/2012: gli immobili sequestrati appartengono allo stato attuale per la **piena proprietà** ██████████ l." e sarà necessario pertanto procedere all' opportuna voltura e rettifica dell'intestazione catastale. La planimetria di riferimento per i terreni è quella catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa [ALLEGATO E].

Lotto B

Il bene immobile oggetto di stima è sito nel comune di Augusta (SR), in Contrada Campolato Basso e risulta censito al Catasto Terreni del comune di Augusta con i seguenti dati identificativi:

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ.	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq)	REDDITO	
					DOMENICALE	AGRARIO
23	102	AA	PASCOLO ARB U	132	0,27	0,05
		AB	PASCOLO 2	896	0,93	0,23

L'immobile dalle visure catastali [allegate al fascicolo dei creditori precedenti] risulta attualmente intestato a:

1. [REDACTED] come Usufruttuario parziale;
2. Ospedale civile di Vizzini, come Proprietario per CA 566093;
3. S. [REDACTED] con sede in Catania, come Proprietario per CA 109747;
4. [REDACTED], come Proprietario per CA 320000.

Emerge con chiarezza una difformità tra le risultanze catastali attuali e la nota di sequestro conservativo del 23/07/2012: gli immobili sequestrati appartengono allo stato attuale per la **piena proprietà** all' [REDACTED] e sarà necessario pertanto procedere all' opportuna voltura e rettifica dell'intestazione catastale. La planimetria di riferimento per i terreni è quella catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa [ALLEGATO E].

Lotto C

Il bene immobile oggetto di stima è sito nel comune di Augusta (SR), in Contrada Campolato Basso e risulta censito al Catasto Terreni del comune di Augusta con i seguenti dati identificativi:

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ.	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq)	REDDITO	
					DOMENICALE	AGRARIO
23	103	-	PASCOLO 2	1028	1,06	0,27

L'immobile dalle visure catastali [allegate al fascicolo dei creditori precedenti] risulta attualmente intestato a:

1. [REDACTED], come Usufruttuario parziale;
2. Ospedale civile di Vizzini, come Proprietario per CA 566093;
3. [REDACTED] sede in Catania, come Proprietario per CA 109747;
4. [REDACTED] in Milano, come Proprietario per CA 320000.

Emerge con chiarezza una difformità tra le risultanze catastali attuali e la nota di sequestro conservativo del 23/07/2012: gli immobili sequestrati appartengono allo stato attuale per la **piena proprietà** all' [REDACTED] e sarà necessario pertanto procedere all' opportuna voltura e rettifica dell' intestazione catastale. La planimetria di riferimento per i terreni è quella catastale reperita presso l' Agenzia del Territorio di Siracusa [ALLEGATO E].

Lotto D

Il bene immobile oggetto di stima è sito nel comune di Augusta (SR), in Contrada Campolato Basso e risulta censito al Catasto Terreni del comune di Augusta con i seguenti dati identificativi:

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ.	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq)	REDDITO	
					DOMENICALE	AGRARIO
23	106	AA	PASCOLO ARB U	102	0,21	0,04
		AB	PASCOLO 2	926	0,96	0,24

L'immobile dalle visure catastali [allegate al fascicolo dei creditori precedenti] risulta attualmente intestato a:

1. [REDACTED], come Usufruttuario parziale;
2. Ospedale civile di Vizzini, come Proprietario per CA 566093;
3. [REDACTED] con sede in Catania, come Proprietario per CA 109747;
4. [REDACTED] sede in Milano, come Proprietario per CA 320000.

Emerge con chiarezza una difformità tra le risultanze catastali attuali e la nota di sequestro conservativo del 23/07/2012: gli immobili sequestrati appartengono allo stato attuale per la **piena proprietà** [REDACTED] e sarà necessario pertanto procedere all' opportuna voltura e rettifica dell' intestazione catastale. La planimetria di riferimento per i terreni è quella catastale reperita presso l' Agenzia del Territorio di Siracusa [ALLEGATO E].

Lotto E

Il bene immobile oggetto di stima è sito nel comune di Augusta (SR), in Contrada Campolato Basso e risulta censito al Catasto Terreni del comune di Augusta con i seguenti dati identificativi:

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ.	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq)	REDDITO	
					DOMENICALE	AGRARIO
23	111	AA	PASCOLO ARB U	267	0,55	0,10
		AB	PASCOLO 2	1933	2,00	0,50

L'immobile dalle visure catastali [allegate al fascicolo dei creditori precedenti] risulta attualmente intestato a:

1. ██████████, come Usufruttuario parziale;
2. Ospedale civile di Vizzini, come Proprietario per CA 566093;
3. ██████████ con sede in Catania, come Proprietario per CA 109747;
4. ██████████ con sede in Milano, come Proprietario per CA 320000.

Emerge con chiarezza una difformità tra le risultanze catastali attuali e la nota di sequestro conservativo del 23/07/2012: gli immobili sequestrati appartengono allo stato attuale per la **piena proprietà** all'██████████ e sarà necessario pertanto procedere all' opportuna voltura e rettifica dell'intestazione catastale. La planimetria di riferimento per i terreni è quella catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa [ALLEGATO E].

Lotto F

Il bene immobile oggetto di stima è sito nel comune di Augusta (SR), in Contrada Campolato Basso e risulta censito al Catasto Terreni del comune di Augusta con i seguenti dati identificativi:

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ.	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq)	REDDITO	
					DOMENICALE	AGRARIO
23	121	-	PASCOLO 2	1086	1,12	0,28

L'immobile dalle visure catastali [allegate al fascicolo dei creditori precedenti] risulta attualmente intestato a:

1. ██████████ come Usufruttuario parziale;
2. Ospedale civile di Vizzini, come Proprietario per CA 566093;
3. ██████████ con sede in Catania, come Proprietario per CA 109747;
██████████ con sede in Milano, come Proprietario per CA 320000.

Emerge con chiarezza una difformità tra le risultanze catastali attuali e la nota di sequestro conservativo del 23/07/2012: gli immobili sequestrati appartengono allo stato attuale per la **piena proprietà** all'██████████ e sarà necessario pertanto procedere all' opportuna voltura e rettifica dell'intestazione catastale. La planimetria di riferimento per i terreni è quella catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa [ALLEGATO E].

Lotto G

Il bene immobile oggetto di stima è sito nel comune di Augusta (SR), in Contrada Campolato Basso e risulta censito al Catasto Terreni del comune di Augusta con i seguenti dati identificativi:

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ.	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq)	REDDITO	
					DOMENICALE	AGRARIO
23	125	AA	PASCOLO ARB U	173	0,36	0,06
		AB	PASCOLO 2	2137	2,21	0,55

L'immobile dalle visure catastali [allegate al fascicolo dei creditori procedenti] risulta attualmente intestato a:

1. ██████████, come Usufruttuario parziale;
2. Ospedale civile di Vizzini, come Proprietario per CA 566093;
3. ██████████ con sede in Catania, come Proprietario per CA 109747;
4. ██████████ sede in Milano, come Proprietario per CA 320000.

Emerge con chiarezza una difformità tra le risultanze catastali attuali e la nota di sequestro conservativo del 23/07/2012: gli immobili sequestrati appartengono allo stato attuale per la **piena proprietà** ██████████ e sarà necessario pertanto procedere all' opportuna voltura e rettifica dell'intestazione catastale. La planimetria di riferimento per i terreni è quella catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa [ALLEGATO E].

Lotto H

Il bene immobile oggetto di stima è sito nel comune di Augusta (SR), in Contrada Campolato Basso e risulta censito al Catasto Terreni del comune di Augusta con i seguenti dati identificativi:

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ.	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq)	REDDITO	
					DOMENICALE	AGRARIO
23	140	AA	PASCOLO ARB U	148	0,31	0,05
		AB	PASCOLO 2	888	0,92	0,23

L'immobile dalle visure catastali [allegate al fascicolo dei creditori precedenti] risulta attualmente intestato a:

1. ██████████ Usufruttuario parziale;
2. Ospedale civile di Vizzini, come Proprietario per CA 566093;
3. ██████████ con sede in Catania, come Proprietario per CA 109747;
4. ██████████ con sede in Milano, come Proprietario per CA 320000.

Emerge con chiarezza una difformità tra le risultanze catastali attuali e la nota di sequestro conservativo del 23/07/2012: gli immobili sequestrati appartengono allo stato attuale per la **piena proprietà** all' "██████████" e sarà necessario pertanto procedere all' opportuna voltura e rettifica dell'intestazione catastale. La planimetria di riferimento per i terreni è quella catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa [ALLEGATO E].

Lotto I

Il bene immobile oggetto di stima è sito nel comune di Augusta (SR), in Contrada Campolato Basso e risulta censito al Catasto Terreni del comune di Augusta con i seguenti dati identificativi:

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ.	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq)	REDDITO	
					DOMENICALE	AGRARIO
23	145	-	PASCOLO 2	1034	1,07	0,27

L'immobile dalle visure catastali [allegate al fascicolo dei creditori precedenti] risulta attualmente intestato a:

1. ██████████, come Usufruttuario parziale;
2. Ospedale civile di Vizzini, come Proprietario per CA 566093;
3. ██████████ ██████████ sede in Catania, come Proprietario per CA 109747;
4. ██████████ con sede in Milano, come Proprietario per CA 320000.

Emerge con chiarezza una difformità tra le risultanze catastali attuali e la nota di sequestro conservativo del 23/07/2012: gli immobili sequestrati appartengono allo stato attuale per la **piena proprietà** all'██████████ e sarà necessario pertanto procedere all' opportuna voltura e rettifica dell'intestazione catastale. La planimetria di riferimento per i terreni è quella catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa [ALLEGATO E].

Lotto J

Il bene immobile oggetto di stima è sito nel comune di Augusta (SR), in Contrada Campolato Basso e risulta censito al Catasto Terreni del comune di Augusta con i seguenti dati identificativi:

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ.	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq)	REDDITO	
					DOMENICALE	AGRARIO
23	146	-	PASCOLO 2	1018	1,05	0,26

L'immobile dalle visure catastali [allegate al fascicolo dei creditori procedenti] risulta attualmente intestato a:

1. ██████████ Usufruttuario parziale;
2. Ospedale civile di Vizzini, come Proprietario per CA 566093;
3. ██████████ con sede in Catania, come Proprietario per CA 109747;
4. ██████████ sede in Milano, come Proprietario per CA 320000.

Emerge con chiarezza una difformità tra le risultanze catastali attuali e la nota di sequestro conservativo del 23/07/2012: gli immobili sequestrati appartengono allo stato attuale per la **piena proprietà** all'██████████ e sarà necessario pertanto procedere all' opportuna voltura e rettifica dell'intestazione catastale. La planimetria di riferimento per i terreni è quella catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa [ALLEGATO E].

Lotto K

Il bene immobile oggetto di stima è sito nel comune di Augusta (SR), in Contrada Campolato Basso e risulta censito al Catasto Terreni del comune di Augusta con i seguenti dati identificativi:

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ.	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq)	REDDITO	
					DOMENICALE	AGRARIO
23	147	-	PASCOLO 2	1035	1,07	0,27

L'immobile dalle visure catastali [allegate al fascicolo dei creditori procedenti] risulta attualmente intestato a:

1. [REDACTED] [REDACTED] come Usufruttuario parziale;
2. Ospedale civile di Vizzini, come Proprietario per CA 566093;
3. [REDACTED] sede in Catania, come Proprietario per CA 109747;
4. [REDACTED] sede in Milano, come Proprietario per CA 320000.

Emerge con chiarezza una difformità tra le risultanze catastali attuali e la nota di sequestro conservativo del 23/07/2012: gli immobili sequestrati appartengono allo stato attuale per la **piena proprietà** all' [REDACTED] e sarà necessario pertanto procedere all' opportuna voltura e rettifica dell'intestazione catastale. La planimetria di riferimento per i terreni è quella catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa [ALLEGATO E].

Lotto L

Il bene immobile oggetto di stima è sito nel comune di Augusta (SR), in Contrada Campolato Basso e risulta censito al Catasto Terreni del comune di Augusta con i seguenti dati identificativi:

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ.	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq)	REDDITO	
					DOMENICALE	AGRARIO
23	148	AA	PASCOLO ARB U	175	0,36	0,06
		AB	PASCOLO 2	2266	2,34	0,59

L'immobile dalle visure catastali [allegate al fascicolo dei creditori procedenti] risulta attualmente intestato a:

1. [REDACTED] come Usufruttuario parziale;
2. Ospedale civile di Vizzini, come Proprietario per CA 566093;
3. [REDACTED] [REDACTED] con sede in Catania, come Proprietario per CA 109747;
4. [REDACTED] con sede in Milano, come Proprietario per CA 320000.

Emerge con chiarezza una difformità tra le risultanze catastali attuali e la nota di sequestro conservativo del 23/07/2012: gli immobili sequestrati appartengono allo stato attuale per la **piena proprietà** all' [REDACTED] e sarà necessario pertanto procedere all' opportuna voltura e rettifica dell'intestazione catastale. La planimetria di riferimento per i terreni è quella catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa [ALLEGATO E].

Lotto M

Il bene immobile oggetto di stima è sito nel comune di Augusta (SR), in Contrada Campolato Basso e risulta censito al Catasto Terreni del comune di Augusta con i seguenti dati identificativi:

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ.	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq)	REDDITO	
					DOMENICALE	AGRARIO
23	150	-	PASCOLO 2	1036	1,07	0,27

L'immobile dalle visure catastali [allegate al fascicolo dei creditori precedenti] risulta attualmente intestato a:

1. [REDACTED], come Usufruttuario parziale;
2. Ospedale civile di Vizzini, come Proprietario per CA 566093;
3. [REDACTED] Catania, come Proprietario per CA 109747;
4. [REDACTED] sede in Milano, come Proprietario per CA 320000.

Emerge con chiarezza una difformità tra le risultanze catastali attuali e la nota di sequestro conservativo del 23/07/2012: gli immobili sequestrati appartengono allo stato attuale per la **piena proprietà** [REDACTED] e sarà necessario pertanto procedere all' opportuna voltura e rettifica dell'intestazione catastale. La planimetria di riferimento per i terreni è quella catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa [ALLEGATO E].

Lotto N

Il bene immobile oggetto di stima è sito nel comune di Augusta (SR), in Contrada Campolato Basso e risulta censito al Catasto Terreni del comune di Augusta con i seguenti dati identificativi:

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ.	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq)	REDDITO	
					DOMENICALE	AGRARIO
23	154	-	PASCOLO 2	1036	1,07	0,27

L'immobile dalle visure catastali [allegate al fascicolo dei creditori precedenti] risulta attualmente intestato a:

1. [REDACTED], come Usufruttuario parziale;
2. Ospedale civile di Vizzini, come Proprietario per CA 566093;

3. [REDACTED] con sede in Catania, come Proprietario per CA 109747;
4. [REDACTED] con sede in Milano, come Proprietario per CA 320000.

Emerge con chiarezza una difformità tra le risultanze catastali attuali e la nota di sequestro conservativo del 23/07/2012: gli immobili sequestrati appartengono allo stato attuale per la **piena proprietà** [REDACTED] e sarà necessario pertanto procedere all' opportuna voltura e rettifica dell'intestazione catastale. La planimetria di riferimento per i terreni è quella catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa [ALLEGATO E].

Lotto O

Il bene immobile oggetto di stima è sito nel comune di Augusta (SR), in Contrada Campolato Basso e risulta censito al Catasto Terreni del comune di Augusta con i seguenti dati identificativi:

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ.	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq)	REDDITO	
					DOMENICALE	AGRARIO
23	157	AA	PASCOLO 2	1	0,01	0,01
		AB	FU D'ACCERT	1829	-	-
<p>Annotazioni: <i>di stadio:</i> variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3 .10 .2006 n . 262 , convertito con modificazioni nella legge 24 .11 .2006 n . 286 e successive modificazioni (anno 2012); <i>di immobile:</i> particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 - al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al ceu.</p>						

L'immobile dalle visure catastali [allegate al fascicolo dei creditori precedenti] risulta attualmente intestato a:

1. [REDACTED] Usufruttuario parziale;
2. [REDACTED] Ospedale civile di Vizzini, come Proprietario per CA 566093;
3. [REDACTED] con sede in Catania, come Proprietario per CA 109747;
4. [REDACTED] sede in Milano, come Proprietario per CA 320000.

Emerge con chiarezza una difformità tra le risultanze catastali attuali e la nota di sequestro conservativo del 23/07/2012: gli immobili sequestrati appartengono allo stato attuale per la **piena proprietà** all'"[REDACTED]" e sarà necessario pertanto procedere all' opportuna voltura e rettifica dell'intestazione catastale.

Si fa rilevare che all'interno del lotto è stata rilevata la presenza di un fabbricato che non risulta registrato all'Agenzia del Territorio e, d'altra parte, l'annotazione nella visura effettuata conferma la rilevazione di un immobile sulla particella non ancora regolarizzato. Nè tantomeno risultano pratiche edilizie presso gli uffici tecnici comunali di competenza. Per questi motivi il

fabbricato può ritenersi irregolare ed abusivo. Il lotto si presenta recintato e chiuso con cancello pertanto al momento del sopralluogo non è stato possibile accedervi.

La planimetria di riferimento per i terreni è quella catastale reperita presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa [ALLEGATO E].

Lotto P

Il bene immobile oggetto di stima è sito nel comune di Augusta (SR), in Contrada Campolato Basso e risulta censito al Catasto Terreni del comune di Augusta con i seguenti dati identificativi:

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ.	QUALITA’ CLASSE	SUPERFICIE (mq)	REDDITO	
					DOMENICALE	AGRARIO
23	162	-	PASCOLO 2	2247	2,32	0,58

L’immobile dalle visure catastali [allegate al fascicolo dei creditori procedenti] risulta attualmente intestato a:

1. [REDACTED] come Usufruttuario parziale;
2. Ospedale civile di Vizzini, come Proprietario per CA 566093;
3. [REDACTED], come Proprietario per CA 109747;
4. [REDACTED] con sede in Milano, come Proprietario per CA 320000.

Emerge con chiarezza una difformità tra le risultanze catastali attuali e la nota di sequestro conservativo del 23/07/2012: gli immobili sequestrati appartengono allo stato attuale per la **piena proprietà** all’[REDACTED] e sarà necessario pertanto procedere all’ opportuna voltura e rettifica dell’intestazione catastale. La planimetria di riferimento per i terreni è quella catastale reperita presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa [ALLEGATO E].

Lotto Q

Il bene immobile oggetto di stima è sito nel comune di Augusta (SR), in Contrada Campolato Basso e risulta censito al Catasto Terreni del comune di Augusta con i seguenti dati identificativi:

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ.	QUALITA’ CLASSE	SUPERFICIE (mq)	REDDITO	
					DOMENICALE	AGRARIO
23	163	AA	PASCOLO 2	2469	2,55	0,64
		AB	PASCOLO ARB U	121	0,25	0,04

L'immobile dalle visure catastali [allegate al fascicolo dei creditori procedenti] risulta attualmente intestato a:

1. [REDACTED] come Usufruttuario parziale;
2. Ospedale civile di Vizzini, come Proprietario per CA 566093;
3. [REDACTED] con sede in Catania, come Proprietario per CA 109747;
4. [REDACTED] con sede in Milano, come Proprietario per CA 320000.

Emerge con chiarezza una difformità tra le risultanze catastali attuali e la nota di sequestro conservativo del 23/07/2012: gli immobili sequestrati appartengono allo stato attuale per la **piena proprietà** [REDACTED].” e sarà necessario pertanto procedere all’ opportuna voltura e rettifica dell’intestazione catastale. La planimetria di riferimento per i terreni è quella catastale reperita presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa [ALLEGATO E].

Lotto R

Il bene immobile oggetto di stima è sito nel comune di Augusta (SR), in Contrada Campolato Basso e risulta censito al Catasto Terreni del comune di Augusta con i seguenti dati identificativi:

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ.	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq)	REDDITO	
					DOMENICALE	AGRARIO
23	164	-	PASCOLO 2	1868	1,93	0,48

L'immobile dalle visure catastali [allegate al fascicolo dei creditori procedenti] risulta attualmente intestato a:

1. [REDACTED] come Usufruttuario parziale;
2. Ospedale civile di Vizzini, come Proprietario per CA 566093;
3. [REDACTED] con sede in Catania, come Proprietario per CA 109747;
4. [REDACTED] con sede in Milano, come Proprietario per CA 320000.

Emerge con chiarezza una difformità tra le risultanze catastali attuali e la nota di sequestro conservativo del 23/07/2012: gli immobili sequestrati appartengono allo stato attuale per la **piena proprietà** [REDACTED] e sarà necessario pertanto procedere all’ opportuna voltura e rettifica dell’intestazione catastale. La planimetria di riferimento per i terreni è quella catastale reperita presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa [ALLEGATO E].

Lotto S

Il bene immobile oggetto di stima è sito nel comune di Augusta (SR), in Contrada Campolato Basso e risulta censito al Catasto Terreni del comune di Augusta con i seguenti dati identificativi:

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ.	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq)	REDDITO	
					DOMENICALE	AGRARIO
23	165	-	PASCOLO 2	1828	1,89	0,47

L'immobile dalle visure catastali [allegate al fascicolo dei creditori procedenti] risulta attualmente intestato a:

1. [REDACTED], come Usufruttuario parziale;
2. Ospedale civile di Vizzini, come Proprietario per CA 566093;
3. [REDACTED] con sede in Catania, come Proprietario per CA 109747;
4. [REDACTED] sede in Milano, come Proprietario per CA 320000.

Emerge con chiarezza una difformità tra le risultanze catastali attuali e la nota di sequestro conservativo del 23/07/2012: gli immobili sequestrati appartengono allo stato attuale per la **piena proprietà** all' [REDACTED] e sarà necessario pertanto procedere all' opportuna voltura e rettifica dell'intestazione catastale. La planimetria di riferimento per i terreni è quella catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa [ALLEGATO E].

Lotto T

Il bene immobile oggetto di stima è sito nel comune di Augusta (SR), in Contrada Campolato Basso e risulta censito al Catasto Terreni del comune di Augusta con i seguenti dati identificativi:

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ.	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq)	REDDITO	
					DOMENICALE	AGRARIO
24	259	-	SEMINATIVO 4	1267	2,94	0,59

L'immobile dalle visure catastali [allegate al fascicolo dei creditori procedenti] risulta attualmente intestato a:

1. [REDACTED], come Usufruttuario parziale;
2. [REDACTED] con sede in Roma, per la proprietà.

Emerge con chiarezza una difformità tra le risultanze catastali attuali e la nota di sequestro conservativo del 23/07/2012: gli immobili sequestrati appartengono allo stato attuale per la **piena proprietà** [REDACTED] e sarà necessario pertanto procedere all' opportuna voltura e

rettifica dell'intestazione catastale. La planimetria di riferimento per i terreni è quella catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa [ALLEGATO E].

Lotto U

Il bene immobile oggetto di stima è sito nel comune di Augusta (SR), in Contrada Campolato Basso e risulta censito al Catasto Terreni del comune di Augusta con i seguenti dati identificativi:

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ.	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq)	REDDITO	
					DOMENICALE	AGRARIO
24	282	-	SEMINATIVO 4	1870	4,35	0,87

L'immobile dalle visure catastali [allegate al fascicolo dei creditori procedenti] risulta attualmente intestato a:

1. ██████████, come Usufruttuario parziale;
2. ██████████ con sede in Roma, per la proprietà.

Emerge con chiarezza una difformità tra le risultanze catastali attuali e la nota di sequestro conservativo del 23/07/2012: gli immobili sequestrati appartengono allo stato attuale per la **piena proprietà** all'██████████ e sarà necessario pertanto procedere all' opportuna voltura e rettifica dell'intestazione catastale. La planimetria di riferimento per i terreni è quella catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa [ALLEGATO E].

Lotto V

Il bene immobile oggetto di stima è sito nel comune di Augusta (SR), in Contrada Pietrerosse e risulta censito al Catasto Terreni del comune di Augusta con i seguenti dati identificativi:

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ.	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq)	REDDITO	
					DOMENICALE	AGRARIO
24	322	-	PASCOLO 2	1234	1,27	0,32

L'immobile dalle visure catastali [allegate al fascicolo dei creditori procedenti] risulta attualmente intestato a:

1. ██████████, come Usufruttuario parziale;
2. Ospedale civile di Vizzini, come Proprietario per CA 566093;

3. [REDACTED] con sede in Catania, come Proprietario per CA 109747;
4. [REDACTED] con sede in Milano, come Proprietario per CA 320000.

Emerge con chiarezza una difformità tra le risultanze catastali attuali e la nota di sequestro conservativo del 23/07/2012: gli immobili sequestrati appartengono allo stato attuale per la **piena proprietà** all’[REDACTED] I.” e sarà necessario pertanto procedere all’ opportuna voltura e rettifica dell’intestazione catastale. La planimetria di riferimento per i terreni è quella catastale reperita presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa [ALLEGATO E].

Lotto Z

Il bene immobile oggetto di stima è sito nel comune di Augusta (SR), in Contrada Pietrerosse e risulta censito al Catasto Terreni del comune di Augusta con i seguenti dati identificativi:

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ.	QUALITA’ CLASSE	SUPERFICIE (mq)	REDDITO	
					DOMENICALE	AGRARIO
24	323	-	PASCOLO 2	1230	1,27	0,32

L’immobile dalle visure catastali [allegate al fascicolo dei creditori procedenti] risulta attualmente intestato a:

1. [REDACTED], come Usufruttuario parziale;
2. Ospedale civile di Vizzini, come Proprietario per CA 566093;
3. [REDACTED] con sede in Catania, come Proprietario per CA 109747;
4. [REDACTED] sede in Milano, come Proprietario per CA 320000.

Emerge con chiarezza una difformità tra le risultanze catastali attuali e la nota di sequestro conservativo del 23/07/2012: gli immobili sequestrati appartengono allo stato attuale per la **piena proprietà** all’[REDACTED] e sarà necessario pertanto procedere all’ opportuna voltura e rettifica dell’intestazione catastale. La planimetria di riferimento per i terreni è quella catastale reperita presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa [ALLEGATO E].

3.4 Proprietà dei beni e regime patrimoniale del debitore

“Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti”.

Come è stato già precisato nel precedente **par. 3.3** sarà necessario procedere alla voltura ed alla rettifica delle intestazioni catastali dei Lotti di vendita. Un’approfondita ricerca ha permesso di accertare infatti l’appartenenza dei terreni che costituiscono **tutti i Lotti di vendita** per la **piena proprietà** ad “[REDACTED] È emerso quanto segue:

i terreni indicati nella nota di sequestro conservativo del 23/07/2012 sono pervenuti ad “Ausonia s.p.a” con atto di fusione a rogito del notaio Giantommaso Parisi di Roma del 18/12/1980, Rep. N. 63897, registrato a Roma il 07/01/1981 al N. 3468 serie 1/B, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Siracusa il 19/10/1981 ai nn. 14451 e 14452 (le cui note di trascrizione sono allegare al fascicolo del creditore precedente), con il quale atto si fusero per incorporazione nella “██████████ con sede in Roma, Via Puccini n. 11, e la “██████████ con sede in Catania, via Monfalcone n. 30, le quali erano comproprietarie unitamente all’Ospedale Civico di Vizzini nelle rispettive misure del 32,134%, dell’ 11,020 % e del 56,846% pervenuti pro-indivisi in dette misure, per quanto concerne:

1. la “██████████ con atto di compravendita a rogito del notaio Cosimo Pulvirenti di Acireale in data 03/07/1959 rep. n. 10990, ivi registrato il 07/07/1959 al n.50 vol. 173;
2. la “██████████ dal comm. ██████████ con atto a rogito dr. Francesco Lo Giudice coad. del notaio Gaetano Musumeci di Catania del 13/03/1973 rep. n. 453673, registrato a Catania il 26/03/1973 al n. 4834, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 24/03/1973 al n. 9843 di formalità;
3. l’Ospedale civico di Vizzini per successione del ██████████ come da testamento segreto ricevuto dal notaio Passanisi di Vizzini il 23/03/1949 rep. n. 370 degli atti di ultima volontà, pubblicato con verbale del 01/04/1959 rep. n. 4309, registrato a Vizzini il 15/04/1950 al n. 567.

Con provvedimento del Tribunale di Siracusa in data 20/03/1980, depositato in pari data dal Giudice Istruttore dr. Roberto Campisi nella causa iscritta al N. 84/79 R.G., trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 17/04/1980 al n. 5612 di formalità [ALLEGATO F], veniva disposta la divisione giudiziale dei terreni oggetto della comproprietà suddetta, con attribuzione alle due citate società in rispettiva e separata proprietà esclusiva dei terreni per un totale complessivo di ettari 42.91.79.

Con atto a rogito del notaio Sergio Marciano di Augusta in data 16/10/1991 rep. n. 16147 (**nota di trascrizione allegato al fascicolo del creditore precedente**), ivi registrato il 21/10/1991 al n. 1282 serie 1, V, il comune di Augusta, subentrato nella proprietà all’Ospedale Civico di Vizzini ai sensi di legge, con vincolo di destinazione a favore dell’U.S.L. e la ██████████”, nella quale si erano fuse come si è detto la ██████████”, procedevano a regolamento di confine tra le rispettive proprietà con precisazione delle particelle assegnate per intero al comune e alle società suddette, particelle che erano rimaste indivise nella precedente divisione giudiziale.

Infine, con atto a rogito stesso notaio Marciano in data 26/06/1992 rep. n. 18495 registrato ad Augusta il 01/07/1992 [ALLEGATO F], la “██████████ stipulava con il comune di Augusta la Convenzione per l’utilizzazione ai fini residenziali dei terreni oggetto di questo procedimento (piano di lottizzazione ██████████” - Campolato Basso).

I lotti di vendita V e Z, precedentemente indicati, sono costituiti da terreni (Fig. 24 p.lle 322-323) che costituiscono ambito del piano di lottizzazione denominato “Pietre Rosse” () approvato con delibera di consiglio comunale n. 212 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/07/1994.

4. RELAZIONE DI STIMA LOTTO A

4.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "A"

"Indichi l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;..."

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 34 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 101;

Tipologia: Il terreno è classificato catastalmente come seminativo, pascolo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l'accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona ad est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a sud con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione privata [REDACTED] a cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all'immobile;

4.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "A"

"Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;"

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "A" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 1 -2]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, il confine sud è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est e nord confina con altre ditte, ad ovest con la stessa ditta. Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, si rimanda al **par. 4.6** per la loro descrizione analitica.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari.

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER L'EDILIZIA STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale." È necessario far rilevare che la zona, e nello specifico il lotto di vendita "A", ricade nell'AREA DI TUTELA - Livello 3 del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria nelle percentuali indicati nel par. 4.6, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana del centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

4.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "A"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel par. 3.4 della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita A risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

4.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "A"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati della procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

4.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura;

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni eseguiti.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge;

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni eseguiti.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene eseguito.

4.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore eseguito che saranno cancellati al momento della vendita:

- *Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;*

1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore eseguito gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.lle n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.lle 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esecutiva nei confronti della società debitrice eseguita:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

4.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione*

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni eseguiti.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al **par. 3.4** della presente relazione.

4.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "A"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

4.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "A"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "A" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 1 -2]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea, non è recintato, il confine sud è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est e nord confina con altre ditte, ad ovest con la stessa ditta.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, durante il sopralluogo effettuato da questa CTU è stato appurato che lo stato attuale non differisce da quanto accertato in sede giudiziaria in un procedimento che vede coinvolta la società debitrice eseguita e nell'ambito del quale è stata emessa la sentenza N. 498/2012, allegata al fascicolo dei creditori precedenti. A pag. 11 della suddetta sentenza si specifica che:

1. per il verde primario i lavori sono stati realizzati nella misura del 5%;

2. strade e parcheggi sono stati realizzati nella misura dell'85%;
3. la rete fognaria nella misura del 60%;
4. rete elettrica ed idrica, pali elettrici e pubblica illuminazione sono integralmente completati;
5. impianto di depurazione deve essere totalmente eseguito.

Il Giudice istruttore, Dott. G.I. Artino, ha condannato la società debitrice esecutata al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, inclusa la rete fognaria e l'impianto di depurazione.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "A":

LOTTO "A"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 23	P.IIa 101	1028	1028

La **quota appartenente al debitore esecutato è pari a 1/1 della piena proprietà** relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "A".

4.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

4.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "A"

Occorre fare delle importanti precisazioni relativamente alla valutazione dei beni immobili da stimarsi.

Allo stato attuale il certificato di destinazione urbanistica attesta che i terreni ricadono nell'"**AREA DI TUTELA – Livello 3**" del Piano del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, pervenuto al

Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Come si evince dalle relative Norme di Attuazione:

Aree con livello di tutela 3)

*"Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio. **In tali aree**, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi individuati alla scala comunale e dei detrattori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, **è esclusa ogni edificazione**. Nell'ambito degli strumenti urbanistici va previsto l'obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Va inoltre previsto l'obbligo, per gli stessi strumenti urbanistici, di includere tali aree fra le zone di inedificabilità, in cui **sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni**. Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani, anche fluviali, lacustri o marini. **Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici**. Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali. Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. I provvedimenti di autorizzazione per le opere assentibili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali. Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle colture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche."*

Il piano paesistico attualmente è stato adottato ma è in corso di approvazione, cioè i tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza di Siracusa e al Dipartimento regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale. Sia i tecnici comunali che i funzionari della Soprintendenza di Siracusa hanno affermato che recentemente sono state concesse licenze edilizie in queste zone, con parere favorevole della Soprintendenza, perché **appartenenti ad un Piano di Lottizzazione regolarmente approvato con**

delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/06/1992 e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Per maggiore chiarezza è stata inviata una richiesta di chiarimenti in merito alla questione presso il Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, il cui esito verrà successivamente allegato alla procedura in oggetto e depositato in cancelleria. Tuttavia, per questi motivi, si ritiene opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le opportune future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

1. come **terreno edificabile** appartenente al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato e convenzionato;
2. come **terreno agricolo** con vincolo di inedificabilità.

Viene da se che la differenza è rilevante e sostanziale ma è necessaria farla, sia per la fase in cui si trova il Piano Paesistico di presentazione delle osservazioni che per le recenti concessioni di licenze edilizie con parere favorevole della Soprintendenza, di cui si ha notizia dai funzionari e tecnici che vi lavorano.

4.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri “per valore di trasformazione” e “per confronto o sintetico comparativo”.

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione [REDACTED].

La **stima per valore di trasformazione (Vt)** si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$\mathbf{Vt = Vm - (Cc + Cv + Bj)}$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq**.

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinario è stimabile in **200,00 €/mq**. Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- a. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un **Kc pari al 10% del Cc** (costo di costruzione);

- b. spese tecniche , imprevisti ed oneri finanziari incidono per un **Kv pari al 12% del Cc** (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il **23% dei costi di produzione**, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

r = saggio di capitalizzazione pari al 5% ed *n = tempo di trasformazione* in anni, pari a 2

si ha che **f = 0,9070** e pertanto :

$$\underline{Vt(attualizzato) = Vt \times f}$$

La **stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo** si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (**Vc**) pari a **70,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel *par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale*) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile **valore di stima** si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$\underline{V = 1/2 (Vt+Vc)}$$

4.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "A" può così essere valutato e stimato:

LOTTO A: Foglio n. 23 p.IIIa n. 101			
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)			
SUPERFICIE LOTTO (MQ)		Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.028,00		308,40	101,11
Vm - Valore di mercato (€)		2.000,00 x Sc	202.229,51
Cc - Costo di costruzione (€)		200,00 x Vc	61.680,00
Kc (oneri concessori, ecc) (€)		10% di Cc	6.168,00
Costi di produzione (Cc+Kc) (€)		Cc + Kc	67.848,00
Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)		12% di Cc	7.401,60
Beneficio d'Impresa (Bi) (€)		23% di (Cc+Kc)	15.605,04
Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)			111.374,87
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)			101.017,01
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOTALE Vc (€)
1.028,00	1.028,00	70,00	71.960,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)			<u>86.488,50</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	<u>€ 86.488,50</u>
SPESE E DECURTAZIONI	

Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 85.488,50
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 85.489,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 86.488,50
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 85.488,50
TOTALE (arrotondato)	€ 85.489,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 86.488,50
TOTALE	€ 86.488,50

4.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende

unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

4.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

4.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro risposdenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel *par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale*).

Pertanto, il beni esecutato che costituisce il lotto di vendita "A" può così essere riepilogato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE del bene esecutato nel caso di TERRENO AGRICOLO (€)
1028	1028	6,00	<u>6.168,00</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 6.168,00
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 5.168,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 5.168,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 6.168,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 5.168,00
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	€ 5.168,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 6.168,00
<u>TOTALE</u>	€ 6.168,00

5. RELAZIONE DI STIMA LOTTO B

5.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "B"

"Indichi l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;..."

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 35 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 102;

Tipologia: Il terreno è classificato catastalmente come pascolo arboreo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l'accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona ad est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a sud con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione privata [REDACTED] a cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all'immobile;

5.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "B"

"Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;"

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "B" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 3 -4]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, il confine sud è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est, nord ed ovest con la stessa ditta. Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, si rimanda al **par. 5.6** per la loro descrizione analitica.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari.

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER L'EDILIZIA STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale." È necessario far rilevare che la zona, e nello specifico il lotto di vendita "B", ricade nell'AREA DI TUTELA - Livello 3 del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria nelle percentuali indicate nel par. 5.6, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana del centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

5.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "B"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel par. 3.4 della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita B risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

5.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "B"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati della procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

5.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura:

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni esecutati.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge;

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni esegutati.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esegutato.

5.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agencia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore esegutato che saranno cancellati al momento della vendita:

- Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;

1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore esegutato gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.lle n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.lle 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esegutiva nei confronti della società debitrice esegutata:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

5.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- Eventuali cause in corso;

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni esegutati.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al **par. 3.4** della presente relazione.

5.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "B"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

5.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "B"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "B" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 3 -4]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea, non è recintato, il confine sud è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est, nord ed ovest con la stessa ditta.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, durante il sopralluogo effettuato da questa CTU è stato appurato che lo stato attuale non differisce da quanto accertato in sede giudiziaria in un procedimento che vede coinvolta la società debitrice esegutata e nell'ambito del quale è stata emessa la sentenza N. 498/2012, allegata al fascicolo dei creditori precedenti. A pag. 11 della suddetta sentenza si specifica che:

1. per il verde primario i lavori sono stati realizzati nella misura del 5%;
2. strade e parcheggi sono stati realizzati nella misura dell'85%;
3. la rete fognaria nella misura del 60%;
4. rete elettrica ed idrica, pali elettrici e pubblica illuminazione sono integralmente completati;

5. impianto di depurazione deve essere totalmente eseguito.

Il Giudice istruttore, Dott. G.I. Artino, ha condannato la società debitrice eseguita al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, inclusa la rete fognaria e l'impianto di depurazione.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "B":

LOTTO "B"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 23	P.IIa 102	1028	1028

La quota appartenente al debitore eseguito è pari a 1/1 della piena proprietà relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "B".

5.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

5.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "B"

Occorre fare delle importanti precisazioni relativamente alla valutazione dei beni immobili da stimarsi.

Allo stato attuale tuttavia il certificato di destinazione urbanistica attesta che i terreni ricadono nell'"**AREA DI TUTELA – Livello 3**" del Piano del **Piano Paesistico della Provincia di Siracusa**, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Come si evince dalle relative Norme di Attuazione:

Aree con livello di tutela 3)

"Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche

esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le “invarianti” del paesaggio. **In tali aree**, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi individuati alla scala comunale e dei detrattori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, **è esclusa ogni edificazione**. Nell’ambito degli strumenti urbanistici va previsto l’obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell’edificato e dell’insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Va inoltre previsto l’obbligo, per gli stessi strumenti urbanistici, di includere tali aree fra le zone di inedificabilità, in cui **sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni**. Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani, anche fluviali, lacustri o marini. **Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici**. Sono vietate le disposizioni di cui all’art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali. Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. I provvedimenti di autorizzazione per le opere assentibili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali. Le politiche di sostegno all’agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle colture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l’uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche.”

Il piano paesistico attualmente è stato adottato ma è in corso di approvazione, cioè i tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza di Siracusa e al Dipartimento regionale dei Beni Culturali e dell’Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale. Sia i tecnici comunali che i funzionari della Soprintendenza di Siracusa hanno affermato che recentemente sono state concesse licenze edilizie in queste zone, con parere favorevole della Soprintendenza, perché **appartenenti ad un Piano di Lottizzazione regolarmente approvato con delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/06/1992 e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale**.

Per maggiore chiarezza è stata inviata una richiesta di chiarimenti in merito alla questione presso il Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell’Identità Siciliana, il cui esito verrà successivamente allegato alla procedura in oggetto e depositato in cancelleria. Tuttavia, per questi motivi, si ritiene opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le opportune future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

1. come **terreno edificabile** appartenente al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato e convenzionato;
2. come **terreno agricolo** con vincolo di inedificabilità.

Viene da se che la differenza è rilevante e sostanziale ma è necessaria farla, sia per la fase in cui si trova il Piano Paesistico di presentazione delle osservazioni che per le recenti concessioni di licenze edilizie, con parere favorevole della Soprintendenza, di cui si ha notizia dai funzionari e tecnici che vi lavorano.

5.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri “per valore di trasformazione” e “per confronto o sintetico comparativo”.

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione "[REDACTED]").

La **stima per valore di trasformazione (Vt)** si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$\underline{Vt = Vm - (Cc + Cv + Bi)}$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq**.

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinario è stimabile in **200,00 €/mq**. Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- c. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un **Kc pari al 10% del Cc** (costo di costruzione);
- d. spese tecniche, imprevisti ed oneri finanziari incidono per un **Kv pari al 12% del Cc** (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il **23% dei costi di produzione**, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

$r =$ saggio di capitalizzazione pari al 5% ed $n =$ tempo di trasformazione in anni, pari a 2

si ha che $f = 0,9070$ e pertanto :

$$\underline{Vt(aggiornato)} = Vt \times f$$

La stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differenzialmente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (Vc) pari a 70,00 €/mq di superficie commerciale (calcolata come specificato nel *par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale*) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile valore di stima si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$\underline{V = 1/2 (Vt+Vc)}$$

5.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "B" può così essere valutato e stimato:

LOTTO B: Foglio n. 23 p.III n. 102		
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)		
SUPERFICIE LOTTO (MQ)	Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.028,00	308,40	101,11

<i>Vm - Valore di mercato (€)</i>	2.000,00 x Sc	202.229,51	
<i>Cc - Costo di costruzione (€)</i>	200,00 x Vc	61.680,00	
<i>Kc (oneri concessori, ecc) (€)</i>	10% di Cc	6.168,00	
<i>Costi di produzione (Cc+Kc) (€)</i>	Cc + Kc	67.848,00	
<i>Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)</i>	12% di Cc	7.401,60	
<i>Beneficio d'Impresa (Bi) (€)</i>	23% di (Cc+Kc)	15.605,04	
<i>Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)</i>		111.374,87	
<u>VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)</u>		101.017,01	
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	<u>VALORE TOTALE Vc (€)</u>
1.028,00	1.028,00	70,00	71.960,00
<u>VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)</u>			<u>86.488,50</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	<u>€ 86.488,50</u>
<i>SPESE E DECURTAZIONI</i>	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<i>Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni</i>	<u>€ 85.488,50</u>
<i>VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)</i>	<u>€ 85.489,00</u>

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	<u>€ 86.488,50</u>
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	<u>€ 85.488,50</u>
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	<u>€ 85.489,00</u>

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	<u>€ 86.488,50</u>
<u>TOTALE</u>	<u>€ 86.488,50</u>

5.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

5.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

5.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale).

Pertanto, il beni esecutato che costituisce il lotto di vendita "B" può così essere riepilogato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE del bene esecutato nel caso di TERRENO AGRICOLO (€)
1028	1028	6,00	<u>6.168,00</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	<u>€ 6.168,00</u>
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 5.168,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	<u>€ 5.168,00</u>

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	<u>€ 6.168,00</u>
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 5.168,00
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	<u>€ 5.168,00</u>

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 6.168,00
<u>TOTALE</u>	<u>€ 6.168,00</u>

6. RELAZIONE DI STIMA LOTTO C

6.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "C"

"Indichi l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;..."

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 36 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 103;

Tipologia: Il terreno è classificato catastalmente come pascolo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l'accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona ad est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a sud con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione privata [REDACTED] a cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all'immobile;

6.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "C"

"Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;"

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "C" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 5 -6]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, il confine sud è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est confina con la stessa ditta, ad ovest e nord con altre ditte. Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, si rimanda al **par. 6.6** per la loro descrizione analitica.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. É prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari.

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER L'EDILIZIA STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale." È necessario far rilevare che la zona, e nello specifico il lotto di vendita "C", ricade nell'AREA DI TUTELA - Livello 3 del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria nelle percentuali indicate nel **par. 6.6**, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana del centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

6.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "C"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel **par. 3.4** della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita C risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

6.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "C"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati della procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

6.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura:

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni esecutati.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge;

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni esegutati.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esegutato.

6.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agencia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore esegutato che saranno cancellati al momento della vendita:

- Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;

1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore esegutato gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.IIe n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.IIe 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esegutiva nei confronti della società debitrice esegutata:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

6.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni eseguiti.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al **par. 3.4** della presente relazione.

6.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "C"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

6.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "C"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "C" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 5 -6]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea, non è recintato, il confine sud è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est confina con la stessa ditta, ad ovest e nord con altre ditte.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, durante il sopralluogo effettuato da questa CTU è stato appurato che lo stato attuale non differisce da quanto accertato in sede giudiziaria in un procedimento che vede coinvolta la società debitrice eseguita e nell'ambito del quale è stata emessa la sentenza N. 498/2012, allegata al fascicolo dei creditori precedenti. A pag. 11 della suddetta sentenza si specifica che:

1. per il verde primario i lavori sono stati realizzati nella misura del 5%;
2. strade e parcheggi sono stati realizzati nella misura dell'85%;
3. la rete fognaria nella misura del 60%;

4. rete elettrica ed idrica, pali elettrici e pubblica illuminazione sono integralmente completati;
5. impianto di depurazione deve essere totalmente eseguito.

Il Giudice istruttore, Dott. G.I. Artino, ha condannato la società debitrice eseguita al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, inclusa la rete fognaria e l'impianto di depurazione.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "C":

LOTTO "C"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 23	P.IIa 103	1028	1028

La quota appartenente al debitore eseguita è pari a 1/1 della piena proprietà relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "C".

6.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

6.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "C"

Occorre fare delle importanti precisazioni relativamente alla valutazione dei beni immobili da stimarsi.

Allo stato attuale tuttavia il certificato di destinazione urbanistica attesta che i terreni ricadono nell'"**AREA DI TUTELA – Livello 3**" del Piano del **Piano Paesistico della Provincia di Siracusa**, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Come si evince dalle relative Norme di Attuazione:

Are con livello di tutela 3)

"Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio. **In tali aree**, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi individuati alla scala comunale e dei detrattori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistica ambientale, **è esclusa ogni edificazione**. Nell'ambito degli strumenti urbanistici va previsto l'obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Va inoltre previsto l'obbligo, per gli stessi strumenti urbanistici, di includere tali aree fra le zone di inedificabilità, in cui **sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni**. Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani, anche fluviali, lacustri o marini. **Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici**. Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali. Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. I provvedimenti di autorizzazione per le opere assentiabili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali. Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle colture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche."

Il piano paesistico attualmente è stato adottato ma è in corso di approvazione, cioè i tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza di Siracusa e al Dipartimento regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale. Sia i tecnici comunali che i funzionari della Soprintendenza di Siracusa hanno affermato che recentemente sono state concesse licenze edilizie in queste zone, con parere favorevole della Soprintendenza, perché **appartenenti ad un Piano di Lottizzazione regolarmente approvato con delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/06/1992 e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale**.

Per maggiore chiarezza è stata inviata una richiesta di chiarimenti in merito alla questione presso il Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, il cui esito verrà successivamente allegato alla procedura in oggetto e depositato in cancelleria. Tuttavia, per

questi motivi, si ritiene opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le opportune future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

1. come **terreno edificabile** appartenente al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato e convenzionato;
2. come **terreno agricolo** con vincolo di inedificabilità.

Viene da se che la differenza è rilevante e sostanziale ma è necessaria farla, sia per la fase in cui si trova il Piano Paesistico di presentazione delle osservazioni che per le recenti concessioni di licenze edilizie con parere favorevole della Soprintendenza, di cui si ha notizia dai funzionari e tecnici che vi lavorano.

6.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri “per valore di trasformazione” e “per confronto o sintetico comparativo”.

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione [REDACTED]

La **stima per valore di trasformazione (Vt)** si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$\underline{Vt = Vm - (Cc + Cv + Bi)}$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un'indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq**.

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinario è stimabile in **200,00 €/mq**. Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- e. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un **Kc pari al 10% del Cc** (costo di costruzione);
- f. spese tecniche, imprevisti ed oneri finanziari incidono per un **Kv pari al 12% del Cc** (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il **23% dei costi di produzione**, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

$r =$ saggio di capitalizzazione pari al 5% ed $n =$ tempo di trasformazione in anni, pari a 2

si ha che $f = 0,9070$ e pertanto :

$$\underline{Vt(attualizzato) = Vt \times f}$$

La stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro risposdenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (Vc) pari a **70,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel *par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale*) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile **valore di stima** si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$\underline{V = 1/2 (Vt+Vc)}$$

6.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "C" può così essere valutato e stimato:

LOTTO C: Foglio n. 23 p.IIa n. 103

STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)

SUPERFICIE LOTTO (MQ)	Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq	
1.028,00	308,40	101,11	
<i>Vm - Valore di mercato (€)</i>	2.000,00 x Sc	202.229,51	
<i>Cc - Costo di costruzione (€)</i>	200,00 x Vc	61.680,00	
<i>Kc (oneri concessori, ecc) (€)</i>	10% di Cc	6.168,00	
<i>Costi di produzione (Cc+Kc) (€)</i>	Cc + Kc	67.848,00	
<i>Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)</i>	12% di Cc	7.401,60	
<i>Beneficio d'Impresa (Bi) (€)</i>	23% di (Cc+Kc)	15.605,04	
<i>Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)</i>		111.374,87	
<u>VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)</u>		101.017,01	
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	<u>VALORE TOTALE Vc (€)</u>
1.028,00	1.028,00	70,00	71.960,00
<u>VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)</u>			<u>86.488,50</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

<i>Valore del bene executato al lordo di spese e decurtazioni</i>	<u>€ 86.488,50</u>
<i>SPESE E DECURTAZIONI</i>	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<i>Valore del bene executato al netto di spese e detrazioni</i>	<u>€ 85.488,50</u>
<i>VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)</i>	<u>€ 85.489,00</u>

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 86.488,50
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 85.488,50
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	€ 85.489,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 86.488,50
<u>TOTALE</u>	€ 86.488,50

6.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

6.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

6.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 *Consistenza e calcolo della superficie commerciale*). Pertanto, il beni esecutato che costituisce il lotto di vendita "C" può così essere riepilogato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE del bene esecutato nel caso di TERRENO AGRICOLO (€)
1028	1028	6,00	<u>6.168,00</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	<u>€ 6.168,00</u>
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 5.168,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	<u>€ 5.168,00</u>

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	<u>€ 6.168,00</u>
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 5.168,00
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	<u>€ 5.168,00</u>

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 6.168,00
<u>TOTALE</u>	<u>€ 6.168,00</u>

7. RELAZIONE DI STIMA LOTTO D

7.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "D"

"Indichi l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;..."

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 39 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 106;

Tipologia: Il terreno è classificato catastalmente come pascolo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l'accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona ad est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a sud con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione privata [REDACTED] a cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all'immobile;

7.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "D"

"Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;"

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "A" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 7 -8]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, il confine sud è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est, nord ed ovest con altre ditte. Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, si rimanda al **par. 7.6** per la loro descrizione analitica.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari.

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER L'EDILIZIA STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale." È necessario far rilevare che la zona, e nello specifico il lotto di vendita "D", ricade nell'AREA DI TUTELA - Livello 3 del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria nelle percentuali indicate nel **par. 7.6**, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana del centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

7.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "D"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel **par. 3.4** della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita D risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

7.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "D"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati della procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

7.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura:

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni esecutati.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge;

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni esegutati.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esegutato.

7.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agencia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore esegutato che saranno cancellati al momento della vendita:

- Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;

1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore esegutato gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.IIe n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.IIe 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esecutiva nei confronti della società debitrice esegutata:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

7.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni eseguiti.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al **par. 3.4** della presente relazione.

7.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "D"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

7.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "D"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "D" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 7 - 8]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea, non è recintato, il confine sud è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est, nord ed ovest con altre ditte.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, durante il sopralluogo effettuato da questa CTU è stato appurato che lo stato attuale non differisce da quanto accertato in sede giudiziaria in un procedimento che vede coinvolta la società debitrice eseguita e nell'ambito del quale è stata emessa la sentenza N. 498/2012, allegata al fascicolo dei creditori precedenti. A pag. 11 della suddetta sentenza si specifica che:

1. per il verde primario i lavori sono stati realizzati nella misura del 5%;
2. strade e parcheggi sono stati realizzati nella misura dell'85%;
3. la rete fognaria nella misura del 60%;

4. rete elettrica ed idrica, pali elettrici e pubblica illuminazione sono integralmente completati;
5. impianto di depurazione deve essere totalmente eseguito.

Il Giudice istruttore, Dott. G.I. Artino, ha condannato la società debitrice eseguita al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, inclusa la rete fognaria e l'impianto di depurazione.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "D":

LOTTO "D"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 23	P.IIa 106	1028	1028

La **quota appartenente al debitore esecutato è pari a 1/1 della piena proprietà** relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "D".

7.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

7.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "D"

Occorre fare delle importanti precisazioni relativamente alla valutazione dei beni immobili da stimarsi.

Allo stato attuale tuttavia il certificato di destinazione urbanistica attesta che i terreni ricadono nell'"**AREA DI TUTELA – Livello 3**" del Piano del **Piano Paesistico della Provincia di Siracusa**, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Come si evince dalle relative Norme di Attuazione:

Aree con livello di tutela 3)

"Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio. **In tali aree**, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi individuati alla scala comunale e dei detrattori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, **è esclusa ogni edificazione**. Nell'ambito degli strumenti urbanistici va previsto l'obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Va inoltre previsto l'obbligo, per gli stessi strumenti urbanistici, di includere tali aree fra le zone di inedificabilità, in cui **sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni**. Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani, anche fluviali, lacustri o marini. **Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici**. Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali. Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. I provvedimenti di autorizzazione per le opere assentibili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali. Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle colture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche."

Il piano paesistico attualmente è stato adottato ma è in corso di approvazione, cioè i tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza di Siracusa e al Dipartimento regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale. Sia i tecnici comunali che i funzionari della Soprintendenza di Siracusa hanno affermato che recentemente sono state concesse licenze edilizie in queste zone, con parere favorevole della Soprintendenza, perché **appartenenti ad un Piano di Lottizzazione regolarmente approvato con delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/06/1992 e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale**.

Per maggiore chiarezza è stata inviata una richiesta di chiarimenti in merito alla questione presso il Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, il cui esito verrà successivamente allegato alla procedura in oggetto e depositato in cancelleria. Tuttavia, per

questi motivi, si ritiene opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le opportune future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

1. come **terreno edificabile** appartenente al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato e convenzionato;
2. come **terreno agricolo** con vincolo di inedificabilità.

Viene da se che la differenza è rilevante e sostanziale ma è necessaria farla, sia per la fase in cui si trova il Piano Paesistico di presentazione delle osservazioni che per le recenti concessioni di licenze edilizie con parere favorevole della Soprintendenza, di cui si ha notizia dai funzionari e tecnici che vi lavorano.

7.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri “*per valore di trasformazione*” e “*per confronto o sintetico comparativo*”.

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione [REDACTED]

La **stima per valore di trasformazione (Vt)** si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$\mathbf{Vt = Vm - (Cc + Cv + Bj)}$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq**.

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinario è stimabile in **200,00 €/mq**. Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- g. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un **Kc pari al 10% del Cc** (costo di costruzione);
- h. spese tecniche, imprevisti ed oneri finanziari incidono per un **Kv pari al 12% del Cc** (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il **23% dei costi di produzione**, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

$r =$ saggio di capitalizzazione pari al 5% ed $n =$ tempo di trasformazione in anni, pari a 2

si ha che **f = 0,9070** e pertanto :

$$\underline{Vt(attualizzato) = Vt \times f}$$

La stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (**Vc**) pari a **70,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel *par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale*) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile **valore di stima** si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$\underline{V = 1/2 (Vt+Vc)}$$

7.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "D" può così essere valutato e stimato:

LOTTO D: Foglio n. 23 p.III n. 106			
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)			
SUPERFICIE LOTTO (MQ)		Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.028,00		308,40	101,11
<i>Vm - Valore di mercato (€)</i>		2.000,00 x Sc	202.229,51
<i>Cc - Costo di costruzione (€)</i>		200,00 x Vc	61.680,00
<i>Kc (oneri concessori, ecc) (€)</i>		10% di Cc	6.168,00
<i>Costi di produzione (Cc+Kc) (€)</i>		Cc + Kc	67.848,00
<i>Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)</i>		12% di Cc	7.401,60
<i>Beneficio d'Impresa (Bi) (€)</i>		23% di (Cc+Kc)	15.605,04
<i>Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)</i>		111.374,87	
<u>VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)</u>		101.017,01	
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	<u>VALORE TOTALE Vc (€)</u>
1.028,00	1.028,00	70,00	71.960,00
<u>VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)</u>			<u>86.488,50</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 86.488,50
SPESE E DECURTAZIONI	

Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 85.488,50
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ <u>85.489,00</u>

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 86.488,50
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 85.488,50
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	€ <u>85.489,00</u>

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 86.488,50
<u>TOTALE</u>	€ <u>86.488,50</u>

7.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità

immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

7.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

7.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 *Consistenza e calcolo della superficie commerciale*). Pertanto, il beni esecutato che costituisce il lotto di vendita "D" può così essere riepilogato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE del bene esecutato nel caso di TERRENO AGRICOLO (€)
1028	1028	6,00	<u>6.168,00</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene eseguito al lordo di spese e decurtazioni	<u>€ 6.168,00</u>
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene eseguito al netto di spese e detrazioni	€ 5.168,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	<u>€ 5.168,00</u>

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene eseguito al lordo di spese e decurtazioni	€ 6.168,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 5.168,00
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	<u>€ 5.168,00</u>

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene eseguito al lordo di spese e decurtazioni	€ 6.168,00
<u>TOTALE</u>	<u>€ 6.168,00</u>

8. RELAZIONE DI STIMA LOTTO E

8.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "E"

"Indichi l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;..."

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 44 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 111;

Tipologia: Il terreno è classificato catastalmente come pascolo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l'accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona ad est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a sud con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione privata [REDACTED] a cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all'immobile.

8.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "E"

"Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;"

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "E" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 9 – 10 - 11]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, il confine sud è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est, nord ed ovest confina con altre ditte. Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con segni di macchia mediterranea.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, si rimanda al **par. 8.6** per la loro descrizione analitica.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari.

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER L'EDILIZIA STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale." È necessario far rilevare che la zona, e nello specifico il lotto di vendita "E", ricade:

- nell'**AREA DI TUTELA - Livello 3** del **Piano Paesistico della Provincia di Siracusa**, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.;
- la **p.lla 111** per circa il 75% ricade in area di rispetto della costa marina dei 300 mt (**normativa vigente L.R. 15/91 e L.N. 431/85 (Galasso)**);

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria nelle percentuali indicate nel **par. 8.6**, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana del centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

8.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "E"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel **par. 3.4** della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita E risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

8.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "E"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati della procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

8.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura;

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni eseguiti.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge;

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni eseguiti.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene eseguito.

8.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore eseguito che saranno cancellati al momento della vendita:

- *Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;*

1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore eseguito gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.lle n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.lle 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esecutiva nei confronti della società debitrice eseguita:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

8.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione*

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni esegutati.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al **par. 3.4** della presente relazione.

8.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "E"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

8.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "E"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "E" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 9 – 10 - 11]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. É prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea, non è recintato, il confine sud è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est, nord ed ovest confina con altre ditte.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, durante il sopralluogo effettuato da questa CTU è stato appurato che lo stato attuale non differisce da quanto accertato in sede giudiziaria in un procedimento che vede coinvolta la società debitrice esegutata e nell'ambito del quale è stata emessa la sentenza N. 498/2012, allegata al fascicolo dei creditori precedenti. A pag. 11 della suddetta sentenza si specifica che:

1. per il verde primario i lavori sono stati realizzati nella misura del 5%;
2. strade e parcheggi sono stati realizzati nella misura dell'85%;
3. la rete fognaria nella misura del 60%;
4. rete elettrica ed idrica, pali elettrici e pubblica illuminazione sono integralmente completati;
5. impianto di depurazione deve essere totalmente eseguito.

Il Giudice istruttore, Dott. G.I. Artino, ha condannato la società debitrice eseguita al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, inclusa la rete fognaria e l'impianto di depurazione.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E – G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "E":

LOTTO "E"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 23	P.IIIa 111	2200	2200

La quota appartenente al debitore esecutato è pari a 1/1 della piena proprietà relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "E".

8.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

8.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "E"

Occorre fare delle importanti precisazioni relativamente alla valutazione dei beni immobili da stimarsi.

Allo stato attuale tuttavia il certificato di destinazione urbanistica attesta che i terreni ricadono nell'"**AREA DI TUTELA – Livello 3**" del Piano del **Piano Paesistico della Provincia di Siracusa**,

pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Come si evince dalle relative Norme di Attuazione:

Aree con livello di tutela 3)

*"Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio. **In tali aree**, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi individuati alla scala comunale e dei detrattori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, **è esclusa ogni edificazione**. Nell'ambito degli strumenti urbanistici va previsto l'obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Va inoltre previsto l'obbligo, per gli stessi strumenti urbanistici, di includere tali aree fra le zone di inedificabilità, in cui **sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni**. Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani, anche fluviali, lacustri o marini. **Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici**. Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali. Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. I provvedimenti di autorizzazione per le opere assentibili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali. Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle colture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche."*

Il piano paesistico attualmente è stato adottato ma è in corso di approvazione, cioè i tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza di Siracusa e al Dipartimento regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale. Sia i tecnici comunali che i funzionari della Soprintendenza di Siracusa hanno affermato che recentemente sono state concesse licenze edilizie in queste zone, con parere favorevole della Soprintendenza, perché **appartenenti ad un Piano di Lottizzazione regolarmente approvato con**

delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/06/1992 e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Per maggiore chiarezza è stata inviata una richiesta di chiarimenti in merito alla questione presso il Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, il cui esito verrà successivamente allegato alla procedura in oggetto e depositato in cancelleria. Tuttavia, per questi motivi, si ritiene opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le opportune future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

1. come **terreno edificabile** appartenente al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato e convenzionato;
2. come **terreno agricolo** con vincolo di inedificabilità.

Viene da se che la differenza è rilevante e sostanziale ma è necessaria farla, sia per la fase in cui si trova il Piano Paesistico di presentazione delle osservazioni che per le recenti concessioni di licenze edilizie con parere favorevole della Soprintendenza, di cui si ha notizia dai funzionari e tecnici che vi lavorano.

8.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri “per valore di trasformazione” e “per confronto o sintetico comparativo”.

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione [REDACTED]

La **stima per valore di trasformazione (Vt)** si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$\underline{Vt = Vm - (Cc + Cv + Bj)}$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq.**

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinario è stimabile in **200,00 €/mq.** Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- a. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un **Kc pari al 10% del Cc** (costo di costruzione);

- b. spese tecniche , imprevisti ed oneri finanziari incidono per un **Kv pari al 12% del Cc** (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il **23% dei costi di produzione**, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

r = saggio di capitalizzazione pari al 5% ed *n = tempo di trasformazione* in anni, pari a 2

si ha che **f = 0,9070** e pertanto :

$$\underline{Vt(attualizzato) = Vt \times f}$$

La **stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo** si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (**Vc**) pari a **70,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel *par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale*) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile **valore di stima** si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$\underline{V = 1/2 (Vt+Vc)}$$

8.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita “E” può così essere valutato e stimato:

LOTTO E: Foglio n. 23 p.IIIa n. 111			
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)			
SUPERFICIE LOTTO (MQ)		Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
2.200,00		660,00	216,39
Vm - Valore di mercato (€)		2.000,00 x Sc	432.786,89
Cc - Costo di costruzione (€)		200,00 x Vc	132.000,00
Kc (oneri concessori, ecc) (€)		10% di Cc	13.200,00
Costi di produzione (Cc+Kc) (€)		Cc + Kc	145.200,00
Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)		12% di Cc	15.840,00
Beneficio d'Impresa (Bi) (€)		23% di (Cc+Kc)	33.396,00
Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)			238.350,89
<u>VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)</u>			216.184,25
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	<u>VALORE TOTALE Vc (€)</u>
2.200,00	2.200,00	70,00	154.000,00
<u>VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)</u>			<u>185.092,13</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 185.092,13
---	---------------------

<i>SPESE E DECURTAZIONI</i>	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 184.092,13
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 184.092,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 185.092,13
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 184.092,13
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	€ 184.092,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 185.092,13
<u>TOTALE</u>	€ 185.092,13

8.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità

immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

8.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

8.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 *Consistenza e calcolo della superficie commerciale*).

Pertanto, il beni esecutato che costituisce il lotto di vendita "E" può così essere riepilogato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE (€)
2.200	2.200	6,00	<u>13.200,00</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 13.200,00
---	--------------------

<i>SPESE E DECURTAZIONI</i>	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<i>Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni</i>	€ 12.200,00
<i>VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)</i>	<u>€ 12.200,00</u>

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. **VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura**

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 13.200,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 12.200,00
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	<u>€ 12.200,00</u>

2. **VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente**

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 13.200,00
<u>TOTALE</u>	<u>€ 13.200,00</u>

9. RELAZIONE DI STIMA LOTTO F

9.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "F"

"Indichi l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;..."

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 52 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 121;

Tipologia: Il terreno è classificato catastalmente come pascolo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l'accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona ad est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a nord con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione privata [REDACTED] a cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all'immobile.

9.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "F"

"Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;"

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "F" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 12 - 13]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abi

tato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est, sud, ed ovest con altre ditte. Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, si rimanda al **par. 9.6** per la loro descrizione analitica.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. É prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari.

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER L'EDILIZIA STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale." È necessario far rilevare che la zona, e nello specifico il lotto di vendita "F", ricade:

- nell'**AREA DI TUTELA - Livello 3** del **Piano Paesistico della Provincia di Siracusa**, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.
- la **p.lla 121** per circa il 65% ricade in area di rispetto della costa marina dei 300 mt (**normativa vigente L.R. 15/91 e L.N. 431/85 (Galasso)**);

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria nelle percentuali indicate nel **par. 9.6**, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana del centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

9.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "F"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel **par. 3.4** della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita F risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

9.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "F"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati della procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

9.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura;

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni eseguiti.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge;

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni eseguiti.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene eseguito.

9.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore eseguito che saranno cancellati al momento della vendita:

- *Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;*

1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore eseguito gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.lle n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.lle 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esecutiva nei confronti della società debitrice eseguita:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

9.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione*

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni eseguiti.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al **par. 3.4** della presente relazione.

9.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "F"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

9.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "F"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "F" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 12 -13]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea, non è recintato, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est, sud ed ovest con altre ditte.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, durante il sopralluogo effettuato da questa CTU è stato appurato che lo stato attuale non differisce da quanto accertato in sede giudiziaria in un procedimento che vede coinvolta la società debitrice eseguita e nell'ambito del quale è stata emessa la sentenza N. 498/2012, allegata al fascicolo dei creditori precedenti. A pag. 11 della suddetta sentenza si specifica che:

1. per il verde primario i lavori sono stati realizzati nella misura del 5%;
2. strade e parcheggi sono stati realizzati nella misura dell'85%;
3. la rete fognaria nella misura del 60%;
4. rete elettrica ed idrica, pali elettrici e pubblica illuminazione sono integralmente completati;
5. impianto di depurazione deve essere totalmente eseguito.

Il Giudice istruttore, Dott. G.I. Artino, ha condannato la società debitrice eseguita al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, inclusa la rete fognaria e l'impianto di depurazione.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "F":

LOTTO "F"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 23	P.IIa 121	1086	1086

La **quota appartenente al debitore eseguitato è pari a 1/1 della piena proprietà** relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "F".

9.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

9.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "F"

Occorre fare delle importanti precisazioni relativamente alla valutazione dei beni immobili da stimarsi.

Allo stato attuale tuttavia il certificato di destinazione urbanistica attesta che i terreni ricadono nell'"**AREA DI TUTELA – Livello 3**" del Piano del **Piano Paesistico della Provincia di Siracusa**,

pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Come si evince dalle relative Norme di Attuazione:

Aree con livello di tutela 3)

*"Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio. **In tali aree**, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi individuati alla scala comunale e dei detrattori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, **è esclusa ogni edificazione**. Nell'ambito degli strumenti urbanistici va previsto l'obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Va inoltre previsto l'obbligo, per gli stessi strumenti urbanistici, di includere tali aree fra le zone di inedificabilità, in cui **sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni**. Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani, anche fluviali, lacustri o marini. **Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici**. Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali. Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. I provvedimenti di autorizzazione per le opere assentibili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali. Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle colture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche."*

Il piano paesistico attualmente è stato adottato ma è in corso di approvazione, cioè i tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza di Siracusa e al Dipartimento regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale. Sia i tecnici comunali che i funzionari della Soprintendenza di Siracusa hanno affermato che recentemente sono state concesse licenze edilizie in queste zone, con parere favorevole della Soprintendenza, perché **appartenenti ad un Piano di Lottizzazione regolarmente approvato con**

delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/06/1992 e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Per maggiore chiarezza è stata inviata una richiesta di chiarimenti in merito alla questione presso il Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, il cui esito verrà successivamente allegato alla procedura in oggetto e depositato in cancelleria. Tuttavia, per questi motivi, si ritiene opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le opportune future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

1. come **terreno edificabile** appartenente al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato e convenzionato;
2. come **terreno agricolo** con vincolo di inedificabilità.

Viene da se che la differenza è rilevante e sostanziale ma è necessaria farla, sia per la fase in cui si trova il Piano Paesistico di presentazione delle osservazioni che per le recenti concessioni di licenze edilizie con parere favorevole della Soprintendenza, di cui si ha notizia dai funzionari e tecnici che vi lavorano.

9.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri “per valore di trasformazione” e “per confronto o sintetico comparativo”.

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione [REDACTED]

La **stima per valore di trasformazione (Vt)** si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$\underline{Vt = Vm - (Cc + Cv + Bj)}$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un'indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq**.

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinario è stimabile in **200,00 €/mq**. Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- a. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un **Kc pari al 10% del Cc** (costo di costruzione);

- b. spese tecniche , imprevisti ed oneri finanziari incidono per un **Kv pari al 12% del Cc** (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il **23% dei costi di produzione**, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

r = saggio di capitalizzazione pari al 5% ed *n* = tempo di trasformazione in anni, pari a 2

si ha che **f = 0,9070** e pertanto :

$$\underline{Vt(attualizzato) = Vt \times f}$$

La **stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo** si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (**Vc**) pari a **70,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel *par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale*) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile **valore di stima** si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$\underline{V = 1/2 (Vt+Vc)}$$

9.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita “F” può così essere valutato e stimato:

LOTTO F: Foglio n. 23 p.IIIa n. 121			
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)			
SUPERFICIE LOTTO (MQ)		Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.086,00		325,80	106,82
Vm - Valore di mercato (€)		2.000,00 x Sc	213.639,34
Cc - Costo di costruzione (€)		200,00 x Vc	65.160,00
Kc (oneri concessori, ecc) (€)		10% di Cc	6.516,00
Costi di produzione (Cc+Kc) (€)		Cc + Kc	71.676,00
Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)		12% di Cc	7.819,20
Beneficio d'Impresa (Bi) (€)		23% di (Cc+Kc)	16.485,48
Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)			117.658,66
<u>VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)</u>			106.716,41
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	<u>VALORE TOTALE Vc (€)</u>
1.086,00	1.086,00	70,00	76.020,00
<u>VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)</u>			<u>91.368,20</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 91.368,20
---	--------------------

<i>SPESE E DECURTAZIONI</i>	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 90.368,20
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 90.368,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 91.368,20
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 90.368,20
TOTALE (arrotondato)	€ 90.368,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 91.368,20
TOTALE	€ 91.368,20

9.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità

immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

9.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

9.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel *par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale*).

Pertanto, il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "F" può così essere riepilogato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE del bene esecutato nel caso di TERRENO AGRICOLO (€)
1086	1086	6,00	<u>6.516,00</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 6.516,00
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 5.516,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	<u>€ 5.516,00</u>

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 6.516,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 5.516,00
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	<u>€ 5.516,00</u>

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 6.516,00
<u>TOTALE</u>	<u>€ 6.516,00</u>

10. RELAZIONE DI STIMA LOTTO G

10.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "G"

"Indichi l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;..."

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 55 del Piano di Lottizzazione ██████ censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 125;

Tipologia: Il terreno è classificato catastalmente come pascolo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l'accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona ad est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a sud, est ed ovest con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione privata ██████ a cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all'immobile;

10.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "G"

"Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;"

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "G" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 14 -15 -16]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione ██████ a cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, i confini sud, est ed ovest sono segnati dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, a nord confina con altre ditte. Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, si rimanda al **par. 10.6** per la loro descrizione analitica.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari.

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER L'EDILIZIA STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale." È necessario far rilevare che la zona, e nello specifico il lotto di vendita "G", ricade nell'AREA DI TUTELA - Livello 3 del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria nelle percentuali indicate nel **par. 10.6**, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana del centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

10.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "G"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel **par. 3.4** della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita G risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

10.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "G"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati della procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

10.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura:

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni esecutati.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge;

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni esegutati.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esegutato.

10.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agencia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore esegutato che saranno cancellati al momento della vendita:

- Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;

1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore esegutato gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.lle n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.lle 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esegutiva nei confronti della società debitrice esegutata:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

10.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni esegutati.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al **par. 3.4** della presente relazione.

10.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "G"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

10.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "G"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "G" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 14 – 15 - 16]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea, non è recintato, i confini sud, est ed ovest sono segnati dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, a nord confina con altre ditte.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, durante il sopralluogo effettuato da questa CTU è stato appurato che lo stato attuale non differisce da quanto accertato in sede giudiziaria in un procedimento che vede coinvolta la società debitrice esegutata e nell'ambito del quale è stata emessa la sentenza N. 498/2012, allegata al fascicolo dei creditori precedenti. A pag. 11 della suddetta sentenza si specifica che:

1. per il verde primario i lavori sono stati realizzati nella misura del 5%;
2. strade e parcheggi sono stati realizzati nella misura dell'85%;
3. la rete fognaria nella misura del 60%;

4. rete elettrica ed idrica, pali elettrici e pubblica illuminazione sono integralmente completati;
5. impianto di depurazione deve essere totalmente eseguito.

Il Giudice istruttore, Dott. G.I. Artino, ha condannato la società debitrice eseguita al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, inclusa la rete fognaria e l'impianto di depurazione.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "G":

LOTTO "G"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 23	P.IIa 125	2310	2310

La quota appartenente al debitore eseguita è pari a 1/1 della piena proprietà relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "G".

10.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

10.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "G"

Occorre fare delle importanti precisazioni relativamente alla valutazione dei beni immobili da stimarsi.

Allo stato attuale tuttavia il certificato di destinazione urbanistica attesta che i terreni ricadono nell'"**AREA DI TUTELA – Livello 3**" del Piano del **Piano Paesistico della Provincia di Siracusa**, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Come si evince dalle relative Norme di Attuazione:

Are con livello di tutela 3)

"Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio. **In tali aree**, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi individuati alla scala comunale e dei detrattori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, **è esclusa ogni edificazione**. Nell'ambito degli strumenti urbanistici va previsto l'obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Va inoltre previsto l'obbligo, per gli stessi strumenti urbanistici, di includere tali aree fra le zone di inedificabilità, in cui **sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni**. Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani, anche fluviali, lacustri o marini. **Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici**. Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali. Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. I provvedimenti di autorizzazione per le opere assentibili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali. Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle colture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche."

Il piano paesistico attualmente è stato adottato ma è in corso di approvazione, cioè i tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza di Siracusa e al Dipartimento regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale. Sia i tecnici comunali che i funzionari della Soprintendenza di Siracusa hanno affermato che recentemente sono state concesse licenze edilizie in queste zone, con parere favorevole della Soprintendenza, perché **appartenenti ad un Piano di Lottizzazione regolarmente approvato con delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/06/1992 e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale**.

Per maggiore chiarezza è stata inviata una richiesta di chiarimenti in merito alla questione presso il Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, il cui esito verrà successivamente allegato alla procedura in oggetto e depositato in cancelleria. Tuttavia, per

questi motivi, si ritiene opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le opportune future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

1. come **terreno edificabile** appartenente al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato e convenzionato;
2. come **terreno agricolo** con vincolo di inedificabilità.

Viene da se che la differenza è rilevante e sostanziale ma è necessaria farla, sia per la fase in cui si trova il Piano Paesistico di presentazione delle osservazioni che per le recenti concessioni di licenze edilizie con parere favorevole della Soprintendenza, di cui si ha notizia dai funzionari e tecnici che vi lavorano.

10.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri “*per valore di trasformazione*” e “*per confronto o sintetico comparativo*”.

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione [REDACTED]

La **stima per valore di trasformazione (Vt)** si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$\underline{Vt = Vm - (Cc + Cv + Bi)}$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un'indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq**.

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinario è stimabile in **200,00 €/mq**. Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- a. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un **Kc pari al 10% del Cc** (costo di costruzione);
- b. spese tecniche, imprevisti ed oneri finanziari incidono per un **Kv pari al 12% del Cc** (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il **23% dei costi di produzione**, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

$r =$ saggio di capitalizzazione pari al 5% ed $n =$ tempo di trasformazione in anni, pari a 2

si ha che $f = 0,9070$ e pertanto :

$$\underline{Vt(attualizzato) = Vt \times f}$$

La stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (Vc) pari a **70,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel *par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale*) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile **valore di stima** si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$\underline{V = 1/2 (Vt+Vc)}$$

10.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "G" può così essere valutato e stimato:

LOTTO G: Foglio n. 23 p.lla n. 125
<u>STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)</u>

SUPERFICIE LOTTO (MQ)	Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq	
2.310,00	693,00	227,21	
Vm - Valore di mercato (€)	2.000,00 x Sc	454.426,23	
Cc - Costo di costruzione (€)	200,00 x Vc	138.600,00	
Kc (oneri concessori, ecc) (€)	10% di Cc	13.860,00	
Costi di produzione (Cc+Kc) (€)	Cc + Kc	152.460,00	
Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)	12% di Cc	16.632,00	
Beneficio d'Impresa (Bi) (€)	23% di (Cc+Kc)	35.065,80	
Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)		250.268,43	
<u>VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)</u>		226.993,47	
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	<u>VALORE TOTALE Vc (€)</u>
2.310,00	2.310,00	70,00	161.700,00
<u>VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)</u>			<u>194.346,73</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 194.346,73
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 193.346,73
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 193.347,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

3. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 194.346,73
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 193.346,73
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	€ 193.347,00

4. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 194.346,73
<u>TOTALE</u>	€ 194.346,73

10.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

10.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

10.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel *par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale*).

Pertanto, il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "G" può così essere riepilogato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE del bene esecutato nel caso di TERRENO AGRICOLO (€)
2310	2310	6,00	<u>13.860,00</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 13.860,00
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00

Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 12.860,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 12.860,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 13.860,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 12.860,00
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	€ 12.860,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 13.860,00
<u>TOTALE</u>	€ 13.860,00

11. RELAZIONE DI STIMA LOTTO H

11.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "H"

"Indichi l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;..."

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 70 del Piano di Lottizzazione ██████ censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 140;

Tipologia: Il terreno è classificato catastalmente come pascolo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l'accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona ad est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a nord con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione privata ██████ a cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all'immobile;

11.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "H"

"Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;"

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "H" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 17 – 18 – 19 - 20]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione ██████ a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno non presenta recinzione, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, a sud, est ed ovest confina con altre ditte. Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Si rileva la presenza di un rudere che tuttavia non ha avuto riscontri né presso l'Agenzia del Territorio né presso gli uffici tecnici comunali di competenza, pertanto può ritenersi abusivo e di nessun valore economico.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, si rimanda al **par. 11.6** per la loro descrizione analitica.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari.

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER L'EDILIZIA STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale." È necessario far rilevare che la zona, e nello specifico il lotto di vendita "H", ricade nell'AREA DI TUTELA - Livello 3 del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria nelle percentuali indicate nel **par. 11.6**, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana del centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

11.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "H"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel **par. 3.4** della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita H risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

11.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "H"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati della procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

11.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura:

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni esecutati.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge;

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni esegutati.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esegutato.

11.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agencia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore esegutato che saranno cancellati al momento della vendita:

- Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;

1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore esegutato gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.lle n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.lle 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esecutiva nei confronti della società debitrice esegutata:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

11.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni esegutati.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al **par. 3.4** della presente relazione.

11.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "H"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie. È stata rilevata la presenza di un fabbricato irregolare, abusivo e non sanabile, pertanto di valore economico pari a zero.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

11.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "H"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "H" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 17-18-19-20]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea, non è recintato, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est, ovest e sud confina con altre ditte.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, durante il sopralluogo effettuato da questa CTU è stato appurato che lo stato attuale non differisce da quanto accertato in sede giudiziaria in un procedimento che vede coinvolta la società debitrice esegutata e nell'ambito del quale è stata emessa la sentenza N. 498/2012, allegata al fascicolo dei creditori precedenti. A pag. 11 della suddetta sentenza si specifica che:

1. per il verde primario i lavori sono stati realizzati nella misura del 5%;
2. strade e parcheggi sono stati realizzati nella misura dell'85%;
3. la rete fognaria nella misura del 60%;

4. rete elettrica ed idrica, pali elettrici e pubblica illuminazione sono integralmente completati;
5. impianto di depurazione deve essere totalmente eseguito.

Il Giudice istruttore, Dott. G.I. Artino, ha condannato la società debitrice eseguita al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, inclusa la rete fognaria e l'impianto di depurazione.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "H":

LOTTO "H"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 23	P.IIa 140	2310	2310

La quota appartenente al debitore eseguita è pari a 1/1 della piena proprietà relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "H".

11.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

11.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "H"

Occorre fare delle importanti precisazioni relativamente alla valutazione dei beni immobili da stimarsi.

Allo stato attuale tuttavia il certificato di destinazione urbanistica attesta che i terreni ricadono nell'"**AREA DI TUTELA – Livello 3**" del Piano del **Piano Paesistico della Provincia di Siracusa**, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Come si evince dalle relative Norme di Attuazione:

Aree con livello di tutela 3)

"Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio. **In tali aree**, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi individuati alla scala comunale e dei detrattori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, **è esclusa ogni edificazione**. Nell'ambito degli strumenti urbanistici va previsto l'obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Va inoltre previsto l'obbligo, per gli stessi strumenti urbanistici, di includere tali aree fra le zone di inedificabilità, in cui **sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni**. Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani, anche fluviali, lacustri o marini. **Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici**. Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali. Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. I provvedimenti di autorizzazione per le opere assentibili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali. Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle colture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche."

Il piano paesistico attualmente è stato adottato ma è in corso di approvazione, cioè i tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza di Siracusa e al Dipartimento regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale. Sia i tecnici comunali che i funzionari della Soprintendenza di Siracusa hanno affermato che recentemente sono state concesse licenze edilizie in queste zone, con parere favorevole della Soprintendenza, perché **appartenenti ad un Piano di Lottizzazione regolarmente approvato con delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/06/1992 e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale**.

Per maggiore chiarezza è stata inviata una richiesta di chiarimenti in merito alla questione presso il Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, il cui esito verrà successivamente allegato alla procedura in oggetto e depositato in cancelleria. Tuttavia, per

questi motivi, si ritiene opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le opportune future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

1. come **terreno edificabile** appartenente al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato e convenzionato;
2. come **terreno agricolo** con vincolo di inedificabilità.

Viene da se che la differenza è rilevante e sostanziale ma è necessaria farla, sia per la fase in cui si trova il Piano Paesistico di presentazione delle osservazioni che per le recenti concessioni di licenze edilizie con parere favorevole della Soprintendenza, di cui si ha notizia dai funzionari e tecnici che vi lavorano.

11.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri “per valore di trasformazione” e “per confronto o sintetico comparativo”.

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione [REDACTED]

La **stima per valore di trasformazione (Vt)** si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$\underline{Vt = Vm - (Cc + Cv + Bi)}$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un'indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq**.

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinario è stimabile in **200,00 €/mq**. Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- c. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un **Kc pari al 10% del Cc** (costo di costruzione);
- d. spese tecniche, imprevisti ed oneri finanziari incidono per un **Kv pari al 12% del Cc** (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il **23% dei costi di produzione**, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

$r =$ saggio di capitalizzazione pari al 5% ed $n =$ tempo di trasformazione in anni, pari a 2

si ha che $f = 0,9070$ e pertanto :

$$\underline{Vt(attualizzato) = Vt \times f}$$

La stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro risposdenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (Vc) pari a **70,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel *par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale*) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile **valore di stima** si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$\underline{V = 1/2 (Vt+Vc)}$$

11.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "H" può così essere valutato e stimato:

LOTTO H: Foglio n. 23 p.IIIa n. 140

STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)

SUPERFICIE LOTTO (MQ)		Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.036,00		310,80	101,90
<i>Vm - Valore di mercato (€)</i>		2.000,00 x Sc	203.803,28
<i>Cc - Costo di costruzione (€)</i>		200,00 x Vc	62.160,00
<i>Kc (oneri concessori, ecc) (€)</i>		10% di Cc	6.216,00
<i>Costi di produzione (Cc+Kc) (€)</i>		Cc + Kc	68.376,00
<i>Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)</i>		12% di Cc	7.459,20
<i>Beneficio d'Impresa (Bi) (€)</i>		23% di (Cc+Kc)	15.726,48
<i>Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)</i>			112.241,60
<u>VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)</u>			101.803,13
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	<u>VALORE TOTALE Vc (€)</u>
1.036,00	1.036,00	70,00	72.520,00
<u>VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)</u>			<u>87.161,57</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 87.161,57
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 86.161,57
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 86.162,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell’immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell’acquirente;

1. VALORE FINALE dell’immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 87.161,57
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 86.161,57
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	€ 86.162,00

2. VALORE FINALE dell’immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell’acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 87.161,57
<u>TOTALE</u>	€ 87.161,57

11.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del “più probabile valore di mercato” si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell’immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell’unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

11.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

11.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale).

Pertanto, il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "H" può così essere riepilogato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE del bene esecutato nel caso di TERRENO AGRICOLO (€)
2310	2310	6,00	<u>13.860,00</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 13.860,00
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00

Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 12.860,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 12.860,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 13.860,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 12.860,00
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	€ 12.860,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 13.860,00
<u>TOTALE</u>	€ 13.860,00

12. RELAZIONE DI STIMA LOTTO I

12.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "I"

“Indichi l’esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;...”.

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 75 del Piano di Lottizzazione ██████ censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 145;

Tipologia: Il terreno è classificato catastalmente come pascolo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l’accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona ad est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a nord con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell’ambito del piano di lottizzazione privata ██████ a cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all’ immobile;

12.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "I"

“Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l’altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;”

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "I" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 21 - 22]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione ██████ a cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell’ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est confina con altre ditte, a sud ed ovest con la stessa ditta. Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, si rimanda al **par. 12.6** per la loro descrizione analitica.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. É prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari.

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER L'EDILIZIA STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale." È necessario far rilevare che la zona, e nello specifico il lotto di vendita "I", ricade nell'AREA DI TUTELA - Livello 3 del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria nelle percentuali indicate nel **par. 12.6**, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana del centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

12.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "I"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel **par. 3.4** della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita I risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

12.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "I"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati della procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

12.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura:

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni esecutati.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge;

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni esegutati.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esegutato.

12.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agencia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore esegutato che saranno cancellati al momento della vendita:

- Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;

1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore esegutato gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.lle n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.lle 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esecutiva nei confronti della società debitrice esegutata:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

12.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni eseguiti.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al **par. 3.4** della presente relazione.

12.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "I"

“Indichi l’elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all’immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all’indicazione dell’eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti”

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

12.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "I"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "I" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 21 - 22]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea, non è recintato, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell’ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est confina con altre ditte, a sud ed ovest con la stessa ditta.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, durante il sopralluogo effettuato da questa CTU è stato appurato che lo stato attuale non differisce da quanto accertato in sede giudiziaria in un procedimento che vede coinvolta la società debitrice eseguita e nell’ambito del quale è stata emessa la sentenza N. 498/2012, allegata al fascicolo dei creditori precedenti. A pag. 11 della suddetta sentenza si specifica che:

1. per il verde primario i lavori sono stati realizzati nella misura del 5%;
2. strade e parcheggi sono stati realizzati nella misura dell’85%;
3. la rete fognaria nella misura del 60%;

4. rete elettrica ed idrica, pali elettrici e pubblica illuminazione sono integralmente completati;
5. impianto di depurazione deve essere totalmente eseguito.

Il Giudice istruttore, Dott. G.I. Artino, ha condannato la società debitrice eseguita al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, inclusa la rete fognaria e l'impianto di depurazione.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "I":

LOTTO "I"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 23	P.IIa 145	1034	1034

La quota appartenente al debitore eseguita è pari a 1/1 della piena proprietà relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "I".

12.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

12.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "I"

Occorre fare delle importanti precisazioni relativamente alla valutazione dei beni immobili da stimarsi.

Allo stato attuale tuttavia il certificato di destinazione urbanistica attesta che i terreni ricadono nell'"**AREA DI TUTELA – Livello 3**" del Piano del **Piano Paesistico della Provincia di Siracusa**, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Come si evince dalle relative Norme di Attuazione:

Are con livello di tutela 3)

"Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio. **In tali aree**, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi individuati alla scala comunale e dei detrattori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistica ambientale, **è esclusa ogni edificazione**. Nell'ambito degli strumenti urbanistici va previsto l'obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Va inoltre previsto l'obbligo, per gli stessi strumenti urbanistici, di includere tali aree fra le zone di inedificabilità, in cui **sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni**. Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani, anche fluviali, lacustri o marini. **Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici**. Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali. Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. I provvedimenti di autorizzazione per le opere assentibili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali. Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle colture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche."

Il piano paesistico attualmente è stato adottato ma è in corso di approvazione, cioè i tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza di Siracusa e al Dipartimento regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale. Sia i tecnici comunali che i funzionari della Soprintendenza di Siracusa hanno affermato che recentemente sono state concesse licenze edilizie in queste zone, con parere favorevole della Soprintendenza, perché **appartenenti ad un Piano di Lottizzazione regolarmente approvato con delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/06/1992 e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale**.

Per maggiore chiarezza è stata inviata una richiesta di chiarimenti in merito alla questione presso il Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, il cui esito verrà successivamente allegato alla procedura in oggetto e depositato in cancelleria. Tuttavia, per

questi motivi, si ritiene opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le opportune future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

1. come **terreno edificabile** appartenente al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato e convenzionato;
2. come **terreno agricolo** con vincolo di inedificabilità.

Viene da se che la differenza è rilevante e sostanziale ma è necessaria farla, sia per la fase in cui si trova il Piano Paesistico di presentazione delle osservazioni che per le recenti concessioni di licenze edilizie con parere favorevole della Soprintendenza, di cui si ha notizia dai funzionari e tecnici che vi lavorano.

12.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri “per valore di trasformazione” e “per confronto o sintetico comparativo”.

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione [REDACTED]

La **stima per valore di trasformazione (Vt)** si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$\underline{Vt = Vm - (Cc + Cv + Bi)}$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un'indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq**.

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinario è stimabile in **200,00 €/mq**. Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- a. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un **Kc pari al 10% del Cc** (costo di costruzione);
- b. spese tecniche, imprevisti ed oneri finanziari incidono per un **Kv pari al 12% del Cc** (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il **23% dei costi di produzione**, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

$r =$ saggio di capitalizzazione pari al 5% ed $n =$ tempo di trasformazione in anni, pari a 2

si ha che $f = 0,9070$ e pertanto :

$$\underline{Vt(attualizzato) = Vt \times f}$$

La stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro risposdenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (Vc) pari a 70,00 €/mq di superficie commerciale (calcolata come specificato nel *par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale*) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile valore di stima si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$\underline{V = 1/2 (Vt+Vc)}$$

12.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "1" può così essere valutato e stimato:

LOTTO I: Foglio n. 23 p.IIIa n. 145			
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)			
SUPERFICIE LOTTO (MQ)		Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.034,00		310,20	101,70
Vm - Valore di mercato (€)		2.000,00 x Sc	203.409,84
Cc - Costo di costruzione (€)		200,00 x Vc	62.040,00
Kc (oneri concessori, ecc) (€)		10% di Cc	6.204,00
Costi di produzione (Cc+Kc) (€)		Cc + Kc	68.244,00
Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)		12% di Cc	7.444,80
Beneficio d'Impresa (Bi) (€)		23% di (Cc+Kc)	15.696,12
Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)			112.024,92
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)			101.606,60
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOTALE Vc (€)
1.034,00	1.034,00	70,00	72.380,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)			<u>86.993,30</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 86.993,30
SPESE E DECURTAZIONI	

Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 85.993,30
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 85.993,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 86.993,30
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 85.993,30
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	€ 85.993,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 86.993,30
<u>TOTALE</u>	€ 86.993,30

12.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di

ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

12.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

12.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 *Consistenza e calcolo della superficie commerciale*).

Pertanto, il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "I" può così essere riepilogato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE del bene esecutato nel caso di TERRENO AGRICOLO (€)
1034	1034	6,00	6.204,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 6.204,00
SPESE E DECURTAZIONI	

Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 5.204,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 5.204,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 6.204,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 5.204,00
TOTALE (arrotondato)	€ 5.204,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 6.204,00
TOTALE	€ 6.204,00

13. RELAZIONE DI STIMA LOTTO J

13.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "J"

"Indichi l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;..."

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 76 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 146;

Tipologia: Il terreno è classificato catastalmente come pascolo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l'accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona ad est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a nord con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione privata [REDACTED] a cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all'immobile.

13.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "J"

"Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;"

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "J" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 23 - 24]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, a sud confina con altre ditte, ad est ed ovest con la stessa ditta. Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, si rimanda al **par. 13.6** per la loro descrizione analitica.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari.

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER L'EDILIZIA STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale." È necessario far rilevare che la zona, e nello specifico il lotto di vendita "J", ricade nell'AREA DI TUTELA - Livello 3 del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria nelle percentuali indicate nel **par. 13.6**, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana del centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

13.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "J"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel **par. 3.4** della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita J risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

13.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "J"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati della procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

13.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura:

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni esecutati.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge;

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni esegutati.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esegutato.

13.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agencia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore esegutato che saranno cancellati al momento della vendita:

- Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;

1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore esegutato gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.IIe n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.IIe 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esegutiva nei confronti della società debitrice esegutata:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

13.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni esegutati.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al **par. 3.4** della presente relazione.

13.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "J"

“Indichi l’elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all’immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all’indicazione dell’eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti”

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

13.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "J"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "J" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 23 -24]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea, non è recintato, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell’ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, a sud confina con altre ditte, ad est ed ovest con la stessa ditta.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, durante il sopralluogo effettuato da questa CTU è stato appurato che lo stato attuale non differisce da quanto accertato in sede giudiziaria in un procedimento che vede coinvolta la società debitrice esegutata e nell’ambito del quale è stata emessa la sentenza N. 498/2012, allegata al fascicolo dei creditori precedenti. A pag. 11 della suddetta sentenza si specifica che:

1. per il verde primario i lavori sono stati realizzati nella misura del 5%;
2. strade e parcheggi sono stati realizzati nella misura dell’85%;
3. la rete fognaria nella misura del 60%;

4. rete elettrica ed idrica, pali elettrici e pubblica illuminazione sono integralmente completati;
5. impianto di depurazione deve essere totalmente eseguito.

Il Giudice istruttore, Dott. G.I. Artino, ha condannato la società debitrice eseguita al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, inclusa la rete fognaria e l'impianto di depurazione.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "J":

LOTTO "J"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 23	P.IIa 146	1018	1018

La **quota appartenente al debitore esecutato è pari a 1/1 della piena proprietà** relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "J".

13.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

13.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "J"

Occorre fare delle importanti precisazioni relativamente alla valutazione dei beni immobili da stimarsi.

Allo stato attuale tuttavia il certificato di destinazione urbanistica attesta che i terreni ricadono nell'"**AREA DI TUTELA – Livello 3**" del Piano del **Piano Paesistico della Provincia di Siracusa**, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Come si evince dalle relative Norme di Attuazione:

Aree con livello di tutela 3)

"Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio. **In tali aree**, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi individuati alla scala comunale e dei detrattori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistica ambientale, **è esclusa ogni edificazione**. Nell'ambito degli strumenti urbanistici va previsto l'obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Va inoltre previsto l'obbligo, per gli stessi strumenti urbanistici, di includere tali aree fra le zone di inedificabilità, in cui **sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni**. Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani, anche fluviali, lacustri o marini. **Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici**. Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali. Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. I provvedimenti di autorizzazione per le opere assentibili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali. Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle colture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche."

Il piano paesistico attualmente è stato adottato ma è in corso di approvazione, cioè i tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza di Siracusa e al Dipartimento regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale. Sia i tecnici comunali che i funzionari della Soprintendenza di Siracusa hanno affermato che recentemente sono state concesse licenze edilizie in queste zone, con parere favorevole della Soprintendenza, perché **appartenenti ad un Piano di Lottizzazione regolarmente approvato con delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/06/1992 e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale**.

Per maggiore chiarezza è stata inviata una richiesta di chiarimenti in merito alla questione presso il Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, il cui esito verrà successivamente allegato alla procedura in oggetto e depositato in cancelleria. Tuttavia, per

questi motivi, si ritiene opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le opportune future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

1. come **terreno edificabile** appartenente al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato e convenzionato;
2. come **terreno agricolo** con vincolo di inedificabilità.

Viene da se che la differenza è rilevante e sostanziale ma è necessaria farla, sia per la fase in cui si trova il Piano Paesistico di presentazione delle osservazioni che per le recenti concessioni di licenze edilizie con parere favorevole della Soprintendenza, di cui si ha notizia dai funzionari e tecnici che vi lavorano.

13.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri “per valore di trasformazione” e “per confronto o sintetico comparativo”.

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione [REDACTED]

La **stima per valore di trasformazione (Vt)** si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$\underline{Vt = Vm - (Cc + Cv + Bi)}$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un'indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq**.

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinario è stimabile in **200,00 €/mq**. Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- c. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un **Kc pari al 10% del Cc** (costo di costruzione);
- d. spese tecniche, imprevisti ed oneri finanziari incidono per un **Kv pari al 12% del Cc** (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il **23% dei costi di produzione**, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

r = saggio di capitalizzazione pari al 5% ed *n* = tempo di trasformazione in anni, pari a 2

si ha che **f = 0,9070** e pertanto :

$$\underline{Vt(attualizzato) = Vt \times f}$$

La stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro risposdenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (**Vc**) pari a **70,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel *par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale*) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile **valore di stima** si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$\underline{V = 1/2 (Vt+Vc)}$$

13.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "J" può così essere valutato e stimato:

LOTTO J: Foglio n. 23 p.IIa n. 146

STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)

SUPERFICIE LOTTO (MQ)	Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq	
1.018,00	305,40	100,13	
<i>Vm - Valore di mercato (€)</i>	2.000,00 x Sc	200.262,30	
<i>Cc - Costo di costruzione (€)</i>	200,00 x Vc	61.080,00	
<i>Kc (oneri concessori, ecc) (€)</i>	10% di Cc	6.108,00	
<i>Costi di produzione (Cc+Kc) (€)</i>	Cc + Kc	67.188,00	
<i>Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)</i>	12% di Cc	7.329,60	
<i>Beneficio d'Impresa (Bi) (€)</i>	23% di (Cc+Kc)	15.453,24	
<i>Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)</i>		110.291,46	
<u>VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)</u>		100.034,35	
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	<u>VALORE TOTALE Vc (€)</u>
1.018,00	1.018,00	70,00	71.260,00
<u>VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)</u>			<u>85.647,17</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 85.647,17
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 84.647,17
<u>VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)</u>	<u>€ 84.647,00</u>

A questo punto si procede alla valutazione finale dell’immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell’acquirente;

1. VALORE FINALE dell’immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 85.647,17
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 84.647,17
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	<u>€ 84.647,00</u>

2. VALORE FINALE dell’immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell’acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 85.647,17
<u>TOTALE</u>	<u>€ 85.647,17</u>

13.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del “più probabile valore di mercato” si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell’immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell’unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

13.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

13.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro risposdenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale).

Pertanto, il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "J" può così essere riepilogato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE del bene esecutato nel caso di TERRENO AGRICOLO (€)
1018	1018	6,00	<u>6.108,00</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 6.108,00
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 5.108,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	<u>€ 5.108,00</u>

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 6.108,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 5.108,00
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	<u>€ 5.108,00</u>

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 6.108,00
<u>TOTALE</u>	<u>€ 6.108,00</u>

14. RELAZIONE DI STIMA LOTTO K

14.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "K"

"Indichi l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;..."

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 77 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 147;

Tipologia: Il terreno è classificato catastalmente come pascolo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l'accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona ad est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a nord con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione privata [REDACTED] cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all'immobile.

14.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "K"

"Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;"

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "K" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 25 -26]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, a sud confina con altre ditte, ad est ed ovest con la stessa ditta. Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, si rimanda al **par. 14.6** per la loro descrizione analitica.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. É prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari.

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER L'EDILIZIA STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale." È necessario far rilevare che la zona, e nello specifico il lotto di vendita "K", ricade:

- nell'**AREA DI TUTELA - Livello 3** del **Piano Paesistico della Provincia di Siracusa**, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.;
- la **p.lla 147** per circa il **50% ricade in area di rispetto della costa marina dei 300 mt (normativa vigente L.R. 15/91 e L.N. 431/85 (Galasso))**;

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria nelle percentuali indicate nel **par. 14.6**, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana del centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

14.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "K"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel **par. 3.4** della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita A risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

14.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "K"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati della procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

14.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura;

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni eseguiti.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge;

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni eseguiti.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene eseguito.

14.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore eseguito che saranno cancellati al momento della vendita:

- *Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;*

1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore eseguito gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.IIe n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.IIe 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esecutiva nei confronti della società debitrice eseguita:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

14.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione*

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni eseguiti.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al **par. 3.4** della presente relazione.

14.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "K"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

14.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "K"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "K" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 25 -26]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea, non è recintato, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, a sud confina con altre ditte, ad est ed ovest con la stessa ditta.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, durante il sopralluogo effettuato da questa CTU è stato appurato che lo stato attuale non differisce da quanto accertato in sede giudiziaria in un procedimento che vede coinvolta la società debitrice eseguita e nell'ambito del quale è stata emessa la sentenza N. 498/2012, allegata al fascicolo dei creditori precedenti. A pag. 11 della suddetta sentenza si specifica che:

1. per il verde primario i lavori sono stati realizzati nella misura del 5%;
2. strade e parcheggi sono stati realizzati nella misura dell'85%;
3. la rete fognaria nella misura del 60%;
4. rete elettrica ed idrica, pali elettrici e pubblica illuminazione sono integralmente completati;
5. impianto di depurazione deve essere totalmente eseguito.

Il Giudice istruttore, Dott. G.I. Artino, ha condannato la società debitrice eseguita al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, inclusa la rete fognaria e l'impianto di depurazione.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "K":

LOTTO "K"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 23	P.IIa 147	1035	1035

La quota appartenente al debitore eseguitato è pari a 1/1 della piena proprietà relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "K".

14.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

14.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "K"

Occorre fare delle importanti precisazioni relativamente alla valutazione dei beni immobili da stimarsi.

Allo stato attuale tuttavia il certificato di destinazione urbanistica attesta che i terreni ricadono nell'"**AREA DI TUTELA – Livello 3**" del Piano del **Piano Paesistico della Provincia di Siracusa**,

pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Come si evince dalle relative Norme di Attuazione:

Aree con livello di tutela 3)

*"Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio. **In tali aree**, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi individuati alla scala comunale e dei detrattori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, **è esclusa ogni edificazione**. Nell'ambito degli strumenti urbanistici va previsto l'obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Va inoltre previsto l'obbligo, per gli stessi strumenti urbanistici, di includere tali aree fra le zone di inedificabilità, in cui **sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni**. Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani, anche fluviali, lacustri o marini. **Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici**. Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali. Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. I provvedimenti di autorizzazione per le opere assentibili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali. Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle colture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche."*

Il piano paesistico attualmente è stato adottato ma è in corso di approvazione, cioè i tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza di Siracusa e al Dipartimento regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale. Sia i tecnici comunali che i funzionari della Soprintendenza di Siracusa hanno affermato che recentemente sono state concesse licenze edilizie in queste zone, con parere favorevole della Soprintendenza, perché **appartenenti ad un Piano di Lottizzazione regolarmente approvato con**

delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/06/1992 e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Per maggiore chiarezza è stata inviata una richiesta di chiarimenti in merito alla questione presso il Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, il cui esito verrà successivamente allegato alla procedura in oggetto e depositato in cancelleria. Tuttavia, per questi motivi, si ritiene opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le opportune future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

1. come **terreno edificabile** appartenente al Piano di Lottizzazione ██████████ approvato e convenzionato;
2. come **terreno agricolo** con vincolo di inedificabilità.

Viene da se che la differenza è rilevante e sostanziale ma è necessaria farla, sia per la fase in cui si trova il Piano Paesistico di presentazione delle osservazioni che per le recenti concessioni di licenze edilizie con parere favorevole della Soprintendenza, di cui si ha notizia dai funzionari e tecnici che vi lavorano.

14.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri “per valore di trasformazione” e “per confronto o sintetico comparativo”.

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione ██████████

La **stima per valore di trasformazione (Vt)** si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$\mathbf{Vt = Vm - (Cc + Cv + Bj)}$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un'indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq**.

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinario è stimabile in **200,00 €/mq**. Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- a. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un **Kc pari al 10% del Cc** (costo di costruzione);

- b. spese tecniche , imprevisti ed oneri finanziari incidono per un **Kv pari al 12% del Cc** (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il **23% dei costi di produzione**, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

r = saggio di capitalizzazione pari al 5% ed *n* = tempo di trasformazione in anni, pari a 2

si ha che **f = 0,9070** e pertanto :

$$\underline{Vt(attualizzato) = Vt \times f}$$

La stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (**Vc**) pari a **70,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel *par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale*) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile valore di stima si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$\underline{V = 1/2 (Vt+Vc)}$$

14.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "K" può così essere valutato e stimato:

LOTTO K: Foglio n. 23 p.IIa n. 147			
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)			
SUPERFICIE LOTTO (MQ)		Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.035,00		310,50	101,80
Vm - Valore di mercato (€)		2.000,00 x Sc	203.606,56
Cc - Costo di costruzione (€)		200,00 x Vc	62.100,00
Kc (oneri concessori, ecc) (€)		10% di Cc	6.210,00
Costi di produzione (Cc+Kc) (€)		Cc + Kc	68.310,00
Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)		12% di Cc	7.452,00
Beneficio d'Impresa (Bi) (€)		23% di (Cc+Kc)	15.711,30
Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)			112.133,26
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)			101.704,86
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOTALE Vc (€)
1.035,00	1.035,00	70,00	72.450,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)			<u>87.077,43</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 87.077,43
SPESE E DECURTAZIONI	

Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 86.077,43
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 86.077,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 87.077,43
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 86.077,43
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	€ 86.077,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 87.077,43
<u>TOTALE</u>	€ 87.077,43

14.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di

ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

14.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

14.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 *Consistenza e calcolo della superficie commerciale*).

Pertanto, il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "K" può così essere riepilogato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE del bene esecutato nel caso di TERRENO AGRICOLO (€)
1035	1035	6,00	<u>6.210,00</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 6.210,00
SPESE E DECURTAZIONI	

Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 5.210,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 5.210,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 6.210,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 5.210,00
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	€ 5.210,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 6.210,00
<u>TOTALE</u>	<u>€ 6.210,00</u>

15. RELAZIONE DI STIMA LOTTO L

15.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "L"

"Indichi l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;..."

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 78 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 148;

Tipologia: Il terreno è classificato catastalmente come pascolo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l'accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona ad est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a nord, sud ed est con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione privata [REDACTED] cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all'immobile;

15.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "L"

"Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;"

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "L" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 27-28-29-30]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, i confini nord, est e sud sono segnati dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad ovest in parte con la stessa ditta, per la restante parte con altra ditta. Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, si rimanda al **par. 15.6** per la loro descrizione analitica.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari.

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER L'EDILIZIA STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale." È necessario far rilevare che la zona, e nello specifico il lotto di vendita "L", ricade:

- nell'AREA DI TUTELA - Livello 3 del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.;
- la p.lla 148 per circa il 50% ricade in area di rispetto della costa marina dei 300 mt (normativa vigente L.R. 15/91 e L.N. 431/85 (Galasso));

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria nelle percentuali indicate nel par. 15.6, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana del centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

15.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "L"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel par. 3.4 della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita A risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

15.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "L"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati della procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

15.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura;

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni eseguiti.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge;

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni eseguiti.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene eseguito.

15.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore eseguito che saranno cancellati al momento della vendita:

- *Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;*

1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore eseguito gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.lle n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.lle 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esecutiva nei confronti della società debitrice eseguita:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

15.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione*

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni eseguiti.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al **par. 3.4** della presente relazione.

15.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "L"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

15.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "L"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "L" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 27-28-29-30]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. É prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea, non è recintato, i confini nord, sud ed est sono segnati dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad ovest confina parzialmente con la stessa ditta, per la restante parte con altra ditta.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, durante il sopralluogo effettuato da questa CTU è stato appurato che lo stato attuale non differisce da quanto accertato in sede giudiziaria in un procedimento che vede coinvolta la società debitrice eseguita e nell'ambito del quale è stata emessa la sentenza N. 498/2012, allegata al fascicolo dei creditori precedenti. A pag. 11 della suddetta sentenza si specifica che:

1. per il verde primario i lavori sono stati realizzati nella misura del 5%;
2. strade e parcheggi sono stati realizzati nella misura dell'85%;
3. la rete fognaria nella misura del 60%;
4. rete elettrica ed idrica, pali elettrici e pubblica illuminazione sono integralmente completati;
5. impianto di depurazione deve essere totalmente eseguito.

Il Giudice istruttore, Dott. G.I. Artino, ha condannato la società debitrice eseguita al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, inclusa la rete fognaria e l'impianto di depurazione.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "L":

LOTTO "L"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 23	P.IIa 148	2441	2441

La quota appartenente al debitore esecutato è pari a 1/1 della piena proprietà relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "L".

15.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

15.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "L"

Occorre fare delle importanti precisazioni relativamente alla valutazione dei beni immobili da stimarsi.

Allo stato attuale tuttavia il certificato di destinazione urbanistica attesta che i terreni ricadono nell'"**AREA DI TUTELA – Livello 3**" del Piano del **Piano Paesistico della Provincia di Siracusa**,

pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Come si evince dalle relative Norme di Attuazione:

Aree con livello di tutela 3)

*"Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio. **In tali aree**, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi individuati alla scala comunale e dei detrattori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, **è esclusa ogni edificazione**. Nell'ambito degli strumenti urbanistici va previsto l'obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Va inoltre previsto l'obbligo, per gli stessi strumenti urbanistici, di includere tali aree fra le zone di inedificabilità, in cui **sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni**. Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani, anche fluviali, lacustri o marini. **Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici**. Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali. Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. I provvedimenti di autorizzazione per le opere assentibili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali. Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle colture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche."*

Il piano paesistico attualmente è stato adottato ma è in corso di approvazione, cioè i tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza di Siracusa e al Dipartimento regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale. Sia i tecnici comunali che i funzionari della Soprintendenza di Siracusa hanno affermato che recentemente sono state concesse licenze edilizie in queste zone, con parere favorevole della Soprintendenza, perché **appartenenti ad un Piano di Lottizzazione regolarmente approvato con**

delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/06/1992 e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Per maggiore chiarezza è stata inviata una richiesta di chiarimenti in merito alla questione presso il Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, il cui esito verrà successivamente allegato alla procedura in oggetto e depositato in cancelleria. Tuttavia, per questi motivi, si ritiene opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le opportune future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

1. come **terreno edificabile** appartenente al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato e convenzionato;
2. come **terreno agricolo** con vincolo di inedificabilità.

Viene da se che la differenza è rilevante e sostanziale ma è necessaria farla, sia per la fase in cui si trova il Piano Paesistico di presentazione delle osservazioni che per le recenti concessioni di licenze edilizie con parere favorevole della Soprintendenza, di cui si ha notizia dai funzionari e tecnici che vi lavorano.

15.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri “per valore di trasformazione” e “per confronto o sintetico comparativo”.

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione [REDACTED]

La **stima per valore di trasformazione (Vt)** si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$\underline{Vt = Vm - (Cc + Cv + Bj)}$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un'indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq**.

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinario è stimabile in **200,00 €/mq**. Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- a. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un **Kc pari al 10% del Cc** (costo di costruzione);

- b. spese tecniche , imprevisti ed oneri finanziari incidono per un **Kv pari al 12% del Cc** (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il **23% dei costi di produzione**, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

r = saggio di capitalizzazione pari al 5% ed *n* = tempo di trasformazione in anni, pari a 2

si ha che **f = 0,9070** e pertanto :

$$\underline{Vt(attualizzato) = Vt \times f}$$

La stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (**Vc**) pari a **80,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel *par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale*) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile valore di stima si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$\underline{V = 1/2 (Vt+Vc)}$$

15.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "L" può così essere valutato e stimato:

LOTTO L: Foglio n. 23 p.IIa n. 148			
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)			
SUPERFICIE LOTTO (MQ)		Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
2.441,00		732,30	240,10
Vm - Valore di mercato (€)		2.000,00 x Sc	480.196,72
Cc - Costo di costruzione (€)		200,00 x Vc	146.460,00
Kc (oneri concessori, ecc) (€)		10% di Cc	14.646,00
Costi di produzione (Cc+Kc) (€)		Cc + Kc	161.106,00
Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)		12% di Cc	17.575,20
Beneficio d'Impresa (Bi) (€)		23% di (Cc+Kc)	37.054,38
Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)			264.461,14
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)			239.866,26
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOTALE Vc (€)
2.441,00	2.441,00	80,00	195.280,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)			<u>217.573,13</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 217.573,13
SPESE E DECURTAZIONI	

Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 216.573,13
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 216.573,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 217.573,13
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 216.573,13
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	€ 216.573,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 217.573,13
<u>TOTALE</u>	€ 217.573,13

15.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il

prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

15.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

15.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro risposdenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel *par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale*).

Pertanto, il beni esecutato che costituisce il lotto di vendita "L" può così essere riepilogato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE del bene esecutato nel caso di TERRENO AGRICOLO (€)
2441	2441	6,00	<u>14.646,00</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 14.646,00
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 13.646,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 13.646,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 14.646,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 13.646,00
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	€ 13.646,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 14.646,00
<u>TOTALE</u>	€ 14.646,00

16. RELAZIONE DI STIMA LOTTO M

16.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "M"

"Indichi l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;..."

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 80 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 150;

Tipologia: Il terreno è classificato catastalmente come pascolo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l'accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona ad est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a sud con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione privata [REDACTED] a cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all'immobile;

16.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "M"

"Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;"

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "M" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 31-32]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, il confine sud è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est, nord ed ovest confina con altre ditte. Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, si rimanda al **par. 16.6** per la loro descrizione analitica.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari.

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER L'EDILIZIA STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale." È necessario far rilevare che la zona, e nello specifico il lotto di vendita "M", ricade nell'AREA DI TUTELA - Livello 3 del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria nelle percentuali indicate nel **par. 16.6**, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana del centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

16.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "M"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel **par. 3.4** della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita M risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

16.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "M"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati della procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

16.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura:

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni esecutati.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge;

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni esegutati.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esegutato.

16.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agencia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore esegutato che saranno cancellati al momento della vendita:

- Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;

1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore esegutato gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.lle n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.lle 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esecutiva nei confronti della società debitrice esegutata:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

16.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni esegutati.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al **par. 3.4** della presente relazione.

16.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "M"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

16.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "M"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "M" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 31 -32]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea, non è recintato, il confine sud è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est, nord e sud confina con altre ditte.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, durante il sopralluogo effettuato da questa CTU è stato appurato che lo stato attuale non differisce da quanto accertato in sede giudiziaria in un procedimento che vede coinvolta la società debitrice esegutata e nell'ambito del quale è stata emessa la sentenza N. 498/2012, allegata al fascicolo dei creditori precedenti. A pag. 11 della suddetta sentenza si specifica che:

1. per il verde primario i lavori sono stati realizzati nella misura del 5%;
2. strade e parcheggi sono stati realizzati nella misura dell'85%;
3. la rete fognaria nella misura del 60%;

4. rete elettrica ed idrica, pali elettrici e pubblica illuminazione sono integralmente completati;
5. impianto di depurazione deve essere totalmente eseguito.

Il Giudice istruttore, Dott. G.I. Artino, ha condannato la società debitrice eseguita al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, inclusa la rete fognaria e l'impianto di depurazione.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "M":

LOTTO "M"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 23	P.IIa 150	1036	1036

La quota appartenente al debitore eseguita è pari a 1/1 della piena proprietà relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "M".

16.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

16.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "M"

Occorre fare delle importanti precisazioni relativamente alla valutazione dei beni immobili da stimarsi.

Allo stato attuale tuttavia il certificato di destinazione urbanistica attesta che i terreni ricadono nell'"**AREA DI TUTELA – Livello 3**" del Piano del **Piano Paesistico della Provincia di Siracusa**, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Come si evince dalle relative Norme di Attuazione:

Aree con livello di tutela 3)

"Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio. **In tali aree**, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi individuati alla scala comunale e dei detrattori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, **è esclusa ogni edificazione**. Nell'ambito degli strumenti urbanistici va previsto l'obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Va inoltre previsto l'obbligo, per gli stessi strumenti urbanistici, di includere tali aree fra le zone di inedificabilità, in cui **sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni**. Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani, anche fluviali, lacustri o marini. **Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici**. Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali. Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. I provvedimenti di autorizzazione per le opere assentiabili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali. Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle colture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche."

Il piano paesistico attualmente è stato adottato ma è in corso di approvazione, cioè i tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza di Siracusa e al Dipartimento regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale. Sia i tecnici comunali che i funzionari della Soprintendenza di Siracusa hanno affermato che recentemente sono state concesse licenze edilizie in queste zone, con parere favorevole della Soprintendenza, perché **appartenenti ad un Piano di Lottizzazione regolarmente approvato con delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/06/1992 e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale**.

Per maggiore chiarezza è stata inviata una richiesta di chiarimenti in merito alla questione presso il Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, il cui esito verrà successivamente allegato alla procedura in oggetto e depositato in cancelleria. Tuttavia, per

questi motivi, si ritiene opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le opportune future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

1. come **terreno edificabile** appartenente al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato e convenzionato;
2. come **terreno agricolo** con vincolo di inedificabilità.

Viene da se che la differenza è rilevante e sostanziale ma è necessaria farla, sia per la fase in cui si trova il Piano Paesistico di presentazione delle osservazioni che per le recenti concessioni di licenze edilizie con parere favorevole della Soprintendenza, di cui si ha notizia dai funzionari e tecnici che vi lavorano.

16.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri “per valore di trasformazione” e “per confronto o sintetico comparativo”.

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione [REDACTED]

La **stima per valore di trasformazione (Vt)** si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$\underline{Vt = Vm - (Cc + Cv + Bi)}$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un'indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq**.

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinario è stimabile in **200,00 €/mq**. Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- a. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un **Kc pari al 10% del Cc** (costo di costruzione);
- b. spese tecniche, imprevisti ed oneri finanziari incidono per un **Kv pari al 12% del Cc** (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il **23% dei costi di produzione**, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

$r =$ saggio di capitalizzazione pari al 5% ed $n =$ tempo di trasformazione in anni, pari a 2

si ha che $f = 0,9070$ e pertanto :

$$\underline{Vt(attualizzato) = Vt \times f}$$

La stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro risposdenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (Vc) pari a **70,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel *par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale*) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile **valore di stima** si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$\underline{V = 1/2 (Vt+Vc)}$$

16.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "M" può così essere valutato e stimato:

LOTTO M: Foglio n. 23 p.lla n. 150

STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)

SUPERFICIE LOTTO (MQ)	Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq	
1.036,00	310,80	101,90	
<i>Vm - Valore di mercato (€)</i>	2.000,00 x Sc	203.803,28	
<i>Cc - Costo di costruzione (€)</i>	200,00 x Vc	62.160,00	
<i>Kc (oneri concessori, ecc) (€)</i>	10% di Cc	6.216,00	
<i>Costi di produzione (Cc+Kc) (€)</i>	Cc + Kc	68.376,00	
<i>Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)</i>	12% di Cc	7.459,20	
<i>Beneficio d'Impresa (Bi) (€)</i>	23% di (Cc+Kc)	15.726,48	
<i>Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)</i>		112.241,60	
<u>VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)</u>		101.803,13	
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	<u>VALORE TOTALE Vc (€)</u>
1.036,00	1.036,00	70,00	72.520,00
<u>VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)</u>			<u>87.161,57</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene executato al lordo di spese e decurtazioni	€ 87.161,57
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene executato al netto di spese e detrazioni	€ 86.161,57
<u>VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)</u>	<u>€ 86.162,00</u>

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 87.161,57
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 86.161,57
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	<u>€ 86.162,00</u>

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 87.161,57
<u>TOTALE</u>	<u>€ 87.161,57</u>

16.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

16.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

16.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel *par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale*).

Pertanto, il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "M" può così essere riepilogato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE nel caso di TERRENO AGRICOLO (€)
1036	1036	6,00	<u>6.216,00</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 6.216,00
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 5.216,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 5.216,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 6.216,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 5.216,00
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	€ 5.216,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 6.216,00
<u>TOTALE</u>	<u>€ 6.216,00</u>

17. RELAZIONE DI STIMA LOTTO N

17.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "N"

"Indichi l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;..."

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 84 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 154;

Tipologia: Il terreno è classificato catastalmente come pascolo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l'accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona ad est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a sud con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione privata [REDACTED] a cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all'immobile.

17.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "N"

"Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;"

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "N" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 33-34]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, il confine sud è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est, nord ed ovest confina con altre ditte. Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, si rimanda al **par. 17.6** per la loro descrizione analitica.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. É prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari.

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER L'EDILIZIA STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale." È necessario far rilevare che la zona, e nello specifico il lotto di vendita "N", ricade nell'AREA DI TUTELA - Livello 3 del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria nelle percentuali indicate nel **par. 17.6**, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana del centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

17.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "N"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel **par. 3.4** della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita A risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

17.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "N"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati della procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

17.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura:

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni esecutati.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge;

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni esegutati.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esegutato.

17.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agencia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore esegutato che saranno cancellati al momento della vendita:

- Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;

1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore esegutato gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.lle n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.lle 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esecutiva nei confronti della società debitrice esegutata:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

17.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni esegutati.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al **par. 3.4** della presente relazione.

17.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "N"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

17.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "N"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "N" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 33 -34]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea, non è recintato, il confine sud è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est, nord ed ovest confina con altre ditte.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, durante il sopralluogo effettuato da questa CTU è stato appurato che lo stato attuale non differisce da quanto accertato in sede giudiziaria in un procedimento che vede coinvolta la società debitrice esegutata e nell'ambito del quale è stata emessa la sentenza N. 498/2012, allegata al fascicolo dei creditori precedenti. A pag. 11 della suddetta sentenza si specifica che:

1. per il verde primario i lavori sono stati realizzati nella misura del 5%;
2. strade e parcheggi sono stati realizzati nella misura dell'85%;
3. la rete fognaria nella misura del 60%;

4. rete elettrica ed idrica, pali elettrici e pubblica illuminazione sono integralmente completati;
5. impianto di depurazione deve essere totalmente eseguito.

Il Giudice istruttore, Dott. G.I. Artino, ha condannato la società debitrice eseguita al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, inclusa la rete fognaria e l'impianto di depurazione.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "N":

LOTTO "N"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 23	P.IIa 154	1036	1036

La **quota appartenente al debitore eseguita è pari a 1/1 della piena proprietà** relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "N".

17.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

17.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "N"

Occorre fare delle importanti precisazioni relativamente alla valutazione dei beni immobili da stimarsi.

Allo stato attuale tuttavia il certificato di destinazione urbanistica attesta che i terreni ricadono nell'"**AREA DI TUTELA – Livello 3**" del Piano del **Piano Paesistico della Provincia di Siracusa**, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Come si evince dalle relative Norme di Attuazione:

Are e con livello di tutela 3)

"Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio. **In tali aree**, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi individuati alla scala comunale e dei detrattori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, **è esclusa ogni edificazione**. Nell'ambito degli strumenti urbanistici va previsto l'obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Va inoltre previsto l'obbligo, per gli stessi strumenti urbanistici, di includere tali aree fra le zone di inedificabilità, in cui **sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni**. Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani, anche fluviali, lacustri o marini. **Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici**. Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali. Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. I provvedimenti di autorizzazione per le opere assentibili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali. Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle colture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche."

Il piano paesistico attualmente è stato adottato ma è in corso di approvazione, cioè i tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza di Siracusa e al Dipartimento regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale. Sia i tecnici comunali che i funzionari della Soprintendenza di Siracusa hanno affermato che recentemente sono state concesse licenze edilizie in queste zone, con parere favorevole della Soprintendenza, perché **appartenenti ad un Piano di Lottizzazione regolarmente approvato con delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/06/1992 e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale**.

Per maggiore chiarezza è stata inviata una richiesta di chiarimenti in merito alla questione presso il Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, il cui esito verrà successivamente allegato alla procedura in oggetto e depositato in cancelleria. Tuttavia, per

questi motivi, si ritiene opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le opportune future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

1. come **terreno edificabile** appartenente al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato e convenzionato;
2. come **terreno agricolo** con vincolo di inedificabilità.

Viene da se che la differenza è rilevante e sostanziale ma è necessaria farla, sia per la fase in cui si trova il Piano Paesistico di presentazione delle osservazioni che per le recenti concessioni di licenze edilizie con parere favorevole della Soprintendenza, di cui si ha notizia dai funzionari e tecnici che vi lavorano.

17.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri “per valore di trasformazione” e “per confronto o sintetico comparativo”.

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione [REDACTED]).

La **stima per valore di trasformazione (Vt)** si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$\underline{Vt = Vm - (Cc + Cv + Bi)}$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un'indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq**.

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinario è stimabile in **200,00 €/mq**. Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- a. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un **Kc pari al 10% del Cc** (costo di costruzione);
- b. spese tecniche, imprevisti ed oneri finanziari incidono per un **Kv pari al 12% del Cc** (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il **23% dei costi di produzione**, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

$r =$ saggio di capitalizzazione pari al 5% ed $n =$ tempo di trasformazione in anni, pari a 2

si ha che $f = 0,9070$ e pertanto :

$$\underline{Vt(attualizzato) = Vt \times f}$$

La stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro risposdenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (Vc) pari a **70,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel *par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale*) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile **valore di stima** si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$\underline{V = 1/2 (Vt+Vc)}$$

17.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "N" può così essere valutato e stimato:

LOTTO N: Foglio n. 23 p.III n. 154

STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)

SUPERFICIE LOTTO (MQ)	Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq	
1.036,00	310,80	101,90	
<i>Vm - Valore di mercato (€)</i>	2.000,00 x Sc	203.803,28	
<i>Cc - Costo di costruzione (€)</i>	200,00 x Vc	62.160,00	
<i>Kc (oneri concessori, ecc) (€)</i>	10% di Cc	6.216,00	
<i>Costi di produzione (Cc+Kc) (€)</i>	Cc + Kc	68.376,00	
<i>Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)</i>	12% di Cc	7.459,20	
<i>Beneficio d'Impresa (Bi) (€)</i>	23% di (Cc+Kc)	15.726,48	
<i>Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)</i>		112.241,60	
<u>VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)</u>		101.803,13	
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	<u>VALORE TOTALE Vc (€)</u>
1.036,00	1.036,00	70,00	72.520,00
<u>VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)</u>			<u>87.161,57</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene executato al lordo di spese e decurtazioni	€ 87.161,57
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene executato al netto di spese e detrazioni	€ 86.161,57
<u>VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)</u>	<u>€ 86.162,00</u>

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 87.161,57
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 86.161,57
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	<u>€ 86.162,00</u>

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 87.161,57
<u>TOTALE</u>	<u>€ 87.161,57</u>

17.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

17.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

17.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale).

Pertanto, il beni esecutato che costituisce il lotto di vendita "N" può così essere riepilogato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE (€)
1036	1036	6,00	<u>6.216,00</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 6.216,00
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 5.216,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	<u>€ 5.216,00</u>

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 6.216,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 5.216,00
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	<u>€ 5.216,00</u>

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 6.216,00
<u>TOTALE</u>	<u>€ 6.216,00</u>

18. RELAZIONE DI STIMA LOTTO O

18.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "O"

"Indichi l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;..."

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 87 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 157;

Tipologia: Il terreno era classificato catastalmente come pascolo, oggi è stato variato ma non classificato.

Accessi: l'accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona ad est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a sud con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione privata [REDACTED] a cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all'immobile;

18.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "O"

"Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;"

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "O" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 35-36-37-38]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno presenta una recinzione con cancello in ferro, chiuso al momento del sopralluogo. Il confine sud è parzialmente segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est, nord ed ovest confina con altre ditte. Il terreno si presenta piuttosto curato con alcuni alberi di ulivo.

È stato rilevato all'interno del lotto un fabbricato al quale non corrisponde alcun identificativo catastale, né tantomeno risulta registrata alcuna pratica edilizia presso gli uffici tecnici comunali. Per questi motivi può ritenersi evidentemente un immobile non regolare, abusivo e non sanabile.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, si rimanda al **par. 18.6** per la loro descrizione analitica.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari.

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER L'EDILIZIA STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale." È necessario far rilevare che la zona, e nello specifico il lotto di vendita "O", ricade nell'AREA DI TUTELA - Livello 3 del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria nelle percentuali indicate nel **par. 18.6**, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana del centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

18.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "O"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel **par. 3.4** della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita O risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta recintato e non accessibile.

18.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "O"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati della procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

18.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura;

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni eseguiti.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge;

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni eseguiti.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene eseguito.

18.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore eseguito che saranno cancellati al momento della vendita:

- *Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;*

1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore eseguito gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.lle n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.lle 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esecutiva nei confronti della società debitrice eseguita:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

18.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione*

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni eseguiti.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al **par. 3.4** della presente relazione.

18.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "O"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie. È stata rilevata la presenza di un fabbricato irregolare, abusivo e non sanabile, pertanto di valore economico pari a zero.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

18.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "O"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "O" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto35 -36-37-38]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno presenta una recinzione con cancello in ferro, chiuso al momento del sopralluogo. Il confine sud è parzialmente segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est, nord ed ovest confina con altre ditte. Il terreno si presenta piuttosto curato con alcuni alberi di ulivo. È stato rilevato all'interno del lotto un fabbricato al quale non corrisponde alcun identificativo catastale, né tantomeno risulta registrata alcuna pratica edilizia presso gli uffici tecnici comunali. Per questi motivi può ritenersi evidentemente un immobile non regolare, abusivo e non sanabile.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, durante il sopralluogo effettuato da questa CTU è stato appurato che lo stato attuale non differisce da quanto accertato in sede giudiziaria in un procedimento che vede coinvolta la società debitrice esecutata e nell'ambito del quale è stata emessa la sentenza N. 498/2012, allegata al fascicolo dei creditori procedenti. A pag. 11 della suddetta sentenza si specifica che:

1. per il verde primario i lavori sono stati realizzati nella misura del 5%;
2. strade e parcheggi sono stati realizzati nella misura dell'85%;
3. la rete fognaria nella misura del 60%;
4. rete elettrica ed idrica, pali elettrici e pubblica illuminazione sono integralmente completati;
5. impianto di depurazione deve essere totalmente eseguito.

Il Giudice istruttore, Dott. G.I. Artino, ha condannato la società debitrice esecutata al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, inclusa la rete fognaria e l'impianto di depurazione.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G].

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "O":

LOTTO "O"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 23	P.IIa 157	1830	1830

La quota appartenente al debitore esecutato è pari a 1/1 della piena proprietà relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "O".

18.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

18.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto “O”

Occorre fare delle importanti precisazioni relativamente alla valutazione dei beni immobili da stimarsi.

Allo stato attuale tuttavia il certificato di destinazione urbanistica attesta che i terreni ricadono nell’**AREA DI TUTELA – Livello 3**” del Piano del **Piano Paesistico della Provincia di Siracusa**, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Come si evince dalle relative Norme di Attuazione:

Aree con livello di tutela 3)

*"Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le “invarianti” del paesaggio. **In tali aree**, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi individuati alla scala comunale e dei detrattori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, **è esclusa ogni edificazione**. Nell’ambito degli strumenti urbanistici va previsto l’obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell’edificato e dell’insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Va inoltre previsto l’obbligo, per gli stessi strumenti urbanistici, di includere tali aree fra le zone di inedificabilità, in cui **sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni**. Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani, anche fluviali, lacustri o marini. **Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici**. Sono vietate le disposizioni di cui all’art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali. Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. I provvedimenti di autorizzazione per le opere assenti recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali. Le politiche di sostegno all’agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle colture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l’uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche."*

Il piano paesistico attualmente è stato adottato ma è in corso di approvazione, cioè i tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza di Siracusa e al Dipartimento regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale. Sia i tecnici comunali che i funzionari della Soprintendenza di Siracusa hanno affermato che recentemente sono state concesse licenze edilizie in queste zone, con parere favorevole della Soprintendenza, perché **appartenenti ad un Piano di Lottizzazione regolarmente approvato con delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/06/1992 e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.**

Per maggiore chiarezza è stata inviata una richiesta di chiarimenti in merito alla questione presso il Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, il cui esito verrà successivamente allegato alla procedura in oggetto e depositato in cancelleria. Tuttavia, per questi motivi, si ritiene opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le opportune future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

1. come **terreno edificabile** appartenente al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato e convenzionato;
2. come **terreno agricolo** con vincolo di inedificabilità.

Viene da se che la differenza è rilevante e sostanziale ma è necessaria farla, sia per la fase in cui si trova il Piano Paesistico di presentazione delle osservazioni che per le recenti concessioni di licenze edilizie con parere favorevole della Soprintendenza, di cui si ha notizia dai funzionari e tecnici che vi lavorano.

18.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri “per valore di trasformazione” e “per confronto o sintetico comparativo”.

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione [REDACTED]

La **stima per valore di trasformazione (Vt)** si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$\mathbf{Vt = Vm - (Cc + Cv + Bj)}$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq.**

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinario è stimabile in **200,00 €/mq**. Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- c. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un **Kc pari al 10% del Cc** (costo di costruzione);
- d. spese tecniche , imprevisti ed oneri finanziari incidono per un **Kv pari al 12% del Cc** (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il **23% dei costi di produzione**, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

r = saggio di capitalizzazione pari al 5% ed n = tempo di trasformazione in anni, pari a 2

si ha che **f = 0,9070** e pertanto :

$$\underline{Vt(attualizzato) = Vt \times f}$$

La **stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo** si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differientemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (**Vc**) pari a **70,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel *par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale*) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile **valore di stima** si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$V = 1/2 (Vt+Vc)$$

18.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita “O” può così essere valutato e stimato:

LOTTO O: Foglio n. 23 p.lla n. 157			
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)			
SUPERFICIE LOTTO (MQ)		Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.830,00		549,00	180,00
Vm - Valore di mercato (€)		2.000,00 x Sc	360.000,00
Cc - Costo di costruzione (€)		200,00 x Vc	109.800,00
Kc (oneri concessori, ecc) (€)		10% di Cc	10.980,00
Costi di produzione (Cc+Kc) (€)		Cc + Kc	120.780,00
Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)		12% di Cc	13.176,00
Beneficio d'Impresa (Bi) (€)		23% di (Cc+Kc)	27.779,40
Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)			198.264,60
<u>VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)</u>			179.825,99
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	<u>VALORE TOTALE Vc (€)</u>
1.830,00	1.830,00	70,00	128.100,00
<u>VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)</u>			<u>153.963,00</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 153.963,00
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 152.963,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 152.963,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 153.963,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 152.963,00
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	€ 152.963,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 153.963,00
<u>TOTALE</u>	€ 153.963,00

18.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità

immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

18.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

18.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 *Consistenza e calcolo della superficie commerciale*).

Pertanto, il beni esecutato che costituisce il lotto di vendita "O" può così essere riepilogato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE del bene esecutato nel caso di TERRENO AGRICOLO (€)
1830	1830	6,00	<u>10.980,00</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 10.980,00
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 9.980,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 9.980,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 10.980,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 9.980,00
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	€ 9.980,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 10.980,00
<u>TOTALE</u>	€ 10.980,00

19. RELAZIONE DI STIMA LOTTO P

19.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "P"

"Indichi l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;..."

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 90 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 162;

Tipologia: Il terreno è classificato catastalmente come pascolo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l'accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona ad est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a nord con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione privata [REDACTED] a cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all'immobile;

19.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "P"

"Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;"

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "P" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 39-40]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est confina con altre ditte, ad ovest con la stessa ditta, a sud con il vallone "Amara". Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, si rimanda al **par. 19.6** per la loro descrizione analitica.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari.

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER L'EDILIZIA STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale." È necessario far rilevare che la zona, e nello specifico il lotto di vendita "P", ricade:

- nell'AREA DI TUTELA - Livello 3 del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.;
- la p.lla 162 per circa il 70% ricade in area di rispetto del vallone "Amara" (comma 2.2 dell'art. 34 delle N.T.A. del PRG vigente);

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria nelle percentuali specificate in precedenza, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana del centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

19.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "P"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel par. 3.4 della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita P risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

19.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "P"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati della procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

19.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura;

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni esegutati.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge;

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni esegutati.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esegutato.

19.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore esegutato che saranno cancellati al momento della vendita:

- *Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;*

1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore esegutato gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.lle n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.lle 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esecutiva nei confronti della società debitrice esegutata:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

19.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione*

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni eseguiti.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al **par. 3.4** della presente relazione.

19.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "P"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

19.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "P"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "P" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 39 -40]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. É prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea, non è recintato, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est confina con altre ditte, ad ovest con la stessa ditta, a sud con il vallone "Amara".

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, durante il sopralluogo effettuato da questa CTU è stato appurato che lo stato attuale non differisce da quanto accertato in sede giudiziaria in un procedimento che vede coinvolta la società debitrice eseguita e nell'ambito del quale è stata emessa la sentenza N. 498/2012, allegata al fascicolo dei creditori precedenti. A pag. 11 della suddetta sentenza si specifica che:

1. per il verde primario i lavori sono stati realizzati nella misura del 5%;
2. strade e parcheggi sono stati realizzati nella misura dell'85%;
3. la rete fognaria nella misura del 60%;
4. rete elettrica ed idrica, pali elettrici e pubblica illuminazione sono integralmente completati;
5. impianto di depurazione deve essere totalmente eseguito.

Il Giudice istruttore, Dott. G.I. Artino, ha condannato la società debitrice eseguita al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, inclusa la rete fognaria e l'impianto di depurazione.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "P":

LOTTO "P"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 23	P.IIa 162	2247	2247

La quota appartenente al debitore esecutato è pari a 1/1 della piena proprietà relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "P".

19.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

19.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "P"

Occorre fare delle importanti precisazioni relativamente alla valutazione dei beni immobili da stimarsi.

Allo stato attuale tuttavia il certificato di destinazione urbanistica attesta che i terreni ricadono nell'"**AREA DI TUTELA – Livello 3**" del Piano del **Piano Paesistico della Provincia di Siracusa**,

pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Come si evince dalle relative Norme di Attuazione:

Aree con livello di tutela 3)

*"Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio. **In tali aree**, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi individuati alla scala comunale e dei detrattori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, **è esclusa ogni edificazione**. Nell'ambito degli strumenti urbanistici va previsto l'obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Va inoltre previsto l'obbligo, per gli stessi strumenti urbanistici, di includere tali aree fra le zone di inedificabilità, in cui **sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni**. Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani, anche fluviali, lacustri o marini. **Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici**. Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali. Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. I provvedimenti di autorizzazione per le opere assentibili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali. Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle colture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche."*

Il piano paesistico attualmente è stato adottato ma è in corso di approvazione, cioè i tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza di Siracusa e al Dipartimento regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale. Sia i tecnici comunali che i funzionari della Soprintendenza di Siracusa hanno affermato che recentemente sono state concesse licenze edilizie in queste zone, con parere favorevole della Soprintendenza, perché **appartenenti ad un Piano di Lottizzazione regolarmente approvato con**

delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/06/1992 e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Per maggiore chiarezza è stata inviata una richiesta di chiarimenti in merito alla questione presso il Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, il cui esito verrà successivamente allegato alla procedura in oggetto e depositato in cancelleria. Tuttavia, per questi motivi, si ritiene opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le opportune future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

1. come **terreno edificabile** appartenente al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato e convenzionato;
2. come **terreno agricolo** con vincolo di inedificabilità.

Viene da se che la differenza è rilevante e sostanziale ma è necessaria farla, sia per la fase in cui si trova il Piano Paesistico di presentazione delle osservazioni che per le recenti concessioni di licenze edilizie con parere favorevole della Soprintendenza, di cui si ha notizia dai funzionari e tecnici che vi lavorano.

19.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri “per valore di trasformazione” e “per confronto o sintetico comparativo”.

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione [REDACTED]

La **stima per valore di trasformazione (Vt)** si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$\mathbf{Vt = Vm - (Cc + Cv + Bj)}$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq.**

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinario è stimabile in **200,00 €/mq.** Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- a. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un **Kc pari al 10% del Cc** (costo di costruzione);

- b. spese tecniche , imprevisti ed oneri finanziari incidono per un **Kv pari al 12% del Cc** (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il **23% dei costi di produzione**, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

r = saggio di capitalizzazione pari al 5% ed *n = tempo di trasformazione* in anni, pari a 2

si ha che **f = 0,9070** e pertanto :

$$\underline{Vt(attualizzato) = Vt \times f}$$

La **stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo** si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (**Vc**) pari a **70,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel *par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale*) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile **valore di stima** si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$\underline{V = 1/2 (Vt+Vc)}$$

19.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "P" può così essere valutato e stimato:

LOTTO P: Foglio n. 23 p.IIa n. 162			
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)			
SUPERFICIE LOTTO (MQ)		Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
2.247,00		674,10	221,02
Vm - Valore di mercato (€)		2.000,00 x Sc	442.032,79
Cc - Costo di costruzione (€)		200,00 x Vc	134.820,00
Kc (oneri concessori, ecc) (€)		10% di Cc	13.482,00
Costi di produzione (Cc+Kc) (€)		Cc + Kc	148.302,00
Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)		12% di Cc	16.178,40
Beneficio d'Impresa (Bi) (€)		23% di (Cc+Kc)	34.109,46
Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)			243.442,93
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)			220.802,73
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOTALE Vc (€)
2.247,00	2.247,00	70,00	157.290,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)			<u>189.046,37</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 189.046,37
SPESE E DECURTAZIONI	

Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 188.046,37
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 188.046,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 189.046,37
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 188.046,37
TOTALE (arrotondato)	€ 188.046,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 189.046,37
TOTALE	€ 189.046,37

19.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di

ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

19.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

19.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 *Consistenza e calcolo della superficie commerciale*).

Pertanto, il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "P" può così essere riepilogato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE del bene esecutato nel caso di TERRENO AGRICOLO (€)
2247	2247	6,00	<u>13.482,00</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 13.482,00
SPESE E DECURTAZIONI	

Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 12.482,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 12.482,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 13.482,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 12.482,00
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	€ 12.482,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 13.482,00
<u>TOTALE</u>	€ 13.482,00

20. RELAZIONE DI STIMA LOTTO Q

20.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "Q"

"Indichi l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;..."

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 91 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 163.

Tipologia: Il terreno è classificato catastalmente come pascolo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l'accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona ad est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a nord con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione privata [REDACTED] a cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all'immobile;

20.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "Q"

"Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;"

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "Q" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 41-42]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, il confine sud è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est confina con altre ditte, ad ovest con la stessa ditta, a sud con il vallone "Amara". Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, si rimanda al **par. 20.6** per la loro descrizione analitica.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. É prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari.

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER L'EDILIZIA STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale." È necessario far rilevare che la zona, e nello specifico il lotto di vendita "Q", ricade:

- nell'**AREA DI TUTELA - Livello 3** del **Piano Paesistico della Provincia di Siracusa**, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.;
- la **p.lla 163** per circa il **65% ricade in area di rispetto del vallone "Amara"** (comma 2.2 dell'art. 34 delle N.T.A. del PRG vigente);

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria nelle percentuali indicate nel **par. 20.6**, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana del centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

20.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "Q"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel **par. 3.4** della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita Q risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

20.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "Q"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati della procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

20.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura;

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni eseguiti.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge;

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni eseguiti.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene eseguito.

20.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore eseguito che saranno cancellati al momento della vendita:

- *Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;*

1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore eseguito gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.lle n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.lle 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esecutiva nei confronti della società debitrice eseguita:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

20.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione*

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni eseguiti.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al **par. 3.4** della presente relazione.

20.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "Q"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

20.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "Q"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "Q" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 41 -42]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. É prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea, non è recintato, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est confina con altre ditte, ad ovest con la stessa ditta, a sud con il vallone "Amara".

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, durante il sopralluogo effettuato da questa CTU è stato appurato che lo stato attuale non differisce da quanto accertato in sede giudiziaria in un procedimento che vede coinvolta la società debitrice eseguita e nell'ambito del quale è stata emessa la sentenza N. 498/2012, allegata al fascicolo dei creditori precedenti. A pag. 11 della suddetta sentenza si specifica che:

1. per il verde primario i lavori sono stati realizzati nella misura del 5%;
2. strade e parcheggi sono stati realizzati nella misura dell'85%;
3. la rete fognaria nella misura del 60%;
4. rete elettrica ed idrica, pali elettrici e pubblica illuminazione sono integralmente completati;
5. impianto di depurazione deve essere totalmente eseguito.

Il Giudice istruttore, Dott. G.I. Artino, ha condannato la società debitrice eseguita al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, inclusa la rete fognaria e l'impianto di depurazione.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "Q":

LOTTO "Q"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 23	P.IIIa 163	2590	2590

La **quota appartenente al debitore esecutato è pari a 1/1 della piena proprietà** relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "Q".

20.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

20.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "Q"

Occorre fare delle importanti precisazioni relativamente alla valutazione dei beni immobili da stimarsi.

Allo stato attuale tuttavia il certificato di destinazione urbanistica attesta che i terreni ricadono nell'"**AREA DI TUTELA – Livello 3**" del Piano del **Piano Paesistico della Provincia di Siracusa**,

pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Come si evince dalle relative Norme di Attuazione:

Aree con livello di tutela 3)

*"Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio. **In tali aree**, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi individuati alla scala comunale e dei detrattori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, **è esclusa ogni edificazione**. Nell'ambito degli strumenti urbanistici va previsto l'obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Va inoltre previsto l'obbligo, per gli stessi strumenti urbanistici, di includere tali aree fra le zone di inedificabilità, in cui **sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni**. Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani, anche fluviali, lacustri o marini. **Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici**. Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali. Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. I provvedimenti di autorizzazione per le opere assentibili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali. Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle colture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche."*

Il piano paesistico attualmente è stato adottato ma è in corso di approvazione, cioè i tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza di Siracusa e al Dipartimento regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale. Sia i tecnici comunali che i funzionari della Soprintendenza di Siracusa hanno affermato che recentemente sono state concesse licenze edilizie in queste zone, con parere favorevole della Soprintendenza, perché **appartenenti ad un Piano di Lottizzazione regolarmente approvato con**

delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/06/1992 e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Per maggiore chiarezza è stata inviata una richiesta di chiarimenti in merito alla questione presso il Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, il cui esito verrà successivamente allegato alla procedura in oggetto e depositato in cancelleria. Tuttavia, per questi motivi, si ritiene opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le opportune future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

1. come **terreno edificabile** appartenente al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato e convenzionato;
2. come **terreno agricolo** con vincolo di inedificabilità.

Viene da se che la differenza è rilevante e sostanziale ma è necessaria farla, sia per la fase in cui si trova il Piano Paesistico di presentazione delle osservazioni che per le recenti concessioni di licenze edilizie con parere favorevole della Soprintendenza, di cui si ha notizia dai funzionari e tecnici che vi lavorano.

20.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri “per valore di trasformazione” e “per confronto o sintetico comparativo”.

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione [REDACTED]

La **stima per valore di trasformazione (Vt)** si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$\underline{Vt = Vm - (Cc + Cv + Bj)}$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un'indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq**.

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinario è stimabile in **200,00 €/mq**. Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- a. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un **Kc pari al 10% del Cc** (costo di costruzione);

- b. spese tecniche , imprevisti ed oneri finanziari incidono per un **Kv pari al 12% del Cc** (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il **23% dei costi di produzione**, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

r = saggio di capitalizzazione pari al 5% ed *n = tempo di trasformazione* in anni, pari a 2

si ha che **f = 0,9070** e pertanto :

$$\underline{Vt(attualizzato) = Vt \times f}$$

La **stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo** si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (**Vc**) pari a **70,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel *par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale*) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile **valore di stima** si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$\underline{V = 1/2 (Vt+Vc)}$$

20.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "Q" può così essere valutato e stimato:

LOTTO Q: Foglio n. 23 p.III n. 163			
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)			
SUPERFICIE LOTTO (MQ)		Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
2.590,00		777,00	254,75
<i>Vm - Valore di mercato (€)</i>		2.000,00 x Sc	509.508,20
<i>Cc - Costo di costruzione (€)</i>		200,00 x Vc	155.400,00
<i>Kc (oneri concessori, ecc) (€)</i>		10% di Cc	15.540,00
<i>Costi di produzione (Cc+Kc) (€)</i>		Cc + Kc	170.940,00
<i>Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)</i>		12% di Cc	18.648,00
<i>Beneficio d'Impresa (Bi) (€)</i>		23% di (Cc+Kc)	39.316,20
<i>Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)</i>		280.604,00	
<u>VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)</u>		254.507,83	
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	<u>VALORE TOTALE Vc (€)</u>
2.590,00	2.590,00	70,00	181.300,00
<u>VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)</u>			<u>217.903,91</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 217.903,91
SPESE E DECURTAZIONI	

Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 216.903,91
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 216.904,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 217.903,91
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 216.903,91
TOTALE (arrotondato)	€ 216.904,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 217.903,91
TOTALE	€ 217.903,91

20.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di

ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

20.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

20.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 *Consistenza e calcolo della superficie commerciale*).

Pertanto, il beni esecutato che costituisce il lotto di vendita "Q" può così essere riepilogato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE (€)
2590	2590	6,00	<u>15.540,00</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 15.540,00
SPESE E DECURTAZIONI	

Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 14.540,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 14.540,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 15.540,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 14.540,00
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	<u>€ 14.540,00</u>

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 15.540,00
<u>TOTALE</u>	<u>€ 15.540,00</u>

21. RELAZIONE DI STIMA LOTTO R

21.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto “R”

“Indichi l’esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;...”.

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 93 del Piano di Lottizzazione ██████ censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 164;

Tipologia: Il terreno è classificato catastalmente come pascolo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l’accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona ad est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a nord con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell’ambito del piano di lottizzazione privata ██████ a cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all’ immobile;

21.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto “R”

“Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l’altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;”

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "R" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 43-44]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione ██████ cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell’ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad ovest confina con altre ditte, ad est con la stessa ditta, a sud con il vallone “Amara”. Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, si rimanda al **par. 21.6** per la loro descrizione analitica.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. É prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari.

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER L'EDILIZIA STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale." È necessario far rilevare che la zona, e nello specifico il lotto di vendita "R", ricade:

- nell'**AREA DI TUTELA - Livello 3** del **Piano Paesistico della Provincia di Siracusa**, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.;
- la **p.lla 164** per circa il **65% ricade in area di rispetto del vallone "Amara"** (comma 2.2 dell'art. 34 delle N.T.A. del PRG vigente);

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria nelle percentuali indicate nel **par. 21.6**, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana del centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

21.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "R"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel *par. 3.4* della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita R risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

21.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "R"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati della procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

21.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura;

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni eseguiti.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge;

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni eseguiti.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene eseguito.

21.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore eseguito che saranno cancellati al momento della vendita:

- *Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;*

1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore eseguito gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.lle n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.lle 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esecutiva nei confronti della società debitrice eseguita:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

21.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione*

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni eseguiti.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al **par. 3.4** della presente relazione.

21.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "R"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

21.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "R"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "R" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 43 -44]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea, non è recintato, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad ovest confina con altre ditte, ad est con la stessa ditta, a sud con il vallone "Amara".

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, durante il sopralluogo effettuato da questa CTU è stato appurato che lo stato attuale non differisce da quanto accertato in sede giudiziaria in un procedimento che vede coinvolta la società debitrice eseguita e nell'ambito del quale è stata emessa la sentenza N. 498/2012, allegata al fascicolo dei creditori precedenti. A pag. 11 della suddetta sentenza si specifica che:

1. per il verde primario i lavori sono stati realizzati nella misura del 5%;
2. strade e parcheggi sono stati realizzati nella misura dell'85%;
3. la rete fognaria nella misura del 60%;
4. rete elettrica ed idrica, pali elettrici e pubblica illuminazione sono integralmente completati;
5. impianto di depurazione deve essere totalmente eseguito.

Il Giudice istruttore, Dott. G.I. Artino, ha condannato la società debitrice eseguita al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, inclusa la rete fognaria e l'impianto di depurazione.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "R":

LOTTO "R"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 23	P.IIa 164	1868	1868

La quota appartenente al debitore esecutato è pari a 1/1 della piena proprietà relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "R".

21.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

21.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "R"

Occorre fare delle importanti precisazioni relativamente alla valutazione dei beni immobili da stimarsi.

Allo stato attuale tuttavia il certificato di destinazione urbanistica attesta che i terreni ricadono nell'"**AREA DI TUTELA – Livello 3**" del Piano del **Piano Paesistico della Provincia di Siracusa**,

pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Come si evince dalle relative Norme di Attuazione:

Aree con livello di tutela 3)

*"Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio. **In tali aree**, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi individuati alla scala comunale e dei detrattori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, **è esclusa ogni edificazione**. Nell'ambito degli strumenti urbanistici va previsto l'obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Va inoltre previsto l'obbligo, per gli stessi strumenti urbanistici, di includere tali aree fra le zone di inedificabilità, in cui **sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni**. Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani, anche fluviali, lacustri o marini. **Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici**. Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali. Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. I provvedimenti di autorizzazione per le opere assentibili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali. Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle colture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche."*

Il piano paesistico attualmente è stato adottato ma è in corso di approvazione, cioè i tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza di Siracusa e al Dipartimento regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale. Sia i tecnici comunali che i funzionari della Soprintendenza di Siracusa hanno affermato che recentemente sono state concesse licenze edilizie in queste zone, con parere favorevole della Soprintendenza, perché **appartenenti ad un Piano di Lottizzazione regolarmente approvato con**

delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/06/1992 e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Per maggiore chiarezza è stata inviata una richiesta di chiarimenti in merito alla questione presso il Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, il cui esito verrà successivamente allegato alla procedura in oggetto e depositato in cancelleria. Tuttavia, per questi motivi, si ritiene opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le opportune future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

1. come **terreno edificabile** appartenente al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato e convenzionato;
2. come **terreno agricolo** con vincolo di inedificabilità.

Viene da se che la differenza è rilevante e sostanziale ma è necessaria farla, sia per la fase in cui si trova il Piano Paesistico di presentazione delle osservazioni che per le recenti concessioni di licenze edilizie con parere favorevole della Soprintendenza, di cui si ha notizia dai funzionari e tecnici che vi lavorano.

21.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri “per valore di trasformazione” e “per confronto o sintetico comparativo”.

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione [REDACTED]

La **stima per valore di trasformazione (Vt)** si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$\underline{Vt = Vm - (Cc + Cv + Bj)}$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un'indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq**.

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinario è stimabile in **200,00 €/mq**. Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- c. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un **Kc pari al 10% del Cc** (costo di costruzione);

- d. spese tecniche , imprevisti ed oneri finanziari incidono per un **Kv pari al 12% del Cc** (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il **23% dei costi di produzione**, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

r = saggio di capitalizzazione pari al 5% ed *n = tempo di trasformazione* in anni, pari a 2

si ha che **f = 0,9070** e pertanto :

$$\underline{Vt(attualizzato) = Vt \times f}$$

La **stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo** si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (**Vc**) pari a **70,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel *par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale*) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile **valore di stima** si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$\underline{V = 1/2 (Vt+Vc)}$$

21.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "R" può così essere valutato e stimato:

LOTTO R: Foglio n. 23 p.IIa n. 164			
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)			
SUPERFICIE LOTTO (MQ)		Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.868,00		560,40	183,74
Vm - Valore di mercato (€)		2.000,00 x Sc	367.475,41
Cc - Costo di costruzione (€)		200,00 x Vc	112.080,00
Kc (oneri concessori, ecc) (€)		10% di Cc	11.208,00
Costi di produzione (Cc+Kc) (€)		Cc + Kc	123.288,00
Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)		12% di Cc	13.449,60
Beneficio d'Impresa (Bi) (€)		23% di (Cc+Kc)	28.356,24
Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)			202.381,57
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)			183.560,08
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOTALE Vc (€)
1.868,00	1.868,00	70,00	130.760,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)			<u>157.160,04</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 157.160,04
SPESE E DECURTAZIONI	

Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 156.160,04
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 156.160,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 157.160,04
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 156.160,04
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	€ 156.160,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 157.160,04
<u>TOTALE</u>	<u>€ 157.160,04</u>

21.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di

ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

21.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

21.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 *Consistenza e calcolo della superficie commerciale*).

Pertanto, il beni esecutato che costituisce il lotto di vendita "Q" può così essere riepilogato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE del bene nel caso di TERRENO AGRICOLO (€)
1868	1868	6,00	<u>11.208,00</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 11.208,00
SPESE E DECURTAZIONI	

Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 10.208,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 10.208,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 11.208,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 10.208,00
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	€ 10.208,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 11.208,00
<u>TOTALE</u>	€ 11.208,00

22. RELAZIONE DI STIMA LOTTO S

22.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "S"

"Indichi l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;..."

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 94 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 165;

Tipologia: Il terreno è classificato catastalmente come pascolo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l'accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona ad est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a nord con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione privata [REDACTED] a cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all'immobile;

22.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "S"

"Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;"

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "S" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 45-46]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est confina con altre ditte, ad ovest con la stessa ditta, a sud con il vallone "Amara". Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, si rimanda al **par. 22.6** per la loro descrizione analitica.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari.

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER L'EDILIZIA STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale." È necessario far rilevare che la zona, e nello specifico il lotto di vendita "Q", ricade:

- nell'**AREA DI TUTELA - Livello 3** del **Piano Paesistico della Provincia di Siracusa**, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.;
- la **p.lla 165** per circa il **65% ricade in area di rispetto del vallone "Amara"** (comma 2.2 dell'art. 34 delle N.T.A. del PRG vigente);

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria nelle percentuali indicate nel **par. 22.6**, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana del centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

22.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "S"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel *par. 3.4* della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita S risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

22.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "S"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati della procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

22.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura;

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni eseguiti.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge;

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni eseguiti.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene eseguito.

22.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore eseguito che saranno cancellati al momento della vendita:

- *Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;*

1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore eseguito gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.lle n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.lle 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esecutiva nei confronti della società debitrice eseguita:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

22.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione*

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni esegutati.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al **par. 3.4** della presente relazione.

22.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "S"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

22.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "S"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "S" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 45 -46]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. É prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea, non è recintato, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est confina con altre ditte, ad ovest con la stessa ditta, a sud con il vallone "Amara".

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, durante il sopralluogo effettuato da questa CTU è stato appurato che lo stato attuale non differisce da quanto accertato in sede giudiziaria in un procedimento che vede coinvolta la società debitrice esegutata e nell'ambito del quale è stata emessa la sentenza N. 498/2012, allegata al fascicolo dei creditori precedenti. A pag. 11 della suddetta sentenza si specifica che:

1. per il verde primario i lavori sono stati realizzati nella misura del 5%;
2. strade e parcheggi sono stati realizzati nella misura dell'85%;
3. la rete fognaria nella misura del 60%;
4. rete elettrica ed idrica, pali elettrici e pubblica illuminazione sono integralmente completati;
5. impianto di depurazione deve essere totalmente eseguito.

Il Giudice istruttore, Dott. G.I. Artino, ha condannato la società debitrice eseguita al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, inclusa la rete fognaria e l'impianto di depurazione.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "S":

LOTTO "S"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 23	P.IIa 165	1828	1828

La quota appartenente al debitore eseguitato è pari a 1/1 della piena proprietà relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "S".

22.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

22.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "S"

Occorre fare delle importanti precisazioni relativamente alla valutazione dei beni immobili da stimarsi.

Allo stato attuale tuttavia il certificato di destinazione urbanistica attesta che i terreni ricadono nell'"**AREA DI TUTELA – Livello 3**" del Piano del **Piano Paesistico della Provincia di Siracusa**,

pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Come si evince dalle relative Norme di Attuazione:

Aree con livello di tutela 3)

*"Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio. **In tali aree**, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi individuati alla scala comunale e dei detrattori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, **è esclusa ogni edificazione**. Nell'ambito degli strumenti urbanistici va previsto l'obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Va inoltre previsto l'obbligo, per gli stessi strumenti urbanistici, di includere tali aree fra le zone di inedificabilità, in cui **sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni**. Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani, anche fluviali, lacustri o marini. **Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici**. Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali. Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. I provvedimenti di autorizzazione per le opere assentibili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali. Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle colture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche."*

Il piano paesistico attualmente è stato adottato ma è in corso di approvazione, cioè i tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza di Siracusa e al Dipartimento regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale. Sia i tecnici comunali che i funzionari della Soprintendenza di Siracusa hanno affermato che recentemente sono state concesse licenze edilizie in queste zone, con parere favorevole della Soprintendenza, perché **appartenenti ad un Piano di Lottizzazione regolarmente approvato con**

delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/06/1992 e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Per maggiore chiarezza è stata inviata una richiesta di chiarimenti in merito alla questione presso il Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, il cui esito verrà successivamente allegato alla procedura in oggetto e depositato in cancelleria. Tuttavia, per questi motivi, si ritiene opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le opportune future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

1. come **terreno edificabile** appartenente al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato e convenzionato;
2. come **terreno agricolo** con vincolo di inedificabilità.

Viene da se che la differenza è rilevante e sostanziale ma è necessaria farla, sia per la fase in cui si trova il Piano Paesistico di presentazione delle osservazioni che per le recenti concessioni di licenze edilizie con parere favorevole della Soprintendenza, di cui si ha notizia dai funzionari e tecnici che vi lavorano.

22.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri “per valore di trasformazione” e “per confronto o sintetico comparativo”.

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione [REDACTED]

La **stima per valore di trasformazione (Vt)** si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$\underline{Vt = Vm - (Cc + Cv + Bj)}$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un'indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq**.

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinario è stimabile in **200,00 €/mq**. Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- a. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un **Kc pari al 10% del Cc** (costo di costruzione);

- b. spese tecniche , imprevisti ed oneri finanziari incidono per un **Kv pari al 12% del Cc** (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il **23% dei costi di produzione**, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

r = saggio di capitalizzazione pari al 5% ed *n = tempo di trasformazione* in anni, pari a 2

si ha che **f = 0,9070** e pertanto :

$$\underline{Vt(attualizzato) = Vt \times f}$$

La **stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo** si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (**Vc**) pari a **70,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel *par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale*) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile **valore di stima** si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$\underline{V = 1/2 (Vt+Vc)}$$

22.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "S" può così essere valutato e stimato:

LOTTO S: Foglio n. 23 p.IIIa n. 165			
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)			
SUPERFICIE LOTTO (MQ)		Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.828,00		548,40	179,80
Vm - Valore di mercato (€)		2.000,00 x Sc	359.606,56
Cc - Costo di costruzione (€)		200,00 x Vc	109.680,00
Kc (oneri concessori, ecc) (€)		10% di Cc	10.968,00
Costi di produzione (Cc+Kc) (€)		Cc + Kc	120.648,00
Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)		12% di Cc	13.161,60
Beneficio d'Impresa (Bi) (€)		23% di (Cc+Kc)	27.749,04
Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)			198.047,92
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)			179.629,46
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOTALE Vc (€)
1.828,00	1.828,00	70,00	127.960,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)			<u>153.794,73</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 153.794,73
SPESE E DECURTAZIONI	

Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 152.794,73
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 152.795,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 153.794,73
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 152.794,73
TOTALE (arrotondato)	€ 152.795,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 153.794,73
TOTALE	€ 153.794,73

22.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di

ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

22.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

22.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel *par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale*).

Pertanto, il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "S" può così essere riepilogato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE del bene esecutato nel caso di TERRENO AGRICOLO (€)
1828	1828	6,00	<u>10.968,00</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 10.968,00
SPESE E DECURTAZIONI	

Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 9.968,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 9.968,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 10.968,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 9.968,00
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	€ 9.968,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 10.968,00
<u>TOTALE</u>	€ 10.968,00

23. RELAZIONE DI STIMA LOTTO T

23.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "T"

"Indichi l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;..."

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 1 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 24 P.IIa 259;

Tipologia: Il terreno è classificato catastalmente come seminativo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l'accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona ad est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a sud con strada comunale, ed est con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione privata [REDACTED] a cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all'immobile;

23.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "T"

"Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;"

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "T" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 47-48-49-50]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, il confine sud è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est confina con strada comunale, ad ovest e nord confina con altre ditte. Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, si rimanda al **par. 23.6** per la loro descrizione analitica.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari.

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER L'EDILIZIA STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale." È necessario far rilevare che la zona, e nello specifico il lotto di vendita "T", ricade nell'AREA DI TUTELA - Livello 3 del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria nelle percentuali indicate nel **par. 23.6**, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana del centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

23.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "T"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel **par. 3.4** della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita T risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

23.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "T"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati della procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

23.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura:

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni esecutati.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge;

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni esegutati.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esegutato.

23.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agencia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore esegutato che saranno cancellati al momento della vendita:

- Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;

1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore esegutato gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.lle n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.lle 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esecutiva nei confronti della società debitrice esegutata:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

23.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni esegutati.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al **par. 3.4** della presente relazione.

23.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "T"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

23.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "T"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "T" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 47-48-49-50]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea, non è recintato, il confine sud è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est confina con strada comunale, a nord ed ovest confina con altre ditte.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, durante il sopralluogo effettuato da questa CTU è stato appurato che lo stato attuale non differisce da quanto accertato in sede giudiziaria in un procedimento che vede coinvolta la società debitrice esegutata e nell'ambito del quale è stata emessa la sentenza N. 498/2012, allegata al fascicolo dei creditori precedenti. A pag. 11 della suddetta sentenza si specifica che:

1. per il verde primario i lavori sono stati realizzati nella misura del 5%;
2. strade e parcheggi sono stati realizzati nella misura dell'85%;
3. la rete fognaria nella misura del 60%;

4. rete elettrica ed idrica, pali elettrici e pubblica illuminazione sono integralmente completati;
5. impianto di depurazione deve essere totalmente eseguito.

Il Giudice istruttore, Dott. G.I. Artino, ha condannato la società debitrice eseguita al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, inclusa la rete fognaria e l'impianto di depurazione.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "T":

LOTTO "T"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 24	P.IIa 259	1870	1870

La **quota appartenente al debitore esecutato è pari a 1/1 della piena proprietà** relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "T".

23.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

23.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "T"

Occorre fare delle importanti precisazioni relativamente alla valutazione dei beni immobili da stimarsi.

Allo stato attuale tuttavia il certificato di destinazione urbanistica attesta che i terreni ricadono nell'"**AREA DI TUTELA – Livello 3**" del Piano del **Piano Paesistico della Provincia di Siracusa**, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Come si evince dalle relative Norme di Attuazione:

Aree con livello di tutela 3)

"Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio. **In tali aree**, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi individuati alla scala comunale e dei detrattori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, **è esclusa ogni edificazione**. Nell'ambito degli strumenti urbanistici va previsto l'obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Va inoltre previsto l'obbligo, per gli stessi strumenti urbanistici, di includere tali aree fra le zone di inedificabilità, in cui **sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni**. Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani, anche fluviali, lacustri o marini. **Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici**. Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali. Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. I provvedimenti di autorizzazione per le opere assentibili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali. Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle colture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche."

Il piano paesistico attualmente è stato adottato ma è in corso di approvazione, cioè i tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza di Siracusa e al Dipartimento regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale. Sia i tecnici comunali che i funzionari della Soprintendenza di Siracusa hanno affermato che recentemente sono state concesse licenze edilizie in queste zone, con parere favorevole della Soprintendenza, perché **appartenenti ad un Piano di Lottizzazione regolarmente approvato con delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/06/1992 e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale**.

Per maggiore chiarezza è stata inviata una richiesta di chiarimenti in merito alla questione presso il Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, il cui esito verrà successivamente allegato alla procedura in oggetto e depositato in cancelleria. Tuttavia, per

questi motivi, si ritiene opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le opportune future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

1. come **terreno edificabile** appartenente al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato e convenzionato;
2. come **terreno agricolo** con vincolo di inedificabilità.

Viene da se che la differenza è rilevante e sostanziale ma è necessaria farla, sia per la fase in cui si trova il Piano Paesistico di presentazione delle osservazioni che per le recenti concessioni di licenze edilizie con parere favorevole della Soprintendenza, di cui si ha notizia dai funzionari e tecnici che vi lavorano.

23.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri “per valore di trasformazione” e “per confronto o sintetico comparativo”.

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione [REDACTED]

La **stima per valore di trasformazione (Vt)** si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$\underline{Vt = Vm - (Cc + Cv + Bi)}$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un'indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq**.

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinario è stimabile in **200,00 €/mq**. Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- a. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un **Kc pari al 10% del Cc** (costo di costruzione);
- b. spese tecniche, imprevisti ed oneri finanziari incidono per un **Kv pari al 12% del Cc** (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il **23% dei costi di produzione**, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

$r =$ saggio di capitalizzazione pari al 5% ed $n =$ tempo di trasformazione in anni, pari a 2

si ha che $f = 0,9070$ e pertanto :

$$\underline{Vt(attualizzato) = Vt \times f}$$

La stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro risposdenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (Vc) pari a **80,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel *par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale*) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile **valore di stima** si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$\underline{V = 1/2 (Vt+Vc)}$$

23.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "T" può così essere valutato e stimato:

LOTTO T: Foglio n. 24 p.IIa n. 259

STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)

SUPERFICIE LOTTO (MQ)		Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.267,00		380,10	124,62
<i>Vm - Valore di mercato (€)</i>		2.000,00 x Sc	249.245,90
<i>Cc - Costo di costruzione (€)</i>		200,00 x Vc	76.020,00
<i>Kc (oneri concessori, ecc) (€)</i>		10% di Cc	7.602,00
<i>Costi di produzione (Cc+Kc) (€)</i>		Cc + Kc	83.622,00
<i>Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)</i>		12% di Cc	9.122,40
<i>Beneficio d'Impresa (Bi) (€)</i>		23% di (Cc+Kc)	19.233,06
<i>Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)</i>			137.268,44
<u>VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)</u>			124.502,48
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	<u>VALORE TOTALE Vc (€)</u>
1.267,00	1.267,00	80,00	101.360,00
<u>VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)</u>			<u>112.931,24</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 112.931,24
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 111.931,24
<u>VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)</u>	<u>€ 111.931,00</u>

A questo punto si procede alla valutazione finale dell’immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell’acquirente;

1. VALORE FINALE dell’immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 112.931,24
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 111.931,24
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	<u>€ 111.931,00</u>

2. VALORE FINALE dell’immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell’acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 112.931,24
<u>TOTALE</u>	<u>€ 112.931,24</u>

23.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del “più probabile valore di mercato” si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell’immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell’unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

23.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

23.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale).

Pertanto, il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "T" può così essere riepilogato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE del bene esecutato nel caso di TERRENO AGRICOLO (€)
1267	1267	6,00	<u>7.602,00</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 7.602,00
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00

Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 6.602,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 6.602,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 7.602,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 6.602,00
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	€ 6.602,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 7.602,00
<u>TOTALE</u>	€ 7.602,00

24. RELAZIONE DI STIMA LOTTO U

24.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "U"

"Indichi l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;..."

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 26 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 24 P.IIa 282;

Tipologia: Il terreno è classificato catastalmente come seminativo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l'accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona ad est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a sud, est ed ovest con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione privata [REDACTED] a cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all'immobile;

24.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "U"

"Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;"

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "U" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 51-52-53]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, i confini sud, est ed ovest sono segnati dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, a nord confina con altre ditte. Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, si rimanda al **par. 24.6** per la loro descrizione analitica.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari.

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER L'EDILIZIA STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale." È necessario far rilevare che la zona, e nello specifico il lotto di vendita "U", ricade nell'AREA DI TUTELA - Livello 3 del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria nelle percentuali indicate nel **par. 24.6**, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana del centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

24.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "U"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel **par. 3.4** della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita U risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

24.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "U"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati della procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

24.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura:

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni esecutati.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge;

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni esegutati.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esegutato.

24.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agencia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore esegutato che saranno cancellati al momento della vendita:

- Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;

1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore esegutato gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.IIe n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.IIe 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esecutiva nei confronti della società debitrice esegutata:

6. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

24.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- Eventuali cause in corso;

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni eseguiti.

- Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;

Si rimanda al **par. 3.4** della presente relazione.

24.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "U"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

24.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "U"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "U" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 51-52-53]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea, non è recintato, i confini sud, est ed ovest sono segnati dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, a nord confina con altra ditta.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, durante il sopralluogo effettuato da questa CTU è stato appurato che lo stato attuale non differisce da quanto accertato in sede giudiziaria in un procedimento che vede coinvolta la società debitrice eseguita e nell'ambito del quale è stata emessa la sentenza N. 498/2012, allegata al fascicolo dei creditori precedenti. A pag. 11 della suddetta sentenza si specifica che:

1. per il verde primario i lavori sono stati realizzati nella misura del 5%;
2. strade e parcheggi sono stati realizzati nella misura dell'85%;
3. la rete fognaria nella misura del 60%;
4. rete elettrica ed idrica, pali elettrici e pubblica illuminazione sono integralmente completati;

5. impianto di depurazione deve essere totalmente eseguito.

Il Giudice istruttore, Dott. G.I. Artino, ha condannato la società debitrice esecutata al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, inclusa la rete fognaria e l'impianto di depurazione.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agencia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "U":

LOTTO "U"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 24	P.IIa 282	1870	1870

La quota appartenente al debitore esecutato è pari a 1/1 della piena proprietà relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "U".

24.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

24.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "U"

Occorre fare delle importanti precisazioni relativamente alla valutazione dei beni immobili da stimarsi.

Allo stato attuale tuttavia il certificato di destinazione urbanistica attesta che i terreni ricadono nell'"**AREA DI TUTELA – Livello 3**" del Piano del **Piano Paesistico della Provincia di Siracusa**, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Come si evince dalle relative Norme di Attuazione:

Aree con livello di tutela 3)

"Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento

qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio. **In tali aree**, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi individuati alla scala comunale e dei detrattori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, **è esclusa ogni edificazione**. Nell'ambito degli strumenti urbanistici va previsto l'obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Va inoltre previsto l'obbligo, per gli stessi strumenti urbanistici, di includere tali aree fra le zone di inedificabilità, in cui **sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni**. Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani, anche fluviali, lacustri o marini. **Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici**. Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali. Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. I provvedimenti di autorizzazione per le opere assentibili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali. Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle colture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche."

Il piano paesistico attualmente è stato adottato ma è in corso di approvazione, cioè i tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza di Siracusa e al Dipartimento regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale. Sia i tecnici comunali che i funzionari della Soprintendenza di Siracusa hanno affermato che recentemente sono state concesse licenze edilizie in queste zone, con parere favorevole della Soprintendenza, perché **appartenenti ad un Piano di Lottizzazione regolarmente approvato con delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/06/1992 e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale**.

Per maggiore chiarezza è stata inviata una richiesta di chiarimenti in merito alla questione presso il Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, il cui esito verrà successivamente allegato alla procedura in oggetto e depositato in cancelleria. Tuttavia, per questi motivi, si ritiene opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le opportune future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

1. come **terreno edificabile** appartenente al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato e convenzionato;
2. come **terreno agricolo** con vincolo di inedificabilità.

Viene da se che la differenza è rilevante e sostanziale ma è necessaria farla, sia per la fase in cui si trova il Piano Paesistico di presentazione delle osservazioni che per le recenti concessioni di licenze edilizie con parere favorevole della Soprintendenza, di cui si ha notizia dai funzionari e tecnici che vi lavorano.

24.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri “per valore di trasformazione” e “per confronto o sintetico comparativo”.

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione "[REDACTED]

La **stima per valore di trasformazione (Vt)** si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$\underline{Vt = Vm - (Cc + Cv + Bi)}$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq**.

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinario è stimabile in **200,00 €/mq**. Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- a. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un **Kc pari al 10% del Cc** (costo di costruzione);
- b. spese tecniche, imprevisti ed oneri finanziari incidono per un **Kv pari al 12% del Cc** (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il **23% dei costi di produzione**, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

$r =$ saggio di capitalizzazione pari al 5% ed $n =$ tempo di trasformazione in anni, pari a 2

si ha che $f = 0,9070$ e pertanto :

$$\underline{Vt(aggiornato)} = Vt \times f$$

La stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differenzialmente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (Vc) pari a 80,00 €/mq di superficie commerciale (calcolata come specificato nel *par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale*) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile valore di stima si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$\underline{V = 1/2 (Vt+Vc)}$$

24.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "U" può così essere valutato e stimato:

LOTTO U: Foglio n. 24 p.IIa n. 282		
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)		
SUPERFICIE LOTTO (MQ)	Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.870,00	561,00	183,93

<i>V_m - Valore di mercato (€)</i>	2.000,00 x Sc	367.868,85	
<i>C_c - Costo di costruzione (€)</i>	200,00 x V_c	112.200,00	
<i>K_c (oneri concessori, ecc) (€)</i>	10% di C_c	11.220,00	
<i>Costi di produzione (C_c+K_c) (€)</i>	C_c + K_c	123.420,00	
<i>K_v (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)</i>	12% di C_c	13.464,00	
<i>Beneficio d'Impresa (B_i) (€)</i>	23% di (C_c+K_c)	28.386,60	
<i>Valore di Trasformazione [V_m-(C_c+K_c+K_v+B_i)] (€)</i>		202.598,25	
<u>VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)</u>		183.756,61	
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (V_c)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	<u>VALORE TOTALE V_c (€)</u>
1.870,00	1.870,00	80,00	149.600,00
<u>VALORE DEL BENE ESECUTATO [V_t+V_c]/2 (€)</u>			<u>166.678,31</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

<i>Valore del bene executato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 166.678,31
<i>SPESE E DECURTAZIONI</i>	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<i>Valore del bene executato al netto di spese e detrazioni</i>	€ 165.678,31
<i>VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)</i>	<u>€ 165.678,00</u>

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 166.678,31
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 165.678,31
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	<u>€ 165.678,00</u>

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 166.678,31
<u>TOTALE</u>	<u>€ 166.678,31</u>

24.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

24.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

24.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 *Consistenza e calcolo della superficie commerciale*).

Pertanto, il beni esecutato che costituisce il lotto di vendita "U" può così essere riepilogato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE del bene esecutato nel caso di TERRENO AGRICOLO (€)
1870	1870	6,00	<u>11.220,00</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 11.220,00
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 10.220,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	<u>€ 10.220,00</u>

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 11.220,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 10.220,00
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	€ 10.220,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 11.220,00
<u>TOTALE</u>	€ 11.220,00

25. RELAZIONE DI STIMA LOTTO V

25.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto “V”

“Indichi l’esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;...”.

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Alto, Lotto n. 34 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 322;

Tipologia: Il terreno è classificato catastalmente come pascolo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l’accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona a sud est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a nord con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell’ambito del piano di lottizzazione privata [REDACTED] a cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all’ immobile.

25.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto “V”

“Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l’altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;”

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "V" si trova in C.da Campolato Alto - Pietre Rosse in Augusta (SR) [Foto 54-55]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso sud est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell’ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, confina ad est con la stessa ditta, ad ovest e sud confina con altre ditte. Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. É prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari.

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l’area è inquadrata come zona omogenea “E”- sottozona EC/3 “AGRICOLE PREFERENZIALI PER L’EDILIZIA STAGIONALE” del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè “aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse

o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale.”

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e dalla città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana del centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

25.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "V"

“Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ...”

Come già specificato nel par. 3.4 della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita V risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

25.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "V"

“Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati della procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ...”

25.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura;

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni esecutati.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge;

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni esecutati.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esecutato.

25.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell’Agenzia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore esecutato che saranno cancellati al momento della vendita:

- *Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;*
1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore esecutato gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.IIe n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.IIe 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l’anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esecutiva nei confronti della società debitrice esecutata:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

Si fa rilevare che relativamente alla Nota di Trascrizione del 20/08/1996 reg. part. 10912 reg. gen. 13492 di un Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso rogato dal notaio Giuseppe Reina in data 19/08/1996 repertorio 8977, documentata nel fascicolo dei creditori procedenti, nell’Annotazione n. 2133 del 27/11/2002 relativa alla cancellazione della condizione risolutiva si dichiara che *"non esiste alcuna obbligazione di dare-avere tra le parti essendo venuto meno il rapporto che ha dato origine all'obbligazione stessa e correlativamente nessun credito o debito intercorre fra le parti. pertanto **il terreno edificabile descritto in premessa rimane in proprietà esclusiva della società** ██████████ **s.p.a.** e l'atto ai miei rogiti in data 19/08/1996 citato in premessa deve intendersi tra le parti come mai stipulato."* [ALLEGATO F].

25.4.3 Altre informazioni per l’acquirente

- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione*

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni esegutati.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al **par. 3.4** della presente relazione.

25.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "V"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

25.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "V"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "V" si trova in C.da Campolato Alto - Pietre Rosse in Augusta (SR) [Foto 54-55]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso sud est fino al piano di Lottizzazione Pietre Rosse [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea, non è recintato, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, confina ad est con la stessa ditta, ad ovest e sud confina con altre ditte. Durante il sopralluogo effettuato le opere di urbanizzazione primaria apparivano realizzate.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare"* dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto “V”:

LOTTO “V”		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 24	P.IIa 322	1234	1234

La quota appartenente al debitore esecutato è pari a 1/1 della piena proprietà relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita “V”.

25.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

25.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto “V”

Il bene esecutato appartiene, come già specificato, al Piano di Lottizzazione "██████████" con Delibera di consiglio Comunale n. 122 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/07/1994 e successivo rinnovo della convenzione del 12/04/2006 con repertorio n. 64222 e raccolta n. 19771. Pertanto ai sensi dell'art. 16 comma 5 ed art. 17 comma 1 della L.1150/42 è fissata in 10 anni la scadenza del Piano di Lottizzazione.

25.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri “per valore di trasformazione” e “per confronto o sintetico comparativo”.

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione "██████████".

La stima per valore di trasformazione (Vt) si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$\underline{Vt = Vm - (Cc + Cv + Bi)}$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq**.

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinario è stimabile in **200,00 €/mq**. Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- a. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un **Kc pari al 10% del Cc** (costo di costruzione);
- b. spese tecniche, imprevisti ed oneri finanziari incidono per un **Kv pari al 12% del Cc** (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il **23% dei costi di produzione**, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

r = saggio di capitalizzazione pari al 5% ed n = tempo di trasformazione in anni, pari a 2

si ha che **f = 0,9070** e pertanto :

$$\underline{Vt(attualizzato) = Vt \times f}$$

La **stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo** si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (**Vc**) pari a **80,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel *par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale*) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile **valore di stima** si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$V = 1/2 (Vt+Vc)$$

25.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita “V” può così essere valutato e stimato:

LOTTO V: Foglio n. 24 p.lla n. 322			
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)			
SUPERFICIE LOTTO (MQ)		Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.234,00		370,20	121,38
Vm - Valore di mercato (€)		2.000,00 x Sc	242.754,10
Cc - Costo di costruzione (€)		200,00 x Vc	74.040,00
Kc (oneri concessori, ecc) (€)		10% di Cc	7.404,00
Costi di produzione (Cc+Kc) (€)		Cc + Kc	81.444,00
Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)		12% di Cc	8.884,80
Beneficio d'Impresa (Bi) (€)		23% di (Cc+Kc)	18.732,12
Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)			133.693,18
<u>VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)</u>			121.259,71
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	<u>VALORE TOTALE Vc (€)</u>
1.234,00	1.234,00	80,00	98.720,00
<u>VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)</u>			<u>109.989,86</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 109.989,86
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 108.989,86
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 108.990,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 109.989,86
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 108.989,86
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	€ 108.990,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 109.989,86
<u>TOTALE</u>	€ 109.989,86

26. RELAZIONE DI STIMA LOTTO Z

26.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto “Z”

“Indichi l’esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;...”.

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Alto, Lotto n. 22 del Piano di Lottizzazione ██████ censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 323;

Tipologia: Il terreno è classificato catastalmente come pascolo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l’accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona a sud est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a nord con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell’ambito del piano di lottizzazione privata ██████ a cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all’ immobile;

26.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto “Z”

“Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l’altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;”

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "Z" si trova in C.da Campolato Alto - Pietre Rosse in Augusta (SR) [Foto 56-57]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso sud est fino al piano di Lottizzazione ██████ il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell’ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, confina ad ovest con la stessa ditta, ad est e sud confina con altre ditte. Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. É prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari.

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l’area è inquadrata come zona omogenea “E”- sottozona EC/3 “AGRICOLE PREFERENZIALI PER L’EDILIZIA STAGIONALE” del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè “aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse

o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale.”

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana del centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

26.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "Z"

“Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ...”

Come già specificato nel par. 3.4 della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita Z risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

26.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "Z"

“Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati della procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ...”

26.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura;

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni esecutati.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge;

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni esecutati.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esecutato.

26.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell’Agenzia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore esecutato che saranno cancellati al momento della vendita:

- *Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;*
 1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore esecutato gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.IIe n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.IIe 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l’anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esecutiva nei confronti della società debitrice esecutata:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

Si fa rilevare che relativamente alla Nota di Trascrizione del 20/08/1996 reg. part. 10912 reg. gen. 13492 di un Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso rogato dal notaio Giuseppe Reina in data 19/08/1996 repertorio 8977, documentata nel fascicolo dei creditori procedenti, nell’Annotazione n. 2133 del 27/11/2002 relativa alla cancellazione della condizione risolutiva si dichiara che *"non esiste alcuna obbligazione di dare-avere tra le parti essendo venuto meno il rapporto che ha dato origine all'obbligazione stessa e correlativamente nessun credito o debito intercorre fra le parti. pertanto **il terreno edificabile descritto in premessa rimane in proprietà esclusiva della società [REDACTED] s.p.a. e l'atto ai miei rogiti in data 19/08/1996 citato in premessa deve intendersi tra le parti come mai stipulato.**"* [ALLEGATO F].

26.4.3 Altre informazioni per l’acquirente

- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione*

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni esegutati.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al **par. 3.4** della presente relazione.

26.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "Z"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

26.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "Z"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "Z" si trova in C.da Campolato Alto - Pietre Rosse in Augusta (SR) [Foto 56-57]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso sud est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea, non è recintato, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est, ovest, e sud confina con altre ditte. Durante il sopralluogo effettuato le opere di urbanizzazione primaria apparivano realizzate.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare"* dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto “Z”:

LOTTO “Z”		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 24	P.IIa 323	1230	1230

La quota appartenente al debitore esecutato è pari a 1/1 della piena proprietà relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita “Z”.

26.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

26.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto “Z”

Il bene esecutato appartiene, come già specificato, al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato con Delibera di consiglio Comunale n. 122 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/07/1994 e successivo rinnovo della convenzione del 12/04/2006 con repertorio n. 64222 e raccolta n. 19771. Pertanto ai sensi dell'art. 16 comma 5 ed art. 17 comma 1 della L.1150/42 è fissata in 10 anni la scadenza del Piano di Lottizzazione.

26.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri “per valore di trasformazione” e “per confronto o sintetico comparativo”.

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione [REDACTED]

La stima per valore di trasformazione (Vt) si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$\underline{Vt = Vm - (Cc + Cv + Bi)}$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq**.

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinario è stimabile in **200,00 €/mq**. Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- a. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un **Kc pari al 10% del Cc** (costo di costruzione);
- b. spese tecniche , imprevisti ed oneri finanziari incidono per un **Kv pari al 12% del Cc** (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il **23% dei costi di produzione**, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

r = saggio di capitalizzazione pari al 5% ed n = tempo di trasformazione in anni, pari a 2

si ha che **f = 0,9070** e pertanto :

$$\underline{Vt(attualizzato) = Vt \times f}$$

La **stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo** si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (**Vc**) pari a **80,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel *par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale*) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile **valore di stima** si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$V = 1/2 (Vt+Vc)$$

26.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "Z" può così essere valutato e stimato:

LOTTO Z: Foglio n. 24 p.III n. 323			
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)			
SUPERFICIE LOTTO (MQ)		Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.230,00		369,00	120,98
Vm - Valore di mercato (€)		2.000,00 x Sc	241.967,21
Cc - Costo di costruzione (€)		200,00 x Vc	73.800,00
Kc (oneri concessori, ecc) (€)		10% di Cc	7.380,00
Costi di produzione (Cc+Kc) (€)		Cc + Kc	81.180,00
Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)		12% di Cc	8.856,00
Beneficio d'Impresa (Bi) (€)		23% di (Cc+Kc)	18.671,40
Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)			133.259,81
<u>VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)</u>			120.866,65
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	<u>VALORE TOTALE Vc (€)</u>
1.230,00	1.230,00	80,00	98.400,00
<u>VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)</u>			<u>109.633,33</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 109.633,33
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 108.633,33
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 108.633,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 109.633,33
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 108.633,33
<u>TOTALE (arrotondato)</u>	€ 108.633,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 109.633,33
<u>TOTALE</u>	€ 109.633,33

27. CONCLUSIONI

Si riportano le tabelle riepilogative relative alla stima dei beni esegutati nelle due ipotesi formulate, come lotti di terreno edificabili e come terreni agricoli:

RIEPILOGO VALORI COMPLESSIVI DEI LOTTI ESECUTATI - <u>Ipotesi Lotti edificabili</u>					
<u>LOTTO</u>	<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>VALORE DEL BENE ESECUTATO (€)</u>	<u>VALORE DEL BENE ESECUTATO (€) AL NETTO DI SPESE E DECURTAZIONI</u>	<u>VALORE DEL BENE ESECUTATO (€) AL NETTO DI SPESE E DECURTAZIONI - ARROTONDATO</u>
A	23	101	86.488,50	85.488,50	85.489,00
B	23	102	86.488,50	85.488,50	85.489,00
C	23	103	86.488,50	85.488,50	85.489,00
D	23	106	86.488,50	85.488,50	85.489,00
E	23	111	185.092,13	184.092,13	184.092,00
F	23	121	91.368,20	90.368,20	90.368,00
G	23	125	194.346,73	193.346,73	193.347,00
H	23	140	87.161,57	86.161,57	86.162,00
I	23	145	86.993,30	85.993,30	85.993,00
J	23	146	85.647,17	84.647,17	84.647,00
K	23	147	87.077,43	86.077,43	86.077,00
L	23	148	217.573,13	216.573,13	216.573,00
M	23	150	87.161,57	86.161,57	86.162,00
N	23	154	87.161,57	86.161,57	86.162,00
O	23	157	153.963,00	152.963,00	152.963,00
P	23	162	189.046,37	188.046,37	188.046,00
Q	23	163	217.903,91	216.903,91	216.904,00
R	23	164	157.160,04	156.160,04	156.160,00
S	23	165	153.794,73	152.794,73	152.795,00
T	24	259	112.931,24	111.931,24	111.931,00
U	24	282	166.678,31	165.678,31	165.678,00
V	24	322	109.989,86	108.989,86	108.990,00
Z	24	323	109.633,33	108.633,33	108.633,00
<u>TOTALE (€):</u>			2.926.637,58	2.903.637,58	2.903.639,00

RIEPILOGO VALORI COMPLESSIVI DEI LOTTI ESECUTATI - <i>Ipotesi Terreni agricoli</i>					
LOTTO	Foglio	Particella	VALORE DEL BENE ESECUTATO (€)	VALORE DEL BENE ESECUTATO (€) AL NETTO DI SPESE E DECURTAZIONI	VALORE DEL BENE ESECUTATO (€) AL NETTO DI SPESE E DECURTAZIONI - ARROTONDATO
A	23	101	6.168,00	5.168,00	5.168,00
B	23	102	6.168,00	5.168,00	5.168,00
C	23	103	6.168,00	5.168,00	5.168,00
D	23	106	6.168,00	5.168,00	5.168,00
E	23	111	13.200,00	12.200,00	12.200,00
F	23	121	6.516,00	5.516,00	5.516,00
G	23	125	13.860,00	12.860,00	12.860,00
H	23	140	13.860,00	12.860,00	12.860,00
I	23	145	6.204,00	5.204,00	5.204,00
J	23	146	6.108,00	5.108,00	5.108,00
K	23	147	6.210,00	5.210,00	5.210,00
L	23	148	14.646,00	13.646,00	13.646,00
M	23	150	6.216,00	5.216,00	5.216,00
N	23	154	6.216,00	5.216,00	5.216,00
O	23	157	10.980,00	9.980,00	9.980,00
P	23	162	13.482,00	12.482,00	12.482,00
Q	23	163	15.540,00	14.540,00	14.540,00
R	23	164	11.208,00	10.208,00	10.208,00
S	23	165	10.968,00	9.968,00	9.968,00
T	24	259	7.602,00	6.602,00	6.602,00
U	24	282	11.220,00	10.220,00	10.220,00
TOTALE (€):			198.708,00	177.708,00	177.708,00

Atteso quanto sopra, ritenendo di aver svolto nel migliore dei modi l'incarico affidatomi, nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e porgendoLe cordiali saluti, rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriori chiarimenti e delucidazioni.

28. ALLEGATI

- **ALLEGATO A - Documentazione fotografica;**
- **ALLEGATO B - Verbale di conferimento di incarico;**
- **ALLEGATO C – Lettera inviata via raccomandata al debitore esecutato e per mezzo fax ai creditori di avviso sopralluogo del 26.02.2013;**
- **ALLEGATO D – Verbale di sopralluogo del 11.03.2013;**
- **ALLEGATO E – Documentazione catastale;**
- **ALLEGATO F – Ispezioni ipotecarie;**
- **ALLEGATO G – Elaborati grafici;**
- **ALLEGATO H – Certificati di destinazione urbanistica del 11.04.2013;**

- **ALLEGATO I – Visura camerale;**
- **ALLEGATO L – Chiarimenti inviati al Servizio Piano Paesistico della Regione Sicilia;**
- **ALLEGATO M – Parcella delle competenze tecniche**

Siracusa, lì 07/06/2013

Il C.T.U.

Ing. Carmen Benanti