TRIBUNAL	E DI SIRACUSA
Esecuzio	ni immobiliari
Procedura esecutiva imm	obiliare n. 112/2019 riunita
alla P.	E.I. 158/2018
	contro
	missis
RELAZIO	NE DI PERIZIA
TECNIC	O-ESTIMATIVA
	D _Q
C.T.U. Arch. Francesco	Infantino gg
Via Paolo Farina, 66	90dcbdd6
96010 Palazzolo Acreide	64ed85bi
(Cell.389/0798348)	bb551
(PEC francesco.infantin	o@archiworldpec.it)
	60 CA
	හ. දේ ප්
	UBAPEC
	Palazzolo Acreide, 14/04/2020
	8 E E
	Infantino Ogarchiworldpec.it) Palazzolo Acreide, 14/04/2020 Palazzolo Acreide, 14/04/2020
	NO ST
	NFANT
	Tage 2 and 1 and 2



Il sottoscritto Arch. Francesco Infantino, nato a	
Palazzolo Acreide il 09/08/1965 ed ivi residente in	
c.da Porticaletto s.n.c. con studio in via Paolo	
Farina 66, iscritto all'ordine degli Architetti	
della provincia di Siracusa al n. 284, avendo rice-	
vuto incarico come C.T.U. dal G.E.I. Dott.ssa Con-	
cita Cultrera, con regolare nomina del 03/01/2020,	
ed avendo accettato l'incarico e prestato giuramen-	
to di rito il 17/01/2020, si pregia di redigere la	
presente perizia di stima degli immobili oggetti	
dell'esecuzione immobiliare promossa da omissis,	
rappresentate e difese dall'Avvocato Giuseppe Gera-	p
ci con studio in Catania (CT), via Gabriele D'An-	964ed85b90dcbdd96ace12abd
nunzio n.62, nei confronti omissis.	96ppqop0
)6q98pə1
In particolare al C.T.U. è affidato il compito di:	
I. provvedere all'identificazione dei beni oggetto	rial#: 5bt
del pignoramento, comprensiva dei confini e dei	CA 3 Se
dati catastali;	A. G.
II. provvedere all'accertamento dell'esatta rispon-	APEC S
denza dei dati specificati nell'atto di pignora-	la: ARUB
mento con le risultanze catastali; in caso di	ossem
difformità, all'individuazione di modalità e co-	O ESCO
sti per l'eliminazione della medesima; in caso di	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551a
mancanza di idonea planimetria del bene, alla	FANTING
predisposizione di bozza per la redazione;	to Da: IN
2	Firma



III. provvedere alla formazione, ove opportuno, di <u>uno</u>	
o più lotti di vendita, identificando i nuovi	
confini e relazionando, ove necessario, sulla ne-	
cessità di frazionamento e sui relativi costi,	
avuto riguardo, in particolare, alla disciplina	
delle aree di parcheggio di cui alla 1. 122/1989	
e alla 1. 1150/1942;	
Successivamente, il C.T.U. dovrà redigere tante se-	
zioni della relazione di stima quanti sono i lotti	
individuati, includendo in ciascuna sezione:	
I. l'esatta <u>individuazione</u> dei beni componenti il	
lotto, mediante indicazione della tipologia di	pqq
ciascun immobile, della sua ubicazione (città,	196ace12
via, numero civico, piano, eventuale numero in-	900dcbd
terno), dei dati catastali, delle eventuali per-	ae64ed85b90dcbdd96ace12abd
tinenze e accessori, degli eventuali millesimi di	5bb551a
parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei	s Serial#∺
beni medesimi;	NG CA (
II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;	C S. P. A.
III. l'individuazione dello stato di possesso degli	RUBAPE
<u>immobili</u> , precisando se siano occupati da terzi e	sso Da: A
a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano	СО Еме
occupati in base ad un contratto di locazione,	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551
affitto o comodato, con verifica della data della	ATINO F
registrazione, della scadenza del contratto, del	a: INFA
3	Firmato 🗀



termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale	
data di rilascio fissata o dello stato del proce-	
dimento eventualmente in corso per il rilascio;	
IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vinco-	
<u>li o oneri</u> , anche di natura condominiale, gravan-	
ti sul bene e che resteranno a carico dell'acqui-	
rente, ivi compresi i vincoli derivanti da con-	
tratti incidenti sull'attitudine edificatoria	
dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere	
storico-artistico o gli eventuali diritti dema-	
niali (es. servitù pubbliche);	
V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vinco-	р
li e oneri, anche di natura condominiale, che sa-	964ed85b90dcbdd96ace12abd
ranno cancellati o che comunque risulteranno non	60pqcpq0
opponibili all'acquirente, in particolare:	4ed85b9
i. quanto ai vincoli che resteranno a carico del-	-
l'acquirente:	erial#: 5b
-	S CA 3
domande giudiziali (precisando se la causa è	S.P.A.
ancora in corso e in che stato) e altre tra- scrizioni:	BAPEC
	Da: ARL
• atti di asservimento urbanistici e cessioni di	Eme s so
cubatura;	CESCO
• altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri rea-	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Eme\$so Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551e
li, obbligazioni porpter rem, servitù, uso,	NFANTIR
abitazione, ecc.), anche derivanti da regola-	lato Da: I
4	Firm



menti condominiali;	
ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che sa-	
ranno cancellati mediante decreto di trasferimento	
ex art. 586 c.p.c.:	
• iscrizioni di ipoteche;	
• trascrizioni di pignoramenti;	
iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:	
• l'esistenza di censi, livelli o usi civici gra-	
vanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta	
affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica	
circa il fatto che il diritto sul bene del de-	
bitore pignorato sia di proprietà ovvero deri-	pqq
vante da alcuno dei suddetti titoli;	196ace12
• l'importo annuo delle spese fisse di gestione e	900dcbd
manutenzione (es. spese condominiale	e64ed85
ordinarie);	5bb551a
• eventuali spese straordinarie già deliberate,	Serial#:
anche se non ancora scadute;	NG CA 3
• eventuali spese condominiali scadute, non paga-	S S. P. A.
te negli ultimi due anni anteriori alla data	RUBAPE
della perizia;	sso Da: A
• pendenze di eventuali procedimenti giudiziari	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ae64ed85b90dcbdd96ace12abd
relativi al bene pignorato;	RANCES
VI. la verifica della <u>regolarità edilizia e urbani-</u>	A ONITN
stica del bene, nonché l'esistenza della dichia-	Da: INFA
5	Firmato



razione di agibilità o abitabilità dello stesso,	
previa acquisizione o aggiornamento del <u>certifi-</u>	
cato di destinazione urbanistica previsto dalla	
vigente normativa;	
VII.in caso di <u>irregolarità urbanistica o edilizia</u> ,	
il controllo della possibilità di sanatoria ai	
sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente	
della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli	
eventuali costi della stessa; altrimenti, la ve-	
rifica sull'eventuale presentazione di istanze di	
condono, con indicazione del soggetto istante e	
della normativa in forza della quale l'istanza	Zabd
sia stata presentata, lo stato del procedimento,	7496ace1
i costi per il conseguimento del titolo in sana-	3b90dcbc
toria e le eventuali oblazioni già corrisposte o	a964ed8
da corrispondere; in ogni altro caso, la verifi-	:: 5bb551
ca, ai fini della istanza di condono che l'aggiu-	3 Serial#
dicatario possa eventualmente presentare, che gli	NG CA
immobili pignorati si trovino nelle condizioni	而OS.P.A
previste dall'articolo 40, comma VI, della legge	ARUBAP
28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, com-	e\$so Da:
ma V del decreto del Presidente della Repubblica	SCO Em
del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione	FRANCE
del costo per il conseguimento del titolo in sa-	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ap64ed85b90dcbdd96ace12abd
natoria; in caso di impossibilità di esatta de-	Da: INFA
6	Firmato



terminazione, l'indicazione dell'esistenza di	
eventuali procedure amministrative o sanzionato-	
rie;	
VIII.1'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio	
di attestazione di certificazione o di prestazio-	
ne energetica in corso di validità, provvedendo,	
ove mancante, ad acquisire attestazione di pre-	
stazione energetica per gli edifici di cui agli	
articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d.	
lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente	
abusive e non sanabili e con esclusione altresì	
delle seguenti categorie di edifici, nei termini	po
di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs.	6ace12at
192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito	6ppq2p0
della disciplina della parte seconda e dell'arti-	964ed85b90dcbdd96ace12abd
colo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs.	
42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma	erial#: 5k
3bis; b) gli edifici industriali e artigianali	3 CA 3 S
quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze	N. P. A. D. S. D. A. D. S. D.
del processo produttivo o utilizzando reflui	JBAPEC
-	Da: ARU
energetici del processo produttivo non altrimenti	Emesso
utilizzabili; c) gli edifici rurali non residen-	NC ESC
ziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;	NO FRA
d) i fabbricati isolati con una superficie utile	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551a
totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edi-	nato Da:
7	Firm



fici che risultano non compresi nelle categorie	
di edifici classificati sulla base della destina-	
zione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26	
agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non	
prevede l'installazione e l'impiego di sistemi	
tecnici di climatizzazione, quali box, cantine,	
autorimesse, parcheggi multipiano, depositi,	
strutture stagionali a protezione degli impianti	
sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma	
3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e	
allo svolgimento di attività religiose;	
IX. la <u>valutazione dei beni</u> , indicando distintamente:	apd
- il calcolo delle superfici per ciascun immobi-	e64ed85b90dcbdd96ace12abd
le, specificando quella commerciale;	990dcbdc
- i criteri di stima utilizzati;	e64ed85
- le fonti di informazioni utilizzate per la	5bb551a
stima;	Serial#:
- il valore per metro quadro e il valore com-	NG CA 3
plessivo;	C S.P.A
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e	RUBAPE
correzioni della stima, ivi compresa la ridu-	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551e
zione del valore di mercato praticata per	СО Е ве
l'assenza della garanzia per vizi del bene	RANCES
venduto, precisando tali adeguamenti in manie-	NIINO F
ra distinta per gli oneri di regolarizzazione	Da: INFA
8	Firmato



urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione,	
lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri	
giuridici non eliminabili nel corso del proce-	
dimento esecutivo, nonché per le eventuali	
spese condominiali insolute;	
- il valore finale del bene, al netto dei supe-	
riori adeguamenti e correzioni;	
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'in-	
dividuazione del valore dell'area di sedime,	
al netto dei costi di abbattimento, incremen-	
tata del valore locatizio del bene dalla data	
della stima alla data indicata nell'ordine di	apd
demolizione se già emesso o, nel caso in cui	96ace12
non sia stato emesso ordine di demolizione,	990dcbdc
per un periodo di dieci anni;	964ed85k
- il valore locativo dell'immobile, con specifi-	500551a
ca indicazione dei criteri di stima e giudizio	Serial#:
di congruità sui canoni di locazione o affitto	NG CA 3
già previsti da eventuali contratti in corso;	C S.P.
X. nel caso della quota indivisa, relazione in ordi-	RUBAPE
ne al fatto che il bene risulti comodamente divi-	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ap64ed85b90dcbdd96ace12abd
sibile e identificazione, in caso di risposta af-	CO Emes
fermativa, degli elementi che potrebbero essere	AANCESK
separati in favore della procedura e dei relativi	P. ONI
costi; indicazione del valore della sola quota;	a: INFAN
9	irmato D
	-



XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o		
dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'in-		
dicazione del termine finale dell'usufrutto o del		
diritto di superficie e delle generalità dell'u-		
sufruttuario o del nudo proprietario diversi dal		
titolare del diritto pignorato, nonché l'indica-		
zione del valore stimato del solo diritto pigno-		
rato.		
In osservanza a tali quesiti il C.T.U. ha dato se-		
guito all'incarico conferitogli, controllando la		
completezza della documentazione fornitagli dalla		
Cancelleria del Tribunale di Siracusa (ai sensi	ap	
dell'art. 567, comma II del c.p.c) e provvedendo	96ace12	
contestualmente a reperire presso l'ufficio del ca-	Dpq0p060	
tasto le visure aggiornate dei beni oggetti di sti-	1864ed85	
ma e gli stralci planimetrici della zona in cui ri-	5005512	
cadono i beni (allegati 1a - 1y) per identificare	Serial#:	
correttamente gli immobili oggetti di stima e pres-	N O O	
so l'ufficio Urbanistico di Siracusa, nel quale	OH G.	
territorio i beni ricadono, altre importanti infor-	ARUBAP	
mazioni documentali per verifiche di tipo architet-	sso Da. /	
tonico-urbanistico. Successivamente ha ritenuto op-	CO Eme	
portuno organizzare un sopralluogo negli immobili	RANCES	
in questione dandone preventiva comunicazione sia	ON	
all'Avvocato Giuseppe Geraci che all'esecutata non-	mato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ae64ed85b90dcbdd96ace12abd	
 10	mato [



ché; agli avvocati Dario Seminara e Marco Leo, di-	
fensori della parte esecutata, l'architetto Roberto	
Adorno nella qualità di CTP nominato da omissis,	
mediante raccomandata A/R e PEC spedite in data	
05/02/2020 (allegati 2a, 2b, 2c), fissandone l'ini-	
zio delle operazioni peritali per il giorno	
18/02/2020 alle ore 15:00.	
Al sopralluogo presenziava il CTP architetto Rober-	
to Adorno.	
Nel corso delle indagini è stata effettuata un'at-	
tenta ispezione visiva che ha necessitato di un'ac-	
curata documentazione fotografica (allegato 3) ed	Sabd
infine è stato redatto un verbale di sopralluogo	d96ace1;
sottoscritto dalla parte (allegato 4).	pq2p06qs
Alla luce delle indagini effettuate, dei rilievi	ae64ed8E
eseguiti e delle informazioni reperite è possibile	: 5bb551a
affermare quanto segue.	3 Serial#
	NG CA
denza dei dati specificati nell'atto di pignora-	EC S.P.A
mento:	ARUBAP
I beni pignorati sono stati esattamente individuati	ssso Da:
nella documentazione già in possesso del Tribunale	SCO Eme
di Siracusa (atto di pignoramento immobiliare,	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ae64ed85b90dcbdd96ace12abd
n°1447 di repertorio, del <u>09/04/2019</u> , nota di tra-	ONITY
scrizione nei registri immobiliari di Siracusa del	Da: INFA
11	Firmato



16/04/2019). Si precisa che l'atto di pignoramento		
riporta la numerazione di particelle catastali an-		
tecedente i frazionamenti eseguiti causa esproprio		
quindi è stato verificato che le nuove particella		
corrispondono con l'atto di pignoramento e che tale		
bene consiste in;		
terreni siti in Siracusa, contrada Capocorso-Geb-		
biazza, individuato al catasto terreni come segue:		
- al foglio 52, particella 24, qualità Fabbricato		
Diruto, ha 00.04.38,		
- al foglio 52, particella 242, qualità Seminativo		
Arborato, classe 3, ha 00.05.47, RD €.3,25, RA €.	- 	ב ב ב
0,57,	9.6	ממממיי
- al foglio 52, particella 243, qualità Pascolo Ar-	in the state of th	5000000
borato, classe U, ha 00.00.18, RD €.0,05, RA €.	26.7.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2	222
0,01,	4. 4. 4. 4.	2.0000
- al foglio 52, particella 255, qualità Pascolo Ar-	2 Corial#	כמומוז.
borato, classe U, ha 00.00.56, RD €.0,14, RA €.	S S S S S S S S S S S S S S S S S S S	5
0,03,	4 0 0 0	; ;
- al foglio 52, particella 257, qualità Pascolo Ar-	id Veri	קסר
borato, classe U, ha 00.01.23, RD €.0,32, RA €.	م 2.	. ב ה ה
0,06,	u d L C)
- al foglio 52, particella 258, qualità Pascolo Ar-	main Dar INFANTINO FRANCESCO Emesson Dar ARI IRAPECS P. A. ING CA 3. Serial#: Shh65 1aa64aa485h00dchdd06ara12ahd	1
borato, classe U, ha 00.00.88, RD €.0,23, RA €.	L C N L)
0,05,	e. NEA	: :
12	o te v	<u> </u>



13	Firmato
- al foglio 52, particella 1105, qualità Pascolo	Da: INF
0,01,	NTINO 8
borato, classe U, ha 00.00.17, RD €.0,04, RA €.	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ae64
- al foglio 52, particella 502, qualità Pascolo Ar-	SCO Eme
0,01,	sso Da: /
borato, classe U, ha 00.00.24, RD €.0,06, RA €.	4RUBAPI
- al foglio 52, particella 501, qualità Pascolo Ar-	EC S.P.A
0,04,	N O O
borato, classe U, ha 00.00.72, RD €.0,19, RA €.	3 Serial#;
- al foglio 52, particella 484, qualità Pascolo Ar-	: 5bb551e
0,07,	
borato, classe U, ha 00.01.41, RD €.0,36, RA €.	ed85b90dcbdd96ace12abd
- al foglio 52, particella 427, qualità Pascolo Ar-	96ace12
0,04,	p qq.
borato, classe U, ha 00.00.80, RD €.0,21, RA €.	
- al foglio 52, particella 422, qualità Pascolo Ar-	
0,22,	
borato, classe U, ha 00.04.30, RD €.1,11, RA €.	
- al foglio 52, particella 421, qualità Pascolo Ar-	
0,05,	
borato, classe U, ha 00.00.92, RD €.0,24, RA €.	
- al foglio 52, particella 357, qualità Pascolo Ar-	
0,09,	
borato, classe U, ha 00.01.83, RD €.0,47, RA €.	
- al foglio 52, particella 259, qualità Pascolo Ar-	

Arborato, classe U, ha 00.01.70, RD \in .0,44, RA \in .	
0,09,	
- al foglio 52, particella 1106, qualità Pascolo	
Arborato, classe U, ha 00.00.47, RD €.0,12, RA €.	
0,02,	
- al foglio 52, particella 1110, qualità Pascolo	
Arborato, classe U, ha 00.22.60, RD €.5,84, RA €.	
1,17,	
- al foglio 52, particella 1112, qualità Pascolo	
Arborato, classe U, ha 00.00.53, RD \in .0,14, RA \in .	
0,03,	
- al foglio 52, particella 1114, qualità Pascolo	Sabd
Arborato, classe U, ha 00.01.27, RD \in .0,33, RA \in .	dd96ace1
0,07,	92p80qcp
- al foglio 52, particella 1116, qualità Pascolo	la 964 ed8
Arborato, classe U, ha 00.33.14, RD €.8,56, RA €.	#: 5pp55
1,71,	v 3 Seriali
- al foglio 52, particella 1118, qualità Pascolo	A N O O O
Arborato, classe U, ha 03.59.69, RD €.92,88, RA	DHG
€.18,58,	ARUBAR
- al foglio 53, particella 17, Porzione AA, qualità	nesso Da:
Seminativo Irriguo, classe 2, ha 02.05.58, RD €.	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Eme\$so Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ap64ed85b90dcbdd96ace12abd
191,11, RA €.143,33,	FRANCE
- al foglio 53, particella 17, Porzione AB, qualità	ONITINO
Uliveto, classe 2, ha 01.02.20, RA €.42,23,	Da: INF
14	Firmatc

- al foglio 53, particella 149, qualità Agrumeto,	
classe 2, ha 00.00.80, RD €.2,75, RA €.1,28,	
Si precisa che nella banca dati dell'Agenzia delle	
Entrate la particella 17 del foglio 53 risulta cen-	
sita con qualità diversa rispetto allo stato attua-	
le, per cui è stata predisposta la bozza del model-	
lo Docte (allegato 7) che dovrà essere presentato	
all'Agenzia delle Entrate per l'aggiornamento della	
coltura.	
III. Formazione di lotti di vendita:	
I beni oggetti della presente relazione, esaminati	
gli atti d'ufficio e dagli accertamenti eseguiti,	Zabd
escludendo i relitti di frazionamento o sede stra-	td96ace1
dale, e precisamente le particelle; 242, 243, 357,	9990dcbc
421, 422, 427, 484, 501, 502, 1105, 1106, 1112 e	ae64ed8
1114 del foglio 52 (allegato 6f), possono essere	: 500551
divisi, senza bisogno di realizzare altre opere o	3 Serial#
frazionamenti, in tre lotti di vendita (allegato	NG CA
6a) come appresso identificati:	EC S. P. 4
COMUNE DI SIRACUSA	ARUBAP
LOTTO 1)	sso Da:
a) foglio 52, particella 255 terreno,	SCO Eme
b) foglio 52, particella 257 terreno,	FRANCE
C) foglio 52, particella 258 terreno,	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ap64ed85b90dcbdd96ace12abd
d) foglio 52, particella 259 terreno,	. Da: INF
15	Firmato

e) foglio 52, particella 1110 terreno,	
LOTTO 2)	
a) foglio 52, particella 24 rudere,	
b) foglio 52, particella 1116 terreno,	
c) foglio 52, particella 1118 terreno,	
LOTTO 3)	
a) foglio 53, particella 17 terreno,	
b) foglio 53, particella 149 terreno,	
	dd96ace.
	92600 d
	1ab64ed8
	#: 500555
	A 3 Serial
	. A
	—————————————————————————————————————
	a: ARUBA
	os pš
	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A NG CA 3 Serial#: 5bb551ap64ed85b90dcbdd96ace12abd
	O FRANC
	FANTING
	to Da: IN
16	Firma



RELAZIONE DI STIMA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO	
LOTTO 1	
siva e sintetica del bene:	
Il lotto in oggetto, identificato come "LOTTO 1", è	
costituito da terreni edificabili e ricadono in un	
contesto edilizio a bassa densità. La zona è posi-	
zionata nelle immediate vicinanze dell'autostrada	
SS 114 Siracusa-Catania e risulta; baricentri ri-	
spetto ai comuni di Siracusa e Floridia, dai quali	
dista circa 5km, e ben servita dai servizi di urba-	
nizzazione primaria.	Sabd
Esso è raggiungibile da Siracusa percorrendo la SS	d96ace1
114 in direzione Floridia e svoltando a destra, su-	b551a e64ed85b90dcbdd96ace12abd
bito dopo lo svincolo Autostradale, sulla stradella	1964ed88
interna che conduce fino alla via Diomede ove tro-	5bb551
vansi, sul lato sinistro, i terreni del presente	Serial#:
lotto.	NG CA 3
Questo lotto di terreni è individuato con le se-	C S.P.A.
guenti coordinate topografiche G.P.S.: latitudine	RUBAPE
37,072611°, longitudine 15,218811°.	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b
Il bene oggetto della presente procedura esecutiva)O Emes
è composto dalle seguenti unità immobiliari cata-	ANCES
stali (allegato 6b);	TINOFR
individuata al catasto terreni come segue:	: INFAN
17	mato Da
	<u></u>



a) al foglio 52, particella 255, qualità Pascolo Ar-	
borato, classe U, ha 00.00.56, RD €. 0,14, RA €.	
0,03,	
b) al foglio 52, particella 257, qualità Pascolo Ar-	
borato, classe U, ha 00.01.23, RD €. 0,32, RA €.	
0,06,	
c) al foglio 52, particella 258, qualità Pascolo Ar-	
borato, classe U, ha 00.00.88, RD €. 0,23, RA €.	
0,05,	
d) al foglio 52, particella 259, qualità Pascolo Ar-	
borato, classe U, ha 00.01.83, RD €. 0,47, RA €.	
0,09,	pqk
e) al foglio 52, particella 1110, qualità Pascolo	d96ace12
Arborato, classe U, ha 00.22.60, RD €. 5,84, RA	p 900 da
€. 1,17,	964ed85
Il terreno principale, con la maggiore estensione	5005518
di forma quadrata, ha un andamento pianeggiante e	3 Serial#:
ricopre una superficie di 2.260 mq mentre nel com-	NG CA
plessivo i terreni sommano una superficie di 2.710	EC S.P.A
mq.	ARUBAPI
Attualmente si presenta privo di recinzione sul	sso Da: /
lato verso strada e recintato con muri sui lati	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ap64ed85b90dcbdd96ace12abd
verso le altre proprietà.	RANCES
Le particelle; 258, 258, 1110 ricadono in area per	ONITA
attrezzature di interesse comune. Esse fanno parte	Da: INFA
18	Firmato
	borato, classe U, ha 00.00.56, RD €. 0,14, RA €. 0,03, b) al foglio 52, particella 257, qualità Pascolo Arborato, classe U, ha 00.01.23, RD €. 0,32, RA €. 0,06, c) al foglio 52, particella 258, qualità Pascolo Arborato, classe U, ha 00.00.88, RD €. 0,23, RA €. 0,05, d) al foglio 52, particella 259, qualità Pascolo Arborato, classe U, ha 00.01.83, RD €. 0,47, RA €. 0,09, e) al foglio 52, particella 1110, qualità Pascolo Arborato, classe U, ha 00.22.60, RD €. 5,84, RA €. 1,17, Il terreno principale, con la maggiore estensione di forma quadrata, ha un andamento pianeggiante e ricopre una superficie di 2.260 mq mentre nel complessivo i terreni sommano una superficie di 2.710 mq. Attualmente si presenta privo di recinzione sul lato verso strada e recintato con muri sui lati verso le altre proprietà. Le particelle; 258, 258, 1110 ricadono in area per attrezzature di interesse comune. Esse fanno parte

dell'area di cessione, cioè aree da cedere gratui-	
tamente al comune, finalizzate alla realizzazione	
dei servizi pubblici a standard e della viabilità;	
tipologia di servizi urbani e di quartiere per gli	
insediamenti residenziali. Ciò determina la non	
edificabilità di detti terreni ma mantengono il	
loro potere edificatorio all'interno del comparto,	
secondo le prescrizioni urbanistiche di piano.	
III. Stato di possesso del bene:	
Allo stato attuale i terreni identificati con nume-	
ro di particelle; 255, 257, 259 e 1110 risultano di	
proprietà omissis per intero mentre il terreno	- Zabd
identificato con la particella 258 risulta di pro-	.dd96ace.
prietà; omissis. Quest'ultima particella, nella vi-	ed85b90dcbdd96ace12abd
sura catastale, riporta quote di proprietà errate,	
essendo omissis.	#: Sbb55
Si precisa che le particelle 255 e 257 risultano	A 3 Serial
recintate e accorpate con la particella 252 appar-	. A. NG C.
tenete ad atra ditta.	PECS.P
IV. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che re-	a: ARUBA
steranno a carico dell'acquirente:	messo D
Non sono presenti formalità, vincoli o oneri sui	OS SES
beni che resteranno a carico dell'acquirente.	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ap64
V. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati	IFANTING
o che comunque risulteranno non opponibili al-	ato Da: IN
19	Firms



l'acquirente:	
Dalle risultanze degli atti consultati e dagli atti	
forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa	
risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:	
I. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;	
• domande giudiziali e altre trascrizioni: nes-	
suno,	
• atti di asservimento urbanistici e cessioni di	
cubatura: nessuno,	
• altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivan-	
ti da regolamenti condominiali: nessuno,	
I. vincoli e agli oneri giuridici che saranno can-	- Sabd
cellati mediante decreto di trasferimento ex art.	dd96ace1
586 c.p.c.;	, do pod co.
• ISCRIZIONI di ipoteche:	la964edE
ISCRIZIONE CONTRO del 22/12/2017 - Registro Genera-	#: 5bb551
le n.19506, Registro Particolare n.2790 - Ipoteca	A 3 Serial
legale a favore di omissis , su:	A. A. C.
- fabbricato censito nel comune di Floridia, via	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Eme\$so Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ap64ed85b90dcbdd96ace12abd
Francesco Crispi n°101, al foglio 25 particella	: ARUBA
5552 sub2,	nesso Da:
- terreni censiti nel comune di Siracusa, contrada	SS CO En
Capocorso-Gebbiazza, al foglio 52 particelle; 24,	FRANCE
242, 243, 255, 257, 259, 357, 421, 422, 427, 431,	ONILN VY
484, 501, 502, 1105, 1106, 1110, 1112, 1114, 1116	o Da: INF
20	Firmat



e 1118,	
contro; omissis.	
• trascrizioni di PIGNORAMENTI:	
TRASCRIZIONE CONTRO del 16/04/2019 - Registro Gene-	
rale n. <u>6847</u> , Registro Particolare n. <u>5511</u> - Atto	
esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento im-	
mobili n°1447 di repertorio del 09/04/2019.	
Pignoramento immobili trascritto a favore di; omis-	
sis dei seguenti immobili:	
- fabbricato censito nel Comune di Floridia, via	
Francesco Crispi n°101, al foglio 25 particella	
5552 sub2,	s12abd
- terreni censiti nel comune di Siracusa, contrada	bdd96acc
Capocorso-Gebbiazza, al foglio 52 particelle; 24,	2006 qs8F
242, 243, 255, 257, 258, 259, 357, 421, 422, 427,	51ab64ec
484, 501, 502, 1105, 1106, 1110, 1112, 1114, 1116	al#: 5bb5
e 1118,	CA 3 Seri
- terreni censiti nel comune di Siracusa, contrada	P.A. NG 5
Capocorso-Gebbiazza, al foglio 53 particelle; 17 e	APEC S.
149,	oa: ARUB
contro; omissis.	Emesso [
III.altre informazioni per l'acquirente concernenti;	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ap64ed85b90dcbdd96ace12abd
• l'esistenza di censi, livelli o usi civici	O NA
gravanti sui beni pignorati e l'eventuale av-	NFANTIN
venuta affrancazione da tali pesi, ovvero la	nato Da: I
21	LE .



apo
96ace12
990dcbdc
964ed85
56651a
Serial#:
NG CA 3
S. P. A.
RUBAPE
sso Da: A
CO Eme
Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A, NG CA 3 Serial#: 5bb551ap64ed85b90dcbdd96ace12abd
ONIT
Ja: INFA
Firmato



terreni.	
Dal certificato di destinazione urbanistica rila-	
sciato (allegato 5) si evince quanto segue.	
I terreni censiti in catasto al foglio 52 particel-	
le; 24, 357, 427, 1114, 1116, 1118 e al foglio 53	
particelle 17 e 149 , ricadono in zona "E" "Area per	
l'attività agricola" del Piano Regolatore Generale.	
L'area è destinata alla coltivazione e all'alleva-	
mento con l'attuazione degli interventi tramite au-	
torizzazione e concessione edilizia. La destinazio-	
ne ammessa è quella agricola.	
Per esse sono ammessi interventi di: manutenzione	Zabd
ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e	d96ace1
risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia	900cbc
demolizione con ricostruzione secondo quanto previ-	a 964 ed 8
sto dall'art.12 della L.R. 40/95 e successive modi-	±: 5bb551
ficazione es integrazioni. Sono ammessi interventi	.3 Serial
di nuova costruzione.	NG CA
Con riferimento alla particella 24 del foglio 52	S S S S S S S S S S S S S S S S S S S
essa è ricompresa nell'ambito delle "Masserie ed	ARUBAI
edifici rurali di cui si dispone la tutela".	nesso Daz
I terreni censiti al foglio 52 particelle; 258 ,	SCO En
259, 501, 502, 1106, 1110, 1112 ricadono in zona	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A, NG CA 3 Serial#: 5bb551ap64ed85b90dcbdd96ace12abd
"Comparto d'intervento sottoposto alle prescrizioni	ONITA A
esecutive di cui alla scheda Norma b11".	o Da: INF
23	Firmat



La destinazione d'uso principale del comparto è		
quella residenziale.		
Il comparto d'intervento si attua mediante conces-		
sione edilizia convenzionata estesa all'intero com-		
parto o sub-comparto previa stipula di convenzione		
con l'amministrazione comunale.		
I terreni censiti al foglio 52 particelle; 255 e		
257 ricadono in zona "CR1b" "Aree di riordino urba-		
nistico di tipo b".		
Quest'area, di tipo residenziale a bassa densità,		
edificata senza strumenti particolareggiati è pre-		
valentemente orientata alla riqualificazione urba-	ppd	
nistica.	96ace12	
Sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria,	ed85b90dcbdd96ace12abd	
manutenzione straordinaria, restauro e risanamento	964 ed 85t	
conservativo, ristrutturazione edilizia demolizione	5bb551a	
con ricostruzione e interventi di nuova costruzio-	Serial#:	
ne.	NG CA 3	
I terreni censiti al foglio 52 particelle; 242 e	C S. P. A.	
421 ricadono in parte in zona "E" "Area per l'atti-	RUBAPE	
vità agricola", con le stesse prescrizioni di cui	sso Da: A	
sopra ed in parte in "viabilità PRG".	CO Eme	
I terreni censiti al foglio 52 particelle; 243,	RANCES	
422, 484 e 1105 ricadono in "viabilità PRG".	ilmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551a _P 64	
VIII.Indicazione dell'eventuale rilascio di Attesta-	Da: INFA	
24	irmato	



zione di Prestazione Energetica (APE):		
Le unità immobiliari oggetti della presente peri-		
zia, essendo dei terreni, non sono soggetti ad At-		
testazione di Prestazione Energetica.		
IX. Valutazione dei beni oggetto di stima:		
TERRENO		
Per la valutazione dei terreni, considerato lo sta-		
to dei luoghi e le caratteristiche della zona, si		
sono utilizzati i seguenti metodi:		
1) Stima per valori corrente di mercato;		
Si precisa che sono stati omessi la stima per con-		
sistenza catastale e quella riferibile ai valori	gap	
agricoli medi in quanto i terreni non hanno valenza	396ace12	
agricola.	964ed85b90dcbdd96ace12abd	
Il valore di superficie è stata desunta dalle visu-	1964ed85	
re catastali (allegati 1n, 1o, 1p, 1g, 1r).	: 5bb551a	
Stima per valori corrente di mercato:	S Serial#	
Al fine della determinazione del valore di mercato	NG CA	
del terreno si adotta il metodo della stima sinte-	O. O. O. A.	
tica, assumendo come parametro di riferimento un	KUBAPI	
valore al metro quadrato di superficie. Detto valo-	sso Da: /	
re viene desunto per comparazione con terreni dello	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551e	
stesso tipo, oggetto di recenti compravendite, te-	RANCES	
nendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche	ONITA P	
ed estrinseche quali; ubicazione, configurazione,	Da: INFA	
25	Firmato	



qualità e tipicità del bene. In funzione di quanto	
sopra espresso, si assegna un valore al mq. pari a	
€.60,00 per terreno con potere edificatorio per	
cui si previene al seguente valore dei terreni:	
- terreno foglio 52, particella 255, mq. 56,00;	
$V = 56,00 \text{ mq } \times $	
- terreno foglio 52, particella 257, mq. 123,00;	
$V = 123,00 \text{ mq } \times \text{@/mq.60,00} = \text{@. } 7.380,00$	
- terreno foglio 52, particella 258, mq. 88,00;	
$V = 88,00 \text{ mq } \times \text{@/mq.60,00} = \text{@. 5.280,00},$	
- terreno foglio 52, particella 259, mq. 183,00;	
$V = 183,00 \text{ mq } \times \text{@/mq.60,00} = \text{@. } 10.980,00,$	pqq
- terreno foglio 52, particella 1110, mq. 2.260,00;	64ed85b90dcbdd96ace12abd
$V = 2.260,00 \text{ mg } \times $	90dcb dd(
Per un totale di:	64 ed85b
€. 3.360,00 + €. 7.380,00 + €. 5.280,00 + €.	3bb551ae
10.980,00 + €. 135.600,00 = €. 162.600,00 .	Serial#: E
CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO	VG CA 3
VALORE IMMOBILIARE LOTTO 1	S.P.A. I
Il valore del lotto è così determinato:	к∪ВАРЕ
€. 162.600,00.	so Da: AF
A detto valore capitale non vanno praticate detra-	SO Emes
zioni, in quanto già si è tenuto conto delle pecu-	ANCESC
liarità del bene esecutato e dunque, è da conside-	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Eme\$so Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ae
rasi conclusivamente il valore dell'immobile ogget-	a: INFAN
26	irmato D
	ш

to di esecuzione in:		
€. 162.600,00		
Sommando i valori di cui sopra si ottiene in defi-		
nitiva il valore reale di stima dell'intero lotto,		
è pari a €. 162.600,00 (diconsi euro centosessanta-		
duemilaseicento virgola zero).		
X. Quote indivise:		
Non esistono quote indivise.		
XI. Verifica di nuda proprietà, usufrutto o diritti		
di superficie:		_
Non esistono quote di proprietà diversi dai diritti		
reali.	Sabo	3 3 3
CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE	14999999999999999999999999999999999999	
Riassumendo il valore complessivo dei beni oggetti		5
del presente "LOTTO 1" si ha, in definitiva, un va-		5
lore totale di:		2
<u>€. 162.600,00</u>	Something the state of the stat	,
	୍ର 	; ?
	ି ଗ ଓ)) !
	ARUBAF	: i
	O SS SS SS SS SS SS SS SS SS SS SS SS SS	; }
)))
	mato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ae64ed85b90dcbdd96ace12abd	!
	ONIT NA	?
	. DOa: INF	; ; }
27	rm atc	5



RELAZIONE DI STIMA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO	
LOTTO 2	
I.+ I. Esatta, individuazione e descrizione comples-	
siva e sintetica del bene:	
Il lotto in oggetto, identificato come "LOTTO 2", è	
costituito da terreni agricoli, con fabbricato di-	
ruto, e ricadono a ridosso di un contesto edilizio	
a bassa densità. La zona è posizionata nelle imme-	
diate vicinanze dell'autostrada SS 114 Siracusa-Ca-	
tania e risulta; baricentri rispetto ai comuni di	
Siracusa e Floridia, dai quali dista circa 5km.	
Esso è raggiungibile da Siracusa percorrendo la SS	apq
114 in direzione Floridia e svoltando a destra, su-	196ace12
bito dopo lo svincolo Autostradale, sulla stradella	090dcbdc
interna che conduce fino alla via Diomede ove tro-	964ed85E
vansi, sul lato destro, i terreni del presente lot-	5bb551a
to. L'accesso è consentito da un cancello posto	Serial#:
sulla stessa stradella principale ma sul lato oppo-	NG CA 3
sto alla via Diomede.	C S.P.A.
Questo lotto di terreni è individuato con le se-	RUBAPE
guenti coordinate topografiche G.P.S.: latitudine	sso Da: A
37,072621°, longitudine 15,221029°.	со Еме
Il bene oggetto della presente procedura esecutiva	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ap64ed85b90dcbdd96ace12abd
è composto dalle seguenti unità immobiliari cata-	NTINO F
stali (allegati 6c, 6d);	Da: INFA
28	Firmato



individuata al catasto terreni come segue:	
a) al foglio 52, particella 24, qualità Fabbricato	
Diruto, ha 00.04.38,	
b) al foglio 52, particella 1116, qualità Pascolo	
Arborato, classe U, ha 00.33.14, RD €. 8,56, RA	
€. 1,71,	
c) al foglio 52, particella 1118, qualità Pascolo	
Arborato, classe U, ha 03.59.69, RD €. 92,88, RA	
€. 18,58,	
Il terreno complessivamente, di forma trapezoidale	
avente un andamento pianeggiante in lieve declivio,	
ricopre una superficie di 39.721 mq. Nel computo	2abd
della superficie è compreso il fabbricato diruto	odd96ace
con relativa area di corte avente una superficie di	956 90d ct
mq. 438.	1a964ed
Attualmente si presenta recintato su tutti i lati e	#: 500555
risulta non utilizzato.	A 3 Seria
III. Stato di possesso del bene:	A. A
Allo stato attuale i terreni del presente lotto ri-	9 9 9 9
sultano di proprietà omissis per intero.	: ARUBA
IV. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che re-	nesso De
steranno a carico dell'acquirente:	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ap64ed85b90dcbdd96ace12abd
Non sono presenti formalità, vincoli o oneri sui) FRANC
beni che resteranno a carico dell'acquirente.	FANTING
V. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati	to Da:
29	Firmai



o che com	unque risulteranno non opponibili al-	
l'acquire		
Dalle risult	tanze degli atti consultati e dagli atti	
forniti dall	la Cancelleria del Tribunale di Siracusa	
risultano le	e seguenti formalità pregiudizievoli:	
l. vincoli ch	ne resteranno a carico dell'acquirente;	
• domand	de giudiziali e altre trascrizioni: nes-	
suno,		
• atti d	di asservimento urbanistici e cessioni di	
cubatu	ıra: nessuno,	
• altri	pesi e limitazioni d'uso, anche derivan-	
ti da	regolamenti condominiali: nessuno,	Sabd
II. vincoli e	agli oneri giuridici che saranno can-	iae64ed85b90dcbdd96ace12abd
cellati me	ediante decreto di trasferimento ex art.	990dcbd
586 c.p.c.	.;	3964ed85
• ISCRIZ	IONI di ipoteche:	5505518
ISCRIZIONE (CONTRO del 22/12/2017 - Registro Genera-	8 Serial#:
le n. <u>19506</u> ,	Registro Particolare n. <u>2790</u> - Ipoteca	NG CA
legale a fav	vore di omissis, su:	O D
- fabbricato	censito nel comune di Floridia, via	4RUBAP
Francesco	Crispi n°101, al foglio 25 particella	sso Da:
5552 sub2,		SCO Eme
- terreni ce	ensiti nel comune di Siracusa, contrada	RANCES
Capocorso-	-Gebbiazza, al foglio 52 particelle; 24,	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551
242, 243,	255, 257, 259, 357, 421, 422, 427, 431,	Da: INFA
	30	Firmato



484, 501, 502, 1105, 1106, 1110, 1112, 1114, 1116	
e 1118,	
contro; omissis.	
• trascrizioni di PIGNORAMENTI:	
TRASCRIZIONE CONTRO del 16/04/2019 - Registro Gene-	
rale n. <u>6847</u> , Registro Particolare n. <u>5511</u> - Atto	
esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento im-	
mobili n°1447 di repertorio del 09/04/2019.	
Pignoramento immobili trascritto a favore di; omis-	
sis dei seguenti immobili:	
- fabbricato censito nel Comune di Floridia, via	
Francesco Crispi n°101, al foglio 25 particella	Sabd
5552 sub2,	td96ace1
- terreni censiti nel comune di Siracusa, contrada	ed85b90dcbdd96ace12abd
Capocorso-Gebbiazza, al foglio 52 particelle; 24,	ae64ed8:
242, 243, 255, 257, 258, 259, 357, 421, 422, 427,	: 500551
484, 501, 502, 1105, 1106, 1110, 1112, 1114, 1116	3 Serial#
e 1118,	NG CA
- terreni censiti nel comune di Siracusa, contrada	O O O O O O O O O O O O O O O O O O O
Capocorso-Gebbiazza, al foglio 53 particelle; 17 e	ARUBAP
149,	ssso Da:
contro; omissis.	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ap64
Ⅲ. altre informazioni per l'acquirente concernenti;	FRANCES
• l'esistenza di censi, livelli o usi civici	NTINOF
gravanti sui beni pignorati e l'eventuale av-	Da: INFA
31	Firmato

venuta affrancazione da tali pesi, ovvero la	
verifica circa il fatto che il diritto sul	
bene del debitore pignorato sia di proprietà	
ovvero derivante da alcuno dei suddetti tito-	
li: nessuno,	
• l'importo annuo delle spese fisse di gestione e	
manutenzione: non risulta costituito alcun con-	
dominio,	
• eventuali spese straordinarie già deliberate	
ma non ancora scadute: nessuna,	
• eventuali spese condominiali scadute, non pa-	
gate negli ultimi due anni anteriori alla data	Zabd
della perizia: nessuna,	64ed85b90dcbdd96ace12abd
• pendenze di eventuali procedimenti giudiziari	Sb90dcbc
relativi al bene pignorato: nessuna.	ae64ed8
VI. + VII. Regolarità dei beni sotto il profilo edili-	£ 5bb551
zio ed urbanistico e della loro agibilità:	.3 Serial#
Per accertare quale sia la situazione urbanistica è	NG CA
stato richiesto presso l'ufficio tecnico del comune	HC S.P.
di Siracusa, certificazione di destinazione urbani-	ARUBAF
stica dei terreni oggetti della presente procedura	esso Da:
esecutiva e precisamente;	SCO Em
- terreni in Siracusa, foglio 52, particelle; 24,	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551a
242, 243, 255, 257, 258, 259, 357, 421, 422, 427,	ONITNA
484, 501, 502, 1105, 1106, 1110, 1112, 1114, 1116,	o Da: INF
32	Firmat



1118, e foglio 53 particelle; 17 e 149 del catasto	
terreni.	
Dal certificato di destinazione urbanistica rila-	
sciato (allegato 5) si evince quanto segue.	
I terreni censiti in catasto al foglio 52 particel-	
le; 24, 357, 427, 1114, 1116, 1118 e al foglio 53	
particelle 17 e 149 , ricadono in zona "E" "Area per	
l'attività agricola" del Piano Regolatore Generale.	
L'area è destinata alla coltivazione e all'alleva-	
mento con l'attuazione degli interventi tramite au-	
torizzazione e concessione edilizia. La destinazio-	
ne ammessa è quella agricola.	- Sabd
Per esse sono ammessi interventi di: manutenzione	ld96ace1
ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e	- - - - - - - - - - - - - - - - - - -
risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia	a e64 ed8
demolizione con ricostruzione secondo quanto previ-	#: 5bb551
sto dall'art.12 della L.R. 40/95 e successive modi-	3 Serialł
ficazione es integrazioni. Sono ammessi interventi	NG CA
di nuova costruzione.	HC S.P./
Con riferimento alla particella 24 del foglio 52	ARUBAF
essa è ricompresa nell'ambito delle "Masserie ed	esso Da:
edifici rurali di cui si dispone la tutela".	SCO Eme
I terreni censiti al foglio 52 particelle; 258 ,	FRANCE
259, 501, 502, 1106, 1110, 1112 ricadono in zona	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ae64ed85b90dcbdd96ace12abd
"Comparto d'intervento sottoposto alle prescrizioni	Da: INF
33	Firmato



esecutive di cui alla scheda Norma b11".	
La destinazione d'uso principale del comparto è	
quella residenziale.	
Il comparto d'intervento si attua mediante conces-	
sione edilizia convenzionata estesa all'intero com-	
parto o sub-comparto previa stipula di convenzione	
con l'amministrazione comunale.	
I terreni censiti al foglio 52 particelle; 255 e	
257 ricadono in zona "CR1b" "Aree di riordino urba-	
nistico di tipo b".	
Quest'area, di tipo residenziale a bassa densità,	
edificata senza strumenti particolareggiati è pre-	Sabd
valentemente orientata alla riqualificazione urba-	d96ace12
nistica.	pqop06q;
Sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria,	зв64еd85
manutenzione straordinaria, restauro e risanamento	: 5bb551
conservativo, ristrutturazione edilizia demolizione	3 Serial#
con ricostruzione e interventi di nuova costruzio-	NG CA
ne.	币C S.P.A
I terreni censiti al foglio 52 particelle; 242 e	ARUBAF
421 ricadono in parte in zona "E" "Area per l'atti-	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ap64ed85b90dcbdd96ace12abd
vità agricola", con le stesse prescrizioni di cui	SCO Emi
sopra ed in parte in "viabilità PRG".	=RANCE
I terreni censiti al foglio 52 particelle; 243 ,	NITNA
422, 484 e 1105 ricadono in "viabilità PRG".	Da: INF
34	Firmato



VIII -	ndicazione dell'eventuale rilascio di Attesta-	
	ione di Prestazione Energetica (APE):	
	nità immobiliari oggetti della presente peri-	
zia,	essendo dei terreni, non sono soggetti ad At-	
test	azione di Prestazione Energetica.	
IX.	Valutazione dei beni oggetto di stima:	
TERR	ENO	
Per	la valutazione del terreno, considerato lo sta-	
to d	ei luoghi e le caratteristiche della zona, si	
sono	utilizzati i seguenti metodi:	
1) Ci	riterio di stima per consistenza;	
2) St	tima per valori corrente di mercato;	12abd
I va	lori di superfici e di Reddito Dominicale sono	
stat	i desunti dalle visure catastali (allegati 1t,	92 <u>8</u> 28
1u),	mentre è stata omessa la stima riferibile ai	1a <u>664</u> ed
valo	ri agricoli medi in quanto gli ultimi dati di-	#: 50055
spon	ibile dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare	A 3 Seria
sono	quelli pubblicati sul B.U.R. il 27/01/2012 e	A. NG C.
mai	aggiornati.	9.5 DEC S.P
Si p	recisa che per il valore di stima riferito alla	. ARUBA
part	icella 24 viene calcolato a parte essendo un	nesso Da
fabb	ricato rurale in stato di rudere.	ESSCO E
Crit	erio di stima per consistenza:	O FRANC
Per	la valutazione del valore dei terreni secondo	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ap64ed85b90dcbdd96ace12abd
la c	onsistenza catastale si è proceduto rivalutando	to Da: IN
	35	Firma



il Reddito Dominicale del 25%, secondo le vigenti	
disposizioni in materia fiscale, e moltiplicandola	
per 135 (non essendo condotto da coltivatori diret-	
ti o da imprenditori agricoli professionali).	
Così procedendo, si previene al seguente valore dei	
terreni:	
- terreno foglio 52, particella 1116, RD €.8,56;	
V = RDx1,25x135 = 0.8,56x1,25x135 = 0.1.444,50,	
- terreno foglio 52, particella 1118, RD €.92,88;	
V = RDx1,25x135 = €.92.88x1,25x135 = €. 15.673,50,	
Per un totale di:	
€. 1.444,50 + €. 15.673,50 = €. 17.118,00 .	pq
Stima per valori corrente di mercato:	96ace12a
Al fine della determinazione del valore di mercato	90dcbdd
del terreno si adotta il metodo della stima sinte-	.64ed85b
tica, assumendo come parametro di riferimento un	5bb551a
valore al metro quadrato di superficie. Detto valo-	Serial#: (
re viene desunto per comparazione con terreni dello	NG CA 3
stesso tipo, oggetto di recenti compravendite, te-	0 S.P.A.
nendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche	UBAPEC
ed estrinseche quali; ubicazione, configurazione,	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ae64ed85b90dcbdd96ace12abd
qualità e tipicità del bene. In funzione di quanto	.O Emess
sopra espresso, si assegna un valore al mq. pari a:	ANCESC
€. 1,00 per terreno di qualità Pascolo Arborato per	TINO R
cui si previene al seguente valore dei terreni:	a: INFAN
36	irmato D

- terreno foglio 52, particella 1116, qualità Pa-	
scolo Arborato, mq. 3.314,00;	
$V = 3.314,00 \text{ mq } \times \text{@/mq.1,00} = \underline{\text{@. } 3.314,00},$	
- terreno foglio 52, particella 1118, qualità Pa-	
scolo Arborato, mq. 35.969,00;	
$V = 35.969,00 \text{ mq } \times \text{@/mq.1,00} = \underline{\text{@. } 35.969,00},$	
Per un totale di:	
€. 3.314,00 + €. 35.969,00 = € . 39.283,00 .	
STIMA DEL RUDERE:	
Come già precisato nella valutazione si aggiunge il	
valore relativo al fabbricato rurale in stato di	
rudere di mq. 293,43, cosi come calcolato nell'ela-	Dag 2
borato grafico (allegato 6d).	
Considerando un valore al mq. di €. 350,00 si ha:	2p90qcpc
$V = 293,43 \text{ mg } x \in /\text{mg.}350,00 = \epsilon. 102.700,50,$	a 964 ed 8
CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO	:: 500551
VALORE IMMOBILIARE LOTTO 2	3 Serial#
Riepilogando quindi i risultati dei due criteri	NG CA
estimativi adottati, si ha:	元 (S.P.
TERRENO	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ae64ed85b90dcbdd96ace12abd
- Valore risultante dalla stima per consistenza:	esso Da:
<u>€. 17.118,00</u> ,	O3
- Valore risultante dalla stima per i valori corren-	P. AANCE
te di mercato:	ONILINY:
€. 39.283,00,	o Da: INF
37	Firmat
	400



Da cui eseguendo la media aritmetica dei due valo-	
ri, risulta:	
Valore Capitale Medio (€. 17.118,00 + €.39.283,00)/	
2 = €. 28.200,50.	
Il valore del complessivo del terreno è così deter-	
minato:	
<u>€. 28.200,50</u> .	
RUDERE	
Il valore del rudere è così determinato:	
<u>€. 102.700,50</u> .	
Dalla somma dei valori di cui sopra si ha un valore	
complessivo di:	Zabd
€. 28.200,50 + €. 102.700,50 = €. 130.901,00 .	d96ace1
A detto valore capitale non vanno praticate detra-	Sb90dcbc
zioni, in quanto già si è tenuto conto delle pecu-	ae64ed8
liarità del bene esecutato e dunque, è da conside-	: 5bb551
rasi conclusivamente il valore degli immobili og-	3 Serial#
getto di esecuzione in:	NG CA
€. 130.901,00	П О S . Р . У
che viene approssimato per eccesso a €. 130.901,00	ARUBAP
(diconsi euro centotrentamilanovecentouno virgola	esso Da:
zero).	SCO Eme
X. Quote indivise:	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A, NG CA 3 Serial#: 5bb551ap64ed85b90dcbdd96ace12abd
Non esistono quote indivise.	NTINO 8
XI. Verifica di nuda proprietà, usufrutto o diritti	Da: INF
38	Firmatc



di amansisia.	
di superficie:	
Non esistono quote di proprietà diversi dai dirit	ti .
reali.	
CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE	
Riassumendo il valore complessivo dei beni oggett	i
del presente "LOTTO 2" si ha, in definitiva, un v	ra-
lore totale di:	
€. 130.901,00	
	12abd
	dd96ace
	9000 do
	964ed85
	3bb551a
	Serial#: E
	S CA 3
	Ž V, d,
	SAPEC 8
	a: ARUE
	nesso D
	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ap64ed85b90dcbdd96ace12abd
	ANCE
	ONITA
	a: INFA
39	mato D
	<u> </u>



RELAZIONE DI STIMA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO	
LOTTO 3	
I.+ II. Esatta, individuazione e descrizione comples-	
siva e sintetica del bene:	
Il lotto in oggetto, identificato come "LOTTO 3", è	
costituito da terreno agricolo, e ricade a ridosso	
di un contesto edilizio a bassa densità. La zona è	
posizionata nelle immediate vicinanze dell'auto-	
strada SS 114 Siracusa-Catania e risulta; baricen-	
tri rispetto ai comuni di Siracusa e Floridia, dai	
quali dista circa 5km.	
Esso è raggiungibile da Siracusa percorrendo la SS	po
114 in direzione Floridia e svoltando a destra, su-	6ace12al
bito prima dello svincolo Autostradale, sulla stra-	90dcbdd9
della interna che conduce fino al terreno del pre-	64ed85b
sente lotto. L'accesso è consentito da un cancello	sbb551ae
posto sulla stessa stradella principale.	Serial#::
Questo lotto di terreni è individuato con le se-	NG CA 3
guenti coordinate topografiche G.P.S.: latitudine	C S . A . A . A . A . A . A . A . A . A .
37,074509°, longitudine 15,225196°.	RUBAPE
Il bene oggetto della presente procedura esecutiva	so Da: A
è composto dalle seguenti unità immobiliari cata-	CO Emes
stali (allegato 6e);	AANCES
individuata al catasto terreni come segue:	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ap64ed85b90dcbdd96ace12abd
a) al foglio 53, particella 17, porz. AA qualità Se-	Da: INFA
40	Firmato



minativo Irriguo, classe 2, ha 02.05.58, RD €.	
191,11, RA €.143,33 - porz. AB Uliveto, classe 2,	
ha 01.02.20, RD €.15,83, RA €.42,23,	
b) al foglio 53, particella 149, qualità Agrumeto,	
classe 2, ha 00.00.80, RD €. 2,75, RA €. 1,28,	
Il terreno complessivamente, di forma triangolare	
avente un andamento pianeggiante, ricopre una su-	
perficie di 30.858 mq.	
Attualmente si presenta recintato con muri a secco	
su tutti i lati e risulta coltivato ad agrumeto	
bensì è considerato; la porzione "AA" seminativo	
irriguo e la pozione "AB" uliveto così come ascrit-	apq
to nei certificati catastali. Di conseguenza a ciò	96ace12
bisogna aggiornare la qualità colturale catastale	990dcbdd
da seminativo irriguo e uliveto ad agrumeto così	964ed85
come da bozza predisposta del modello Docte "Di-	55551a
chiarazione delle Variazioni" (allegato 7) che do-	Serial#:
vrà essere presentato all'Agenzia delle Entrate.	NG CA 3
III. Stato di possesso del bene:	C S. P. A.
Allo stato attuale l'immobile risulta di proprietà	RUBAPE
omissis, per intero così come trascritto nell'atto	so Da: A
di compra-vendita stipulato in data 11/04/2019.	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ap64ed85b90dcbdd96ace12abd
IV. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che re-	ANCES
steranno a carico dell'acquirente:	- TINO FE
Non sono presenti formalità, vincoli o oneri sui	a: INFA
41	Firmato 5



beni che resteranno a carico dell'acquirente.	
V. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati	
o che comunque risulteranno non opponibili al-	
l'acquirente:	
Dalle risultanze degli atti consultati e dagli atti	
forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa	
risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:	
<pre>I. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;</pre>	
• domande giudiziali e altre trascrizioni: nes-	
suno,	
• atti di asservimento urbanistici e cessioni di	
cubatura: nessuno,	Sabd
• altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivan-	d96ace1
ti da regolamenti condominiali: nessuno,	90000000000000000000000000000000000000
II. vincoli e agli oneri giuridici che saranno can-	ae64ed88
cellati mediante decreto di trasferimento ex art.	: 5bb551
586 c.p.c.;	3 Serial#
• ISCRIZIONI di ipoteche:	NG CA
ISCRIZIONE CONTRO del 22/12/2017 - Registro Genera-	BC 8. P. 4.
le n. <u>19506</u> , Registro Particolare n. <u>2790</u> - Ipoteca	ARUBAP
legale a favore omissis , su:	esso Da:
- fabbricato censito nel comune di Floridia, via	SCO E
Francesco Crispi n°101, al foglio 25 particella	FRANCE
5552 sub2,	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ap64ed85b90dcbdd96ace12abd
- terreni censiti nel comune di Siracusa, contrada	Da: INF
42	Firmato



Capocorso-Gebbiazza, al foglio 52 particelle; 24,	
242, 243, 255, 257, 259, 357, 421, 422, 427, 431,	
484, 501, 502, 1105, 1106, 1110, 1112, 1114, 1116	
e 1118,	
contro; omissis.	
• trascrizioni di PIGNORAMENTI:	
TRASCRIZIONE CONTRO del 16/04/2019 - Registro Gene-	
rale n. <u>6847</u> , Registro Particolare n. <u>5511</u> - Atto	
esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento im-	
mobili n°1447 di repertorio del 09/04/2019.	
Pignoramento immobili trascritto a favore di; omis-	
sis dei seguenti immobili:	Sabd
- fabbricato censito nel Comune di Floridia, via	ed85b90dcbdd96ace12abd
Francesco Crispi n°101, al foglio 25 particella	2b90dcbr
5552 sub2,	a964ed8
- terreni censiti nel comune di Siracusa, contrada	: 5bb551
Capocorso-Gebbiazza, al foglio 52 particelle; 24,	.3 Seriali
242, 243, 255, 257, 258, 259, 357, 421, 422, 427,	NG CA
484, 501, 502, 1105, 1106, 1110, 1112, 1114, 1116	Э Э Э
e 1118,	ARUBAF
- terreni censiti nel comune di Siracusa, contrada	esso Da:
Capocorso-Gebbiazza, al foglio 53 particelle; 17 e	SCO Em
149,	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ae64
contro; omissis.	ANTINO
III. altre informazioni per l'acquirente concernenti;	Da: INF
43	Firmato



• l'importo annuo delle spese fisse di gestione e	
manutenzione: non risulta costituito alcun con- dominio,	
• eventuali spese straordinarie già deliberate	
ma non ancora scadute: nessuna,eventuali spese condominiali scadute, non pa-	96ace12abd
gate negli ultimi due anni anteriori alla data	ae64ed85b90dcbdd96ace12abd
della perizia: nessuna,	
• pendenze di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: nessuna.	S Serial#: 5bb
VI. + VII. Regolarità dei beni sotto il profilo edili-	S CA 3
	Ž.
zio ed urbanistico e della loro agibilità:	BAPEC S. P. A.
Per accertare quale sia la situazione urbanistica è	so Da: ARUBAPEC S.P.A. NG
	SCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG
Per accertare quale sia la situazione urbanistica è stato richiesto presso l'ufficio tecnico del comune	FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG
Per accertare quale sia la situazione urbanistica è stato richiesto presso l'ufficio tecnico del comune di Siracusa, certificazione di destinazione urbani-	ANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG
Per accertare quale sia la situazione urbanistica è stato richiesto presso l'ufficio tecnico del comune di Siracusa, certificazione di destinazione urbanistica dei terreni oggetti della presente procedura	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551



242, 243, 255, 257, 258, 259, 357, 421, 422, 427,	
484, 501, 502, 1105, 1106, 1110, 1112, 1114, 1116,	
1118, e foglio 53 particelle; 17 e 149 del catasto	
terreni.	
Dal certificato di destinazione urbanistica rila-	
sciato (allegato 5) si evince quanto segue.	
I terreni censiti in catasto al foglio 52 particel-	
le; 24, 357, 427, 1114, 1116, 1118 e al foglio 53	
particelle 17 e 149 , ricadono in zona "E" "Area per	
l'attività agricola" del Piano Regolatore Generale.	
L'area è destinata alla coltivazione e all'alleva-	
mento con l'attuazione degli interventi tramite au-	Zabd
torizzazione e concessione edilizia. La destinazio-	ld96ace1
ne ammessa è quella agricola.	pq2p06qq
Per esse sono ammessi interventi di: manutenzione	3P64ed85
ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e	: 5bb551
risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia	3 Serial#
demolizione con ricostruzione secondo quanto previ-	NG CA
sto dall'art.12 della L.R. 40/95 e successive modi-	EC S.P.A
ficazione es integrazioni. Sono ammessi interventi	ARUBAP
di nuova costruzione.	asso Da:
Con riferimento alla particella 24 del foglio 52	SCO Em
essa è ricompresa nell'ambito delle "Masserie ed	FRANCES
edifici rurali di cui si dispone la tutela".	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ap64ed85b90dcbdd96ace12abd
I terreni censiti al foglio 52 particelle; 258,	Da: INF
45	Firmatc

259, 501, 502, 1106, 1110, 1112 ricadono in zona	
"Comparto d'intervento sottoposto alle prescrizioni	
esecutive di cui alla scheda Norma b11".	
La destinazione d'uso principale del comparto è	
quella residenziale.	
Il comparto d'intervento si attua mediante conces-	
sione edilizia convenzionata estesa all'intero com-	
parto o sub-comparto previa stipula di convenzione	
con l'amministrazione comunale.	
I terreni censiti al foglio 52 particelle; 255 e	
257 ricadono in zona "CR1b" "Aree di riordino urba-	
nistico di tipo b".	pqe
Quest'area, di tipo residenziale a bassa densità,	396ace12
edificata senza strumenti particolareggiati è pre-	paoqepq
valentemente orientata alla riqualificazione urba-	e64ed85
nistica.	56651a
Sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria,	Serial#:
manutenzione straordinaria, restauro e risanamento	NG CA 3
conservativo, ristrutturazione edilizia demolizione	0 S.P. A.A.
con ricostruzione e interventi di nuova costruzio-	RUBAPE
ne.	so Da. Al
I terreni censiti al foglio 52 particelle; 242 e	O Emes
421 ricadono in parte in zona "E" "Area per l'atti-	ANCES/C
vità agricola", con le stesse prescrizioni di cui	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A, NG CA 3 Serial#: 5bb551ap64ed85b90dcbdd96ace12abd
sopra ed in parte in "viabilità PRG".	a: INFAN
46	mato D
	E .

I terreni censiti al foglio 52 particelle; 243,	
422, 484 e 1105 ricadono in "viabilità PRG".	
VIII.Indicazione dell'eventuale rilascio di Attesta-	
zione di Prestazione Energetica (APE):	
Le unità immobiliari oggetti della presente peri-	
zia, essendo dei terreni, non sono soggetti ad At-	
testazione di Prestazione Energetica.	
IX. Valutazione dei beni oggetto di stima:	
TERRENO	
Per la valutazione dei terreni, considerato lo sta-	
to dei luoghi e le caratteristiche della zona, si	
sono utilizzati i seguenti metodi:	apq
1) Criterio di stima per consistenza;	196ace12
2) Stima per valori corrente di mercato;	р дороде
Il valore di superficie è stata desunta dalle visu-	964ed85
re catastali (allegati 1v, 1w) mentre il Reddito	566551a
Dominicale, essendo la qualità colturale effettiva	8 Serial#:
diversa dal certificato catastale, è stato utiliz-	NG CA:
zato il valore calcolato con la predisposta proce-	C S.P.A
dura Docte (allegato 7) mentre è stata omessa la	4RUBA PI
stima riferibile ai valori agricoli medi in quanto	sso Da: /
gli ultimi dati disponibile dell'Osservatorio del	SCO Eme
Mercato Immobiliare sono quelli pubblicati sul	RANCES
B.U.R. il 27/01/2012 e mai aggiornati.	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ap64ed85b90dcbdd96ace12abd
Criterio di stima per consistenza:	Da: INFA
47	Firmato



Per la valutazione del valore dei terreni secondo	
la consistenza catastale si è proceduto rivalutando	
il Reddito Dominicale del 25%, secondo le vigenti	
disposizioni in materia fiscale, e moltiplicandola	
per 75 (essendo condotto da coltivatori diretti o	
da imprenditori agricoli professionali).	
Così procedendo, si previene al seguente valore dei	
terreni:	
- terreno foglio 53, particella 17, RD €. 1.518,02;	
$V = RDx1,25x75 = $ \in .1.518,02x1,25x75 $=$ \in .142.314,38,	
- terreno foglio 53, particella 149, RD €. 2,75;	
V = RDx1,25x75 = €. 2,75x1,25x75 = €. 257,81,	gap
Per un totale di:	d96ace12
€. 142.314,38 + €. 257,81 = €. 142.572,19 .	pq2p066q2
Stima per valori corrente di mercato:	964ed8
Al fine della determinazione del valore di mercato	#: 5bb551a
del terreno si adotta il metodo della stima sinte-	3 Serial#
tica, assumendo come parametro di riferimento un	NG CA
valore al metro quadrato di superficie. Detto valo-	О О О О О О О О О О О О О О О О О О О
re viene desunto per comparazione con terreni dello	ARUBAP
stesso tipo, oggetto di recenti compravendite, te-	esso Da:
nendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche	SCO Em
ed estrinseche quali; ubicazione, configurazione,	RANCE
qualità e tipicità del bene. In funzione di quanto	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ap64ed85b90dcbdd96ace12abd
sopra espresso, si assegna un valore al mq. pari a:	Da: INF
48	Firmato

€. 6,00 per terreno di qualità Agrumeto per cui si		
previene al seguente valore dei terreni:		
- terreno foglio 53, particella 17, qualità Agrume-		
to, mq. 30.778,00,00;		
$V = 30.778,00,00 \text{ mg } x \in /\text{mq.6,00} = \underline{\epsilon. 184.668,00},$		
- terreno foglio 53, particella 149, qualità Agru-		
meto, mq. 80,00;		
$V = 80,00 \text{ mq } x \in /\text{mq.6,00} = \underline{\epsilon. 480,00},$		
Per un totale di:		
€. 184.668,00 + €. 480,00 = €. 185.148,00 .		
CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO		
VALORE IMMOBILIARE LOTTO 3	79 20 20	3
Riepilogando quindi i risultati dei due criteri	968 2 C B B B B B B B B B B B B B B B B B B	,
estimativi adottati, si ha:	in the second se	2
TERRENO	964ed 85)
- Valore risultante dalla stima per consistenza:	5hhh57.4)
€. 142.572,19,	S. Serial#:	5
- Valore risultante dalla stima per i valori corren-	O U	; ;
te di mercato:	о С С	:
€. 185.148,00,	NI BAPE	: i
Da cui eseguendo la media aritmetica dei due valo-	So Oo: A P	
ri, risulta:	а Ец С)
Valore Capitale Medio (€. 142.572,19 + €.	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emasso Da: ARUBAPHC S P.A. NG CA 3 Serial#: Fishb551a a64ad85b90dchdd96aca12ahd	1
185.148,00)/2 = €. 163.860,10.)
Il valore del complessivo del terreno è così deter-	e.C.	: :
49	II Bat	\$



minato:	
<u>€. 163.860,10</u> .	
A detto valore capitale non vanno praticate detra-	
zioni, in quanto già si è tenuto conto delle pecu-	
liarità del bene esecutato e dunque, è da conside-	
rasi conclusivamente il valore degli immobili og-	
getto di esecuzione in:	
€. 163.860,10	
A tale valore vengono infine detratti;	
- gli oneri amministrativi e competenze tecniche per	
l'aggiornamento della qualità colturale catastale,	
tramite la procedura Docte, che sommariamente am-	2abd
montano a €. 500,00,	dd96ace1
Sommando i valori di cui sopra si ottiene in defi-	9090qcpi
nitiva il valore reale di stima dell'intero lotto,	1ab64edE
è pari a: €. 163.860,10 - €. 500,00 = €. 163.360,10	#; 5pp55.
che viene approssimato per difetto a €. 163.360,00) 3 Serial
(diconsi euro centosessantatremilatrecentosessanta	. NG CA
virgola zero).	а. 80 Эн
X. Quote indivise:	ARUBAI
Non esistono quote indivise.	nesso Da:
XI. Verifica di nuda proprietà, usufrutto o diritti	SCO En
di superficie:	FRANCE
Non esistono quote di proprietà diversi dai diritti	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Eme\$so Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ap64ed85b90dcbdq96ace12abd
reali.	o Da: INF
50	Firmat



CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE	
Riassumendo il valore complessivo dei beni oggetti	
del presente "LOTTO 3" si ha, in definitiva, un va-	
lore totale di:	
€. 130.901,00	
	7
	ace12ab
	96pqqpp
)6q98pə
	2551ae64
	rial#: 5bb
	CA 3 Se
	. P.A.
	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ap64ed85b90ddbdd96ace12abd
	Da: ARUI
	Emesso
	CESCO
	JO FRAN
	APA ATA
	ato Da: II
51	Firm



CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE	
INTERA PERIZIA	
Riassumendo il valore complessivo, al lordo delle	
detrazioni, dei beni oggetto della presente proce-	
dura si ha;	
lotto 1 = €. 162.600,00	
lotto 2 = €. 130.901,00	
lotto 3 = €. 162.860,10	
per un totale di:	
<u>€. 457.361,10</u>	
che al netto delle; detrazioni, arrotondamenti e	
quote indivise risulta;	pqe
lotto 1 = €. 162.600,00	196ace12
lotto 2 = €. 130.901,00	pqcpq60
lotto 3 = €. 163.360,00	964ed85
per un totale di:	5bb551a
<u>€. 456.861,00</u>	Serial#:
Con il presente elaborato il sottoscritto C.T.U.	NG CA 3
ritiene di aver risposto ai quesiti dall'Ill.mo	C S.P.A.
G.E. e, nel ringraziare per la fiducia accordata,	RUBAPE
si dichiara pronto a qualsivoglia chiarimento even-	sso Da: A
tualmente necessario.	Firmato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ae64ed85b90dcbdd96ace12abd
Alla presente relazione si include, per completezza	RANCES
di informazione, il fascicolo degli allegati alla	- ONITA
perizia di stima, il tutto per costituirne parte	Da: INFA
52	Firmato



sostanziale ed integrante. Esso contiene i seguenti	
documenti:	
❖ Visure storiche catastale degli immobili aggiornate	
alle date del; 24/03/2020, 06/04/2020 (allegati 1a/	
1w), estratti di mappa (allegati 1x, 1y),	
❖ Convocazioni di sopralluogo inviate alle parti tra-	
mite raccomandata A/R e PEC con relative ricevute di	
spedizione e consegna (allegati 2a, 2b, 2c),	
❖ Documentazione fotografica dei beni pignorati (al-	
legato 3),	
❖ Verbale di sopralluogo (allegato 4),	
❖ Certificato di destinazione urbanistica richiesto	apq
dal C.T.U. all'ufficio tecnico comunale del comune di	nato Da: INFANTINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bb551ap64ed85b90dcbdd96ace12abd
Siracusa (allegato 5),	p 909cpq
❖ Grafici esplicativi (allegati 6a/6f),	e64ed85
❖ Bozza Modello Docte "Dichiarazione delle Variazio-	5bb551a
ni" (allegato 7),	Serial#:
♣ Atti di provenienza dei beni (allegati 8a, 8b, 8c),	NG CA :
❖ Lettera di trasmissione della perizia alle parti e	C S.P A.
relative ricevute di consegna (allegati 9a, 9b).	RUBAPE
Palazzolo Acreide, 14/04/2020	sso Da: A
Il tecnico C.T.U. Arch. Francesco Infantino	CO En œ
	RANCES
	TINO
	a: INFAN
53	mato D

