

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. **112/2019** riunita

alla P.E.I. **158/2018**

contro

omissis

RELAZIONE DI PERIZIA

TECNICO-ESTIMATIVA

C.T.U. Arch. Francesco Infantino

Via Paolo Farina, 66

96010 Palazzolo Acreide

(Cell.389/0798348)

(PEC francesco.infantino@archiworldpec.it)

Palazzolo Acreide, 14/04/2020



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 ricevuto incarico come C.T.U. dal G.E.I. Dott.ssa Concita Cultrera, con regolare nomina del 03/01/2020, ed avendo accettato l'incarico e prestato giuramento di rito il 17/01/2020, si prega di redigere la presente perizia di stima degli immobili oggetti dell'esecuzione immobiliare promossa da **omissis**, rappresentate e difese dall'Avvocato Giuseppe Geraci con studio in Catania (CT), via Gabriele D'Annunzio n.62, nei confronti **omissis**.

In particolare al C.T.U. è affidato il compito di:

- I. provvedere all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- II. provvedere all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;



III. provvedere alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

Successivamente, il C.T.U. dovrà redigere tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

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

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del



termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

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

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

i. *quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni porpter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche derivanti da regola-*



menti condominiali;

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

- iscrizioni di ipoteche;*
- trascrizioni di pignoramenti;*

iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- pendenze di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

VI. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichia-*



razione di agibilità o abitabilità dello stesso,
previa acquisizione o aggiornamento del certifi-
cato di destinazione urbanistica previsto dalla
vigente normativa;

VII.in caso di irregolarità urbanistica o edilizia,
il controllo della possibilità di sanatoria ai
sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente
della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli
eventuali costi della stessa; altrimenti, la ve-
rifica sull'eventuale presentazione di istanze di
condono, con indicazione del soggetto istante e
della normativa in forza della quale l'istanza
sia stata presentata, lo stato del procedimento,
i costi per il conseguimento del titolo in sana-
toria e le eventuali oblazioni già corrisposte o
da corrispondere; in ogni altro caso, la verifi-
ca, ai fini della istanza di condono che l'aggiu-
dicatario possa eventualmente presentare, che gli
immobili pignorati si trovino nelle condizioni
previste dall'articolo 40, comma VI, della legge
28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, com-
ma V del decreto del Presidente della Repubblica
del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione
del costo per il conseguimento del titolo in sa-
natoria; in caso di impossibilità di esatta de-



terminazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edi-



fici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione



urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione,

lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri

giuridici non eliminabili nel corso del 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-

individuazione 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

demolizione se già emesso o, nel caso in cui

non sia stato emesso ordine di demolizione,

per un periodo di dieci anni;

- il valore locativo dell'immobile, con specifi-

ca indicazione dei criteri di stima e giudizio

di congruità sui canoni di locazione o affitto

già previsti da eventuali contratti in corso;

X. nel caso della quota indivisa, relazione in ordi-

ne al fatto che il bene risulti comodamente divi-

sibile e identificazione, in caso di risposta af-

fermativa, degli elementi che potrebbero essere

separati in favore della procedura e dei relativi

costi; indicazione del valore della sola quota;



XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

In osservanza a tali quesiti il C.T.U. ha dato seguito all'incarico conferitogli, controllando la completezza della documentazione fornitagli dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa (ai sensi dell'art. 567, comma II del c.p.c) e provvedendo contestualmente a reperire presso l'ufficio del catasto le visure aggiornate dei beni oggetti di stima e gli stralci planimetrici della zona in cui ricadono i beni (allegati 1a - 1y) per identificare correttamente gli immobili oggetti di stima e presso l'ufficio Urbanistico di Siracusa, nel quale territorio i beni ricadono, altre importanti informazioni documentali per verifiche di tipo architettonico-urbanistico. Successivamente ha ritenuto opportuno organizzare un sopralluogo negli immobili in questione dandone preventiva comunicazione sia all'Avvocato Giuseppe Geraci che all'esecutata non-



ché; agli avvocati Dario Seminara e Marco Leo, difensori 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'inizio delle operazioni peritali per il giorno **18/02/2020** alle ore **15:00**.

Al sopralluogo presenziava il CTP architetto Roberto Adorno.

Nel corso delle indagini è stata effettuata un'attenta ispezione visiva che ha necessitato di un'accurata documentazione fotografica (allegato 3) ed infine è stato redatto un verbale di sopralluogo sottoscritto dalla parte (allegato 4).

Alla luce delle indagini effettuate, dei rilievi eseguiti e delle informazioni reperite è possibile affermare quanto segue.

I.+ II. Identificazione dei beni pignorati e rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento:

I beni pignorati sono stati esattamente individuati nella documentazione già in possesso del Tribunale di Siracusa (atto di pignoramento immobiliare, n°1447 di repertorio, del 09/04/2019, nota di trascrizione nei registri immobiliari di Siracusa del



16/04/2019). Si precisa che l'atto di pignoramento riporta la numerazione di particelle catastali antecedente 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-Gebbiazza, 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 €.0,57,
- al foglio 52, particella 243, qualità Pascolo Arborato, classe U, ha 00.00.18, RD €.0,05, RA €.0,01,
- al foglio 52, particella 255, qualità Pascolo Arborato, classe U, ha 00.00.56, RD €.0,14, RA €.0,03,
- al foglio 52, particella 257, qualità Pascolo Arborato, classe U, ha 00.01.23, RD €.0,32, RA €.0,06,
- al foglio 52, particella 258, qualità Pascolo Arborato, classe U, ha 00.00.88, RD €.0,23, RA €.0,05,



- al foglio 52, particella 259, qualità Pascolo Arborato, classe U, ha 00.01.83, RD €0,47, RA €.

0,09,

- al foglio 52, particella 357, qualità Pascolo Arborato, classe U, ha 00.00.92, RD €0,24, RA €.

0,05,

- al foglio 52, particella 421, qualità Pascolo Arborato, classe U, ha 00.04.30, RD €1,11, RA €.

0,22,

- al foglio 52, particella 422, qualità Pascolo Arborato, classe U, ha 00.00.80, RD €0,21, RA €.

0,04,

- al foglio 52, particella 427, qualità Pascolo Arborato, classe U, ha 00.01.41, RD €0,36, RA €.

0,07,

- al foglio 52, particella 484, qualità Pascolo Arborato, classe U, ha 00.00.72, RD €0,19, RA €.

0,04,

- al foglio 52, particella 501, qualità Pascolo Arborato, classe U, ha 00.00.24, RD €0,06, RA €.

0,01,

- al foglio 52, particella 502, qualità Pascolo Arborato, classe U, ha 00.00.17, RD €0,04, RA €.

0,01,

- al foglio 52, particella 1105, qualità Pascolo



	Arborato, classe U, ha 00.01.70, RD €0,44, RA €.	
	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 €0,14, RA €.	
	0,03,	
	- al foglio 52, particella 1114, qualità Pascolo	
	Arborato, classe U, ha 00.01.27, RD €0,33, RA €.	
	0,07,	
	- al foglio 52, particella 1116, qualità Pascolo	
	Arborato, classe U, ha 00.33.14, RD €8,56, RA €.	
	1,71,	
	- al foglio 52, particella 1118, qualità Pascolo	
	Arborato, classe U, ha 03.59.69, RD €92,88, RA	
	€18,58,	
	- al foglio 53, particella 17, Porzione AA, qualità	
	Seminativo Irriguo, classe 2, ha 02.05.58, RD €.	
	191,11, RA €143,33,	
	- al foglio 53, particella 17, Porzione AB, qualità	
	Uliveto, classe 2, ha 01.02.20, RA €42,23,	



- 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,
escludendo i relitti di frazionamento o sede stra-
dale, e precisamente le particelle; 242, 243, 357,
421, 422, 427, 484, 501, 502, 1105, 1106, 1112 e
1114 del foglio 52 (allegato 6f), possono essere
divisi, senza bisogno di realizzare altre opere o
frazionamenti, in **tre** lotti di vendita (allegato
6a) come appresso identificati:

COMUNE DI SIRACUSA

LOTTO 1)

- a)** foglio 52, particella 255 terreno,
- b)** foglio 52, particella 257 terreno,
- c)** foglio 52, particella 258 terreno,
- d)** foglio 52, particella 259 terreno,



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,



RELAZIONE DI STIMA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

LOTTO 1

I.+ II. Esatta, individuazione e descrizione complessiva 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 posizionata nelle immediate vicinanze dell'autostrada SS 114 Siracusa-Catania e risulta; baricentri rispetto ai comuni di Siracusa e Floridia, dai quali dista circa 5km, e ben servita dai servizi di urbanizzazione primaria.

Esso è raggiungibile da Siracusa percorrendo la SS 114 in direzione Floridia e svoltando a destra, subito dopo lo svincolo Autostradale, sulla stradella interna che conduce fino alla via Diomede ove trovansi, sul lato sinistro, i terreni del presente lotto.

Questo lotto di terreni è individuato con le seguenti coordinate topografiche G.P.S.: latitudine 37,072611°, longitudine 15,218811°.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è composto dalle seguenti unità immobiliari catastali (allegato 6b);

individuata al catasto terreni come segue:



a) al foglio 52, particella 255, qualità Pascolo Arborato, 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 gratuitamente 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 numero di particelle; 255, 257, 259 e 1110 risultano di proprietà **omissis** per intero mentre il terreno identificato con la particella 258 risulta di proprietà; **omissis**. Quest'ultima particella, nella visura catastale, riporta quote di proprietà errate, essendo **omissis**.

Si precisa che le particelle 255 e 257 risultano recintate e accorpate con la particella 252 appartenute ad atra ditta.

IV. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Non sono presenti formalità, vincoli o oneri sui 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:

I. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;

- domande giudiziali e altre trascrizioni: *nessuno,*

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: *nessuno,*

- altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali: *nessuno,*

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

- ISCRIZIONI di ipoteche:

ISCRIZIONE CONTRO del **22/12/2017** - Registro Generale n.**19506**, Registro Particolare n.**2790** - Ipoteca legale a favore di **omissis**, su:

- fabbricato censito nel comune di Floridia, via Francesco Crispi n°101, al foglio 25 particella 5552 sub2,

- terreni censiti nel comune di Siracusa, contrada 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.**6847**, Registro Particolare n.**5511** - 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,

- terreni censiti nel comune di Siracusa, contrada

Capocorso-Gebbiazza, al foglio 52 particelle; 24,

242, 243, 255, 257, 258, 259, 357, 421, 422, 427,

484, 501, 502, 1105, 1106, 1110, 1112, 1114, 1116

e 1118,

- terreni censiti nel comune di Siracusa, contrada

Capocorso-Gebbiazza, al foglio 53 particelle; 17 e

149,

contro; **omissis**.

III.altre informazioni per l'acquirente concernenti;

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici

gravanti sui beni pignorati e l'eventuale av-

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 titoli: *nessuno,*

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: *non risulta costituito alcun condominio,*

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: *nessuna,*

- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: *nessuna,*

- pendenze di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: *nessuna.*

VI. + VII. Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità:

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 esecutiva e precisamente;

- terreni in Siracusa, foglio 52, particelle; 24, 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 rilasciato (allegato 5) si evince quanto segue.

I terreni censiti in catasto al foglio **52** particelle; **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'allevamento con l'attuazione degli interventi tramite autorizzazione e concessione edilizia. La destinazione ammessa è quella agricola.

Per esse sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia demolizione con ricostruzione secondo quanto previsto dall'art.12 della L.R. 40/95 e successive modificazione ed integrazioni. Sono ammessi interventi di nuova costruzione.

Con riferimento alla particella **24** del foglio **52** essa è ricompresa nell'ambito delle "Masserie ed edifici rurali di cui si dispone la tutela".

I terreni censiti al foglio **52** particelle; **258, 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 concessione edilizia convenzionata estesa all'intero comparto 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 urbanistico di tipo b".

Quest'area, di tipo residenziale a bassa densità, edificata senza strumenti particolareggiati è prevalentemente orientata alla riqualificazione urbanistica.

Sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia demolizione con ricostruzione e interventi di nuova costruzione.

I terreni censiti al foglio **52** particelle; **242** e **421** ricadono in parte in zona "E" "Area per l'attività agricola", con le stesse prescrizioni di cui sopra ed in parte in "viabilità PRG".

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 perizia, essendo dei terreni, non sono soggetti ad Attestazione di Prestazione Energetica.

IX. Valutazione dei beni oggetto di stima:

TERRENO

Per la valutazione dei terreni, considerato lo stato 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 omissi la stima per consistenza catastale e quella riferibile ai valori agricoli medi in quanto i terreni non hanno valenza agricola.

Il valore di superficie è stata desunta dalle visure catastali (allegati 1n, 1o, 1p, 1g, 1r).

Stima per valori corrente di mercato:

Al fine della determinazione del valore di mercato del terreno si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro di riferimento un valore al metro quadrato di superficie. Detto valore viene desunto per comparazione con terreni dello stesso tipo, oggetto di recenti compravendite, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali; ubicazione, configurazione,



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;

$V = 56,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq}.60,00 = \underline{\text{€. 3.360,00}},$

- terreno foglio 52, particella 257, mq. 123,00;

$V = 123,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq}.60,00 = \underline{\text{€. 7.380,00}},$

- terreno foglio 52, particella 258, mq. 88,00;

$V = 88,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq}.60,00 = \underline{\text{€. 5.280,00}},$

- terreno foglio 52, particella 259, mq. 183,00;

$V = 183,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq}.60,00 = \underline{\text{€. 10.980,00}},$

- terreno foglio 52, particella 1110, mq. 2.260,00;

$V = 2.260,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq}.60,00 = \underline{\text{€. 135.600,00}},$

Per un totale di:

$\text{€. 3.360,00} + \text{€. 7.380,00} + \text{€. 5.280,00} + \text{€.}$

$10.980,00 + \text{€. 135.600,00} = \underline{\text{€. 162.600,00}}.$

CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO

VALORE IMMOBILIARE LOTTO 1

Il valore del lotto è così determinato:

€. 162.600,00.

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 dell'immobile ogget-



to di esecuzione in:

€. 162.600,00

Sommando i valori di cui sopra si ottiene in definitiva il **valore reale di stima dell'intero lotto**, è pari a **€. 162.600,00** (diconsi **euro centosessantaduemilaseicento 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.

CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE

Riassumendo il valore complessivo dei beni oggetti del presente "LOTTO 1" si ha, in definitiva, un valore totale di:

€. 162.600,00



RELAZIONE DI STIMA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

LOTTO 2

I.+ II. Esatta, individuazione e descrizione complessiva e sintetica del bene:

Il lotto in oggetto, identificato come "LOTTO 2", è costituito da terreni agricoli, con fabbricato diruto, e ricadono a ridosso di un contesto edilizio a bassa densità. La zona è posizionata nelle immediate vicinanze dell'autostrada SS 114 Siracusa-Catania e risulta; baricentri rispetto ai comuni di Siracusa e Floridia, dai quali dista circa 5km.

Esso è raggiungibile da Siracusa percorrendo la SS 114 in direzione Floridia e svoltando a destra, subito dopo lo svincolo Autostradale, sulla stradella interna che conduce fino alla via Diomede ove trovansi, sul lato destro, i terreni del presente lotto. L'accesso è consentito da un cancello posto sulla stessa stradella principale ma sul lato opposto alla via Diomede.

Questo lotto di terreni è individuato con le seguenti coordinate topografiche G.P.S.: latitudine 37,072621°, longitudine 15,221029°.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è composto dalle seguenti unità immobiliari catastali (allegati 6c, 6d);



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

della superficie è compreso il fabbricato diruto

con relativa area di corte avente una superficie di
mq. 438.

Attualmente si presenta recintato su tutti i lati e
risulta non utilizzato.

III. Stato di possesso del bene:

Allo stato attuale i terreni del presente lotto ri-
sultano di proprietà **omissis** per intero.

IV. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che re- steranno a carico dell'acquirente:

Non sono presenti formalità, vincoli o oneri sui
beni che resteranno a carico dell'acquirente.

V. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati



o che comunque risulteranno non opponibili all'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: *nessuno,*

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: *nessuno,*

- altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali: *nessuno,*

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

- ISCRIZIONI di ipoteche:

ISCRIZIONE CONTRO del **22/12/2017** - Registro Generale n.**19506**, Registro Particolare n.**2790** - Ipoteca legale a favore di **omissis**, su:

- fabbricato censito nel comune di Floridia, via Francesco Crispi n°101, al foglio 25 particella 5552 sub2,

- terreni censiti nel comune di Siracusa, contrada 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.**6847**, Registro Particolare n.**5511** - 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,

- terreni censiti nel comune di Siracusa, contrada

Capocorso-Gebbiazza, al foglio 52 particelle; 24,

242, 243, 255, 257, 258, 259, 357, 421, 422, 427,

484, 501, 502, 1105, 1106, 1110, 1112, 1114, 1116

e 1118,

- terreni censiti nel comune di Siracusa, contrada

Capocorso-Gebbiazza, al foglio 53 particelle; 17 e

149,

contro; **omissis**.

III.altre informazioni per l'acquirente concernenti;

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici

gravanti sui beni pignorati e l'eventuale av-



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 titoli: *nessuno,*

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: *non risulta costituito alcun condominio,*

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: *nessuna,*

- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: *nessuna,*

- pendenze di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: *nessuna.*

VI. + VII. Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità:

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 esecutiva e precisamente;

- terreni in Siracusa, foglio 52, particelle; 24, 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 rilasciato (allegato 5) si evince quanto segue.

I terreni censiti in catasto al foglio **52** particelle; **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'allevamento con l'attuazione degli interventi tramite autorizzazione e concessione edilizia. La destinazione ammessa è quella agricola.

Per esse sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia demolizione con ricostruzione secondo quanto previsto dall'art.12 della L.R. 40/95 e successive modificazione ed integrazioni. Sono ammessi interventi di nuova costruzione.

Con riferimento alla particella **24** del foglio **52** essa è ricompresa nell'ambito delle "Masserie ed edifici rurali di cui si dispone la tutela".

I terreni censiti al foglio **52** particelle; **258, 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 concessione edilizia convenzionata estesa all'intero comparto 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 urbanistico di tipo b".

Quest'area, di tipo residenziale a bassa densità, edificata senza strumenti particolareggiati è prevalentemente orientata alla riqualificazione urbanistica.

Sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia demolizione con ricostruzione e interventi di nuova costruzione.

I terreni censiti al foglio **52** particelle; **242** e **421** ricadono in parte in zona "E" "Area per l'attività agricola", con le stesse prescrizioni di cui sopra ed in parte in "viabilità PRG".

I terreni censiti al foglio **52** particelle; **243**, **422**, **484** e **1105** ricadono in "viabilità PRG".



VIII.Indicazione dell'eventuale rilascio di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) :

Le unità immobiliari oggetti della presente perizia, essendo dei terreni, non sono soggetti ad Attestazione di Prestazione Energetica.

IX. Valutazione dei beni oggetto di stima:

TERRENO

Per la valutazione del terreno, considerato lo stato dei luoghi e le caratteristiche della zona, si sono utilizzati i seguenti metodi:

- 1) Criterio di stima per consistenza;
- 2) Stima per valori corrente di mercato;

I valori di superfici e di Reddito Dominicale sono stati desunti dalle visure catastali (allegati 1t, 1u), mentre è stata omessa la stima riferibile ai valori agricoli medi in quanto gli ultimi dati disponibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono quelli pubblicati sul B.U.R. il 27/01/2012 e mai aggiornati.

Si precisa che per il valore di stima riferito alla particella 24 viene calcolato a parte essendo un fabbricato rurale in stato di rudere.

Criterio di stima per consistenza:

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 135 (non essendo condotto da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali).

Così procedendo, si previene al seguente valore dei terreni:

- terreno foglio 52, particella 1116, RD € 8,56;

$V = RD \times 1,25 \times 135 = € 8,56 \times 1,25 \times 135 = \underline{€ 1.444,50}$,

- terreno foglio 52, particella 1118, RD € 92,88;

$V = RD \times 1,25 \times 135 = € 92,88 \times 1,25 \times 135 = \underline{€ 15.673,50}$,

Per un totale di:

$€ 1.444,50 + € 15.673,50 = \underline{€ 17.118,00}$.

Stima per valori corrente di mercato:

Al fine della determinazione del valore di mercato del terreno si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro di riferimento un valore al metro quadrato di superficie. Detto valore viene desunto per comparazione con terreni dello stesso tipo, oggetto di recenti compravendite, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali; ubicazione, configurazione, qualità e tipicità del bene. In funzione di quanto sopra espresso, si assegna un valore al mq. pari a: € 1,00 per terreno di qualità Pascolo Arborato per cui si previene al seguente valore dei terreni:



- terreno foglio 52, particella 1116, qualità Pa-
scolo Arborato, mq. 3.314,00;

$$V = 3.314,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq}.1,00 = \underline{\text{€. 3.314,00}},$$

- terreno foglio 52, particella 1118, qualità Pa-
scolo Arborato, mq. 35.969,00;

$$V = 35.969,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq}.1,00 = \underline{\text{€. 35.969,00}},$$

Per un totale di:

$$\text{€. 3.314,00} + \text{€. 35.969,00} = \text{€. 39.283,00}.$$

STIMA DEL RUDERE:

Come già precisato nella valutazione si aggiunge il
valore relativo al fabbricato rurale in stato di
rudere di mq. 293,43, così come calcolato nell'ela-
borato grafico (allegato 6d).

Considerando un valore al mq. di €. 350,00 si ha:

$$V = 293,43 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq}.350,00 = \text{€. 102.700,50},$$

CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO

VALORE IMMOBILIARE LOTTO 2

Riepilogando quindi i risultati dei due criteri
estimativi adottati, si ha:

TERRENO

- Valore risultante dalla stima per consistenza:

$$\underline{\text{€. 17.118,00}},$$

- Valore risultante dalla stima per i valori corren-
te di mercato:

$$\underline{\text{€. 39.283,00}},$$



Da cui eseguendo la media aritmetica dei due valori, risulta:

Valore Capitale Medio (€. 17.118,00 + €.39.283,00) / 2 = €. 28.200,50.

Il valore del complessivo del terreno è così determinato:

€. 28.200,50.

RUDERE

Il valore del rudere è così determinato:

€. 102.700,50.

Dalla somma dei valori di cui sopra si ha un valore complessivo di:

€. 28.200,50 + €. 102.700,50 = **€. 130.901,00.**

A detto valore capitale non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore degli immobili oggetto di esecuzione in:

€. 130.901,00

che viene approssimato per eccesso a **€. 130.901,00** (diconsi **euro centotrentamilanovecentouno 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.

CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE

Riassumendo il valore complessivo dei beni oggetti del presente "LOTTO 2" si ha, in definitiva, un valore totale di:

€. 130.901,00



RELAZIONE DI STIMA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

LOTTO 3

I.+ II. Esatta, individuazione e descrizione complessiva 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'autostrada SS 114 Siracusa-Catania e risulta; baricentri rispetto ai comuni di Siracusa e Floridia, dai quali dista circa 5km.

Esso è raggiungibile da Siracusa percorrendo la SS 114 in direzione Floridia e svoltando a destra, subito prima dello svincolo Autostradale, sulla stradella interna che conduce fino al terreno del presente lotto. L'accesso è consentito da un cancello posto sulla stessa stradella principale.

Questo lotto di terreni è individuato con le seguenti coordinate topografiche G.P.S.: latitudine 37,074509°, longitudine 15,225196°.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è composto dalle seguenti unità immobiliari catastali (allegato 6e);

individuata al catasto terreni come segue:

a) al foglio 53, particella 17, porz. AA qualità Se-



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

bensi è considerato; la porzione "AA" seminativo

irriguo e la pozione "AB" uliveto così come ascrit-

to nei certificati catastali. Di conseguenza a ciò

bisogna aggiornare la qualità colturale catastale

da seminativo irriguo e uliveto ad agrumeto così

come da bozza predisposta del modello Docte "Di-

chiarazione delle Variazioni" (allegato 7) che do-

vrà essere presentato all'Agenzia delle Entrate.

III. Stato di possesso del bene:

Allo stato attuale l'immobile risulta di proprietà

omissis, per intero così come trascritto nell'atto

di compra-vendita stipulato in data 11/04/2019.

IV. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che re-

steranno a carico dell'acquirente:

Non sono presenti formalità, vincoli o oneri sui



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:

I. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;

- domande giudiziali e altre trascrizioni: *nessuno,*

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: *nessuno,*

- altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali: *nessuno,*

II. vincoli e agli oneri giuridici che saranno can-

cellati mediante decreto di trasferimento ex art.

586 c.p.c.;

- **ISCRIZIONI di ipoteche:**

ISCRIZIONE CONTRO del **22/12/2017** - Registro Genera-

le n.**19506**, Registro Particolare n.**2790** - Ipoteca

legale a favore **omissis**, su:

- fabbricato censito nel comune di Floridia, via

Francesco Crispi n°101, al foglio 25 particella

5552 sub2,

- terreni censiti nel comune di Siracusa, contrada



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.**6847**, Registro Particolare n.**5511** - 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,

- terreni censiti nel comune di Siracusa, contrada
Capocorso-Gebbiazza, al foglio 52 particelle; 24,
242, 243, 255, 257, 258, 259, 357, 421, 422, 427,
484, 501, 502, 1105, 1106, 1110, 1112, 1114, 1116
e 1118,

- terreni censiti nel comune di Siracusa, contrada
Capocorso-Gebbiazza, al foglio 53 particelle; 17 e
149,

contro; **omissis**.

III.altre informazioni per l'acquirente concernenti;



• l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli: *nessuno*,

• l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: *non risulta costituito alcun condominio*,

• eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: *nessuna*,

• eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: *nessuna*,

• pendenze di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: *nessuna*.

VI. + VII. Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità:

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 esecutiva e precisamente;

- terreni in Siracusa, foglio 52, particelle; 24,



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 rilasciato (allegato 5) si evince quanto segue.

I terreni censiti in catasto al foglio **52** particelle; **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'allevamento con l'attuazione degli interventi tramite autorizzazione e concessione edilizia. La destinazione ammessa è quella agricola.

Per esse sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia demolizione con ricostruzione secondo quanto previsto dall'art.12 della L.R. 40/95 e successive modificazione ed integrazioni. Sono ammessi interventi di nuova costruzione.

Con riferimento alla particella **24** del foglio **52**

essa è ricompresa nell'ambito delle "Masserie ed edifici rurali di cui si dispone la tutela".

I terreni censiti al foglio **52** particelle; **258,**



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 concessione edilizia convenzionata estesa all'intero comparto 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 urbanistico di tipo b".

Quest'area, di tipo residenziale a bassa densità, edificata senza strumenti particolareggiati è prevalentemente orientata alla riqualificazione urbanistica.

Sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia demolizione con ricostruzione e interventi di nuova costruzione.

I terreni censiti al foglio **52** particelle; **242** e **421** ricadono in parte in zona "E" "Area per l'attività agricola", con le stesse prescrizioni di cui sopra ed in parte in "viabilità PRG".



I terreni censiti al foglio **52** particelle; **243, 422, 484 e 1105** ricadono in "viabilità PRG".

VIII.Indicazione dell'eventuale rilascio di Attestazione di Prestazione Energetica (APE):

Le unità immobiliari oggetti della presente perizia, essendo dei terreni, non sono soggetti ad Attestazione di Prestazione Energetica.

IX. Valutazione dei beni oggetto di stima:

TERRENO

Per la valutazione dei terreni, considerato lo stato dei luoghi e le caratteristiche della zona, si sono utilizzati i seguenti metodi:

- 1) Criterio di stima per consistenza;**
- 2) Stima per valori corrente di mercato;**

Il valore di superficie è stata desunta dalle visure catastali (allegati 1v, 1w) mentre il Reddito Dominicale, essendo la qualità colturale effettiva diversa dal certificato catastale, è stato utilizzato il valore calcolato con la predisposta procedura Docte (allegato 7) mentre è stata omessa la stima riferibile ai valori agricoli medi in quanto gli ultimi dati disponibile dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono quelli pubblicati sul B.U.R. il 27/01/2012 e mai aggiornati.

Criterio di stima per consistenza:



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;

$V = RD \times 1,25 \times 75 = € . 1.518,02 \times 1,25 \times 75 = \underline{€ . 142.314,38}$,

- terreno foglio 53, particella 149, RD €. 2,75;

$V = RD \times 1,25 \times 75 = € . 2,75 \times 1,25 \times 75 = \underline{€ . 257,81}$,

Per un totale di:

$€ . 142.314,38 + € . 257,81 = \mathbf{€ . 142.572,19}$.

Stima per valori corrente di mercato:

Al fine della determinazione del valore di mercato del terreno si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro di riferimento un valore al metro quadrato di superficie. Detto valore viene desunto per comparazione con terreni dello stesso tipo, oggetto di recenti compravendite, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali; ubicazione, configurazione, qualità e tipicità del bene. In funzione di quanto sopra espresso, si assegna un valore al mq. pari a:



€. 6,00 per terreno di qualità Agrumeto per cui si

previene al seguente valore dei terreni:

- terreno foglio 53, particella 17, qualità Agrumeto, mq. 30.778,00,00;

$V = 30.778,00,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq}.6,00 = \text{€}. 184.668,00,$

- terreno foglio 53, particella 149, qualità Agrumeto, mq. 80,00;

$V = 80,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq}.6,00 = \text{€}. 480,00,$

Per un totale di:

$\text{€}. 184.668,00 + \text{€}. 480,00 = \text{€}. 185.148,00.$

CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO

VALORE IMMOBILIARE LOTTO 3

Riepilogando quindi i risultati dei due criteri estimativi adottati, si ha:

TERRENO

- Valore risultante dalla stima per consistenza:

€. 142.572,19,

- Valore risultante dalla stima per i valori correnti di mercato:

€. 185.148,00,

Da cui eseguendo la media aritmetica dei due valori, risulta:

Valore Capitale Medio ($\text{€}. 142.572,19 + \text{€}. 185.148,00$)/2 = $\text{€}. 163.860,10.$

Il valore del complessivo del terreno è così deter-



minato:

€. 163.860,10.

A detto valore capitale non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore degli immobili oggetto 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 ammontano a €. 500,00,

Sommando i valori di cui sopra si ottiene in definitiva il **valore reale di stima dell'intero lotto,**

è pari a: €. 163.860,10 - €. 500,00 = €. 163.360,10

che viene approssimato per difetto a **€. 163.360,00**

(diconsi **euro centosessantatremilatrecentosessanta 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.



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



CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE

INTERA PERIZIA

Riassumendo il valore complessivo, al lordo delle detrazioni, dei beni oggetto della presente procedura si ha;

lotto 1 = €. 162.600,00

lotto 2 = €. 130.901,00

lotto 3 = €. 162.860,10

per un totale di:

€. 457.361,10

che al netto delle; detrazioni, arrotondamenti e quote indivise risulta;

lotto 1 = €. 162.600,00

lotto 2 = €. 130.901,00

lotto 3 = €. 163.360,00

per un totale di:

€. 456.861,00

Con il presente elaborato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver risposto ai quesiti dall'Ill.mo G.E. e, nel ringraziare per la fiducia accordata, si dichiara pronto a qualsivoglia chiarimento eventualmente necessario.

Alla presente relazione si include, per completezza di informazione, il fascicolo degli allegati alla perizia di stima, il tutto per costituirne parte



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 tramite raccomandata A/R e PEC con relative ricevute di spedizione e consegna (allegati 2a, 2b, 2c),

❖ Documentazione fotografica dei beni pignorati (allegato 3),

❖ Verbale di sopralluogo (allegato 4),

❖ Certificato di destinazione urbanistica richiesto dal C.T.U. all'ufficio tecnico comunale del comune di Siracusa (allegato 5),

❖ Grafici esplicativi (allegati 6a/6f),

❖ Bozza Modello Docte "Dichiarazione delle Variazioni" (allegato 7),

❖ Atti di provenienza dei beni (allegati 8a, 8b, 8c),

❖ Lettera di trasmissione della perizia alle parti e relative ricevute di consegna (allegati 9a, 9b).

Palazzolo Acreide, 14/04/2020

Il tecnico C.T.U. Arch. Francesco Infantino

