

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. N°360/1996

Promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PACHINO

Contro

[REDACTED] O - **[REDACTED]**
[REDACTED]

Il CTU

Dott. Ing. Sergio Mizzi

Il Giudice designato

Dott.ssa Concita Cultrera



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Con decreto di nomina del 18/07/2018 (notificato a mezzo PEC alle ore 14:34 del 18/07/2018), il giudice istruttore Dott.ssa Concita Cultrera, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Sergio Mizzi, con studio tecnico in Pachino (SR), via Palestro n°18, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Siracusa al n°A1924, consulente tecnico d'ufficio (CTU) nel procedimento di esecuzione immobiliare ad istanza BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PACHINO contro i signori [REDACTED] MALANDRINO GIUSEPPE, iscritto al Tribunale di Siracusa, sezione esecuzioni immobiliari procedure esecutive immobiliari riunite n°360/1996, n°544/1996 e n°682/1996, relativo al pignoramento dei seguenti beni immobili:

- 1 - fabbricato sito in Pachino (SR), via Plebiscito n°85 e 87, censito al catasto fabbricati del comune di Pachino (SR) al foglio n°10, particella n°255 sub 3 e 4;
- 2 - stacco di terreno sito in Pachino (SR) in contrada "Cozzo Flua", censito al catasto terreni del comune di Pachino (SR) al foglio n°29, particelle nn°262-264-281-282;
- MS - stacco di terreno sito in Pachino (SR) in contrada "Sternazza", censito al catasto terreni del comune di Pachino (SR) al foglio n°19, particelle nn°267-268-269-651-652-1121-266-1090;
- 3 - stacco di terreno sito in Portopalo di Capo Passero (SR), censito al catasto terreni del comune di Portopalo di Capo Passero (SR) al foglio n°41, particella n°822;
- LS - stacco di terreno sito in Noto (SR) in contrada "Pianazzo", censito al catasto terreni del comune di Noto (SR) al foglio n°423, particelle nn°56-289;
- NO - stacco di terreno sito in Noto (SR) in contrada "Pianazzo", censito al catasto terreni del comune di Noto (SR) al foglio n°423, particelle nn°36-37 sub 1-161-163.

Successivamente in data 19/07/2018, il sottoscritto CTU eseguiva giuramento per la stima nella procedura esecutiva relativa agli immobili sopra descritti.



2. Oggetto del mandato

Il mandato conferito con decreto del 18/07/2018, disponeva la nomina del sottoscritto affinché:

1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;
3. **PROVEDA**:
 - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
 - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;
4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
 - I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
 - II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;



- III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene 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 propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
- ii. *quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*
- *iscrizioni di ipoteche;*
 - *trascrizioni di pignoramenti;*
- iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
 - *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*



- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- VI. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;
- VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettera 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 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 edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici



classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 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 informazione utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadrato 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 procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

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



5. **ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:
- verbale di sopralluogo;
 - almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
 - planimetria del bene;
 - visure catastali relative al bene;
 - copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
 - copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
 - copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
 - copia dell'atto di provenienza del bene;
 - copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
 - visure catastali storiche;
6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art. 16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria);
7. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai credito precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;
8. **RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;
9. **RIFERISCA** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà – da motivarsi specificamente – di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della



pubblica amministrazione, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Come autorizzato dal giudice designato con decreto di nomina, il CTU visionava ed estraeva copia dei fascicoli delle parti in causa, depositati presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Siracusa.

Identificati gli immobili oggetto della procedura esecutiva e le parti in causa interessate, in data 09/01/2019, il CTU comunicava a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno alla parte debitrice e tramite posta certificata alla parte creditrice, l'inizio delle operazioni peritali (cfr. All.to C), fissate per le ore 09:00 del giorno 17/01/2019, presso l'immobile sito in Pachino (SR) in via Plebiscito ai numeri 85 ed 87.

In tale data, il sottoscritto CTU, recatosi sui luoghi oggetto di causa, dava inizio alle operazioni peritali, nelle quali oltre allo scrivente, partecipava il sig. [REDACTED], il quale in tale sede, dichiarava che sia la madre sig.ra [REDACTED] inna che il padre sig. [REDACTED] [REDACTED] (entrambi debitori esegutati insieme a lui) erano deceduti e che dalla loro morte l'immobile risultava disabitato.

Il CTU eseguiva i necessari accertamenti, provvedendo ad effettuare i rilievi fotografici e geometrici dei luoghi, al fine di verificarne la corrispondenza con la documentazione urbanistica e catastale.

Essendo la procedura alquanto articolata per i diversi immobili interessati, tra l'altro ubicati in comuni differenti e precisamente oltre che su Pachino anche su territorio di Portopalo di Capo Passero e Noto, il CTU di comune accordo con il debitore esegutato, sig. [REDACTED] sospendeva le operazioni peritali a nuova data da definire per i rilievi necessari alla verifica dei restanti beni pignorati.

Pertanto in data 19/02/2019 alle ore 10:00, insieme al signor [REDACTED], il CTU eseguiva i sopralluoghi ed i necessari accertamenti sulle restanti proprietà site a Portopalo di Capo Passero (SR), Pachino (SR) e Noto (SR). Alla luce di quanto rilevato e dell'analisi della documentazione dei fascicoli di tribunale e di quella catastale, il qui presente CTU evidenzia che:



- lo stacco di terreno sito in Pachino (SR) in contrada Cozzo Flua, censito al catasto terreni del comune di Pachino (SR) al foglio n°29, particelle nn°262-264-281-282, il qui presente CTU è stato impossibilitato ad accedere ai luoghi, in quanto la proprietà risultava recintata ed il sig. [REDACTED] in sede di sopralluogo, dichiarava di non esserne più in possesso, nonostante dall'esame degli atti, non risulta alcun trasferimento ufficiale;
- lo stacco di terreno sito in Pachino (SR) in contrada Sternazza, censito al catasto terreni del comune di Pachino (SR) al foglio n°19, particelle nn°267-268-269-651-652-1121-266-1090, non risulta in testa ai debitori eseguiti come è evidente dalla visura catastale allegata (cfr. All.to B) e dall'atto di compravendita del 24/06/1994 (cfr. All.to E) e pertanto il qui presente CTU non ha eseguito alcun rilievo e non terrà conto di tale bene nella valutazione finale della proprietà;
- lo stacco di terreno sito in Noto (SR) in contrada Pianazzo, censito al catasto terreni del comune di Noto (SR) al foglio n°423, particelle nn°36-37 sub 1-161-163 non risulta in testa ai debitori eseguiti come è evidente dalla visura catastale allegata (cfr. All.to B) e dall'atto di compravendita del 19/12/2006 (cfr. All.to E) e pertanto il qui presente CTU non ha eseguito alcun rilievo dei luoghi e non terrà conto di tale bene nella valutazione finale.



4. RISPOSTA AI QUESITI

1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

A seguito di ispezione agli atti eseguita presso la conservatoria dei registri immobiliari di Siracusa e dall'analisi della documentazione urbanistica, catastale e dei titoli di proprietà, si è riscontrato che:

- il fabbricato sito in Pachino (SR), via Plebiscito n°85 e 87, censito al n.c.e.u. del comune di Pachino (SR) al foglio n°10, particella n°255 sub 3 e 4, risulta in testa alla signora [REDACTED] così come riportato nella visura catastale (cfr. All.to B), pervenutogli con atto di donazione (cfr. All.to E) del 07/11/1972, riportante i numeri 38495 di repertorio e 10255 di raccolta, Notaio Dott. Francesco Barone, con il quale la sig.ra [REDACTED] accettava la donazione dell'immobile;
- lo stacco di terreno sito in Pachino (SR) in contrada Cozzo Flua, censito al catasto terreni del comune di Pachino (SR) al foglio n°29, particelle nn°262-264-281-282, risulta in testa alla signora [REDACTED] così come riportato nella visura catastale (cfr. All.to B), pervenutogli con atto di donazione (cfr. All.to E) del 07/11/1972, riportante i numeri 38495 di repertorio e 10255 di raccolta, Notaio Dott. Francesco Barone, con il quale la sig.ra [REDACTED] accettava la donazione dell'immobile;
- lo stacco di terreno sito in Pachino (SR) in contrada Sternazza, censito al catasto terreni del comune di Pachino (SR) al foglio n°19, particelle nn°267-268-269-651-652-1121-266-1090, non risulta in testa ai debitori eseguiti come è evidente dalla visura catastale allegata (cfr. All.to B) e dall'atto di compravendita del 24/06/1994 (cfr. All.to E) riportante i numeri 10533 di



repertorio e 3269 di raccolta, Notaio Dott. Luigi Savarino, con il quale il signor [REDACTED] (debitore esecutato) vendeva al signor [REDACTED] la piena proprietà del succitato bene;

- lo stacco di terreno sito in Portopalo di Capo Passero (SR), censito al catasto terreni del comune di Portopalo di Capo Passero (SR) al foglio n°41, particella n°822, risulta in testa al sig. [REDACTED] così come riportato nella visura catastale (cfr. All.to B), pervenutogli con atto di compravendita (cfr. All.to E) del 03/11/1992, riportante numero 9248 di repertorio e 2762 di raccolta, Notaio Avv. Luigi Savarino, con il quale il sig. [REDACTED] acquistava dalla signora Scrofano Angelina, la piena proprietà.;
- lo stacco di terreno sito in Noto (SR) in contrada Pianazzo, censito al catasto terreni del comune di Noto (SR) al foglio n°423, particelle nn°56-289, risulta in testa al sig. [REDACTED] così come riportato nella visura catastale (cfr. All.to B), pervenutogli con atto di compravendita, registrato il 04/12/1967 al n°805 vol. III, Notaio Dott. Francesco Barone da potere della signora [REDACTED], di cui tuttavia il sottoscritto CTU non è riuscito a trovare copia;
- lo stacco di terreno sito in Noto (SR) in contrada Pianazzo, censito al catasto terreni del comune di Noto (SR) al foglio n°423, particelle nn°36-37 sub 1-161-163, non risulta in testa ai debitori esecutati come è evidente dalla visura catastale allegata (cfr. All.to B) e dall'atto di compravendita del 19/12/2006 (cfr. All.to E) con il quale il signor [REDACTED] (debitore esecutato) vendeva alla signora [REDACTED] la piena proprietà del succitato bene.

Il qui presente CTU ha inoltre effettuato ispezione ipotecaria (cfr. All.to D) verificando trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento, la correttezza dei dati riportati e la corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento con la relativa nota, relativamente ai beni di proprietà di parte debitrice oggetto della presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'ispezione ipotecaria dei beni è stata estesa al ventennio antecedente al pignoramento ed in particolare dal 01/06/1976; tuttavia si sottolinea che l'informatizzazione dei dati consultabili dal sistema parte dal 13/11/1990.



Per una maggiore chiarezza si elencano di seguito trascrizioni ed iscrizioni relative ai beni pignorati in testa ai debitori eseguiti:

✚ **Fabbricato sito in Pachino (SR) foglio n°10 p.lla n°255 sub 3 e 4**

1. ISCRIZIONE del 27/11/1992 – Registro Particolare 2051 Registro Generale 19648; Pubblico Ufficiale Ali Giovanni Repertorio 27305 del 25/11/1992; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Nota disponibile in formato immagine.
Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n°865 del 14/05/1994 (Restrizione di beni);
 - Iscrizione n°1939 del 23/11/2012;
 - Comunicazione n°397 del 29/01/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/12/2004.Cancellazione totale eseguita in data 07/03/2016 (Art.13, comma 8 - decies DL 7/2007 - Art.40bis D. Lgs 385/1993).
2. TRASCRIZIONE del 22/06/1996 – Registro Particolare 7975 Registro Generale 9826; Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. PRET. Repertorio 0 del 07/06/1996; ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Nota disponibile in formato immagine.
Documenti successivi correlati:
 - Trascrizione n°7674 del 17/06/2016.
3. TRASCRIZIONE del 14/09/1996 – Registro Particolare 11226 Registro Generale 13863; Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE Repertorio 0 del 27/08/1996; ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Nota disponibile in formato immagine.
4. ISCRIZIONE del 23/11/2012 – Registro Particolare 1939 Registro Generale 19035; Pubblico Ufficiale Ali Giovanni Repertorio 27305/1992 del 25/11/1992; IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Nota disponibile in formato elettronico.
Formalità di riferimento: Iscrizione n°2051 del 1992.



5. TRASCRIZIONE del 17/06/2016 – Registro Particolare 7674 Registro Generale 10087;
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7975 del 07/06/1996;
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - RINNOVAZIONE TRASCRIZIONE
PIGNORAMENTO; Nota disponibile in formato elettronico.
Formalità di riferimento: Trascrizione n°7975 del 1996.

Stacco di terreno sito in Pachino (SR) foglio n°29 p.lle nn°262-264-281-282

1. ISCRIZIONE del 27/11/1992 – Registro Particolare 2051 Registro Generale 19648;
Pubblico Ufficiale Ali Giovanni Repertorio 27305 del 25/11/1992; IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Nota
disponibile in formato immagine.
Documenti successivi correlati:
- Annotazione n°865 del 14/05/1994 (Restrizione di beni);
- Iscrizione n°1939 del 23/11/2012;
- Comunicazione n°397 del 29/01/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta
in data 09/12/2004.
Cancellazione totale eseguita in data 07/03/2016 (Art.13, comma 8 - decies DL 7/2007
- Art.40bis D. Lgs 385/1993).
2. ISCRIZIONE del 04/01/1996 – Registro Particolare 8 Registro Generale 123; Pubblico
Ufficiale PRES. TRIBUNALE Repertorio 3731/95 del 02/01/1996; IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Nota disponibile in formato
immagine.
Documenti successivi correlati:
- Iscrizione n°2267 del 22/12/2015.
3. TRASCRIZIONE del 22/06/1996 – Registro Particolare 7975 Registro Generale 9826;
Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. PRET. Repertorio 0 del 07/06/1996; ATTO
GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Nota disponibile in
formato immagine.
Documenti successivi correlati:
- Trascrizione n°7674 del 17/06/2016.



4. TRASCRIZIONE del 14/09/1996 – Registro Particolare 11226 Registro Generale 13863; Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE Repertorio 0 del 27/08/1996; ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Nota disponibile in formato immagine.
5. ISCRIZIONE del 23/11/2012 – Registro Particolare 1939 Registro Generale 19035; Pubblico Ufficiale Ali Giovanni Repertorio 27305/1992 del 25/11/1992; IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Nota disponibile in formato elettronico.
Formalità di riferimento: Iscrizione n°2051 del 1992.
6. ISCRIZIONE del 22/12/2015 – Registro Particolare 2267 Registro Generale 19403; Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8 del 02/01/1996; IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO; Nota disponibile in formato elettronico.
Formalità di riferimento: Iscrizione n°8 del 1996.
7. TRASCRIZIONE del 17/06/2016 – Registro Particolare 7674 Registro Generale 10087; Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7975 del 07/06/1996; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - RINNOVAZIONE TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO; Nota disponibile in formato elettronico.
Formalità di riferimento: Trascrizione n°7975 del 1996.

Stacco di terreno sito in Portopalo di Capo Passero (SR) foglio n°41 p.lla n°822

1. TRASCRIZIONE del 20/11/1992 – Registro Particolare 15270 Registro Generale 19205; Pubblico Ufficiale SAVARINO LUIGI Repertorio 9248 del 03/11/1992; ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA; Nota disponibile in formato immagine.
2. ISCRIZIONE del 29/01/1996 – Registro Particolare 201 Registro Generale 1382; Pubblico Ufficiale PRETORE Repertorio 1/1996 del 05/01/1996; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Nota disponibile in formato immagine.
3. TRASCRIZIONE del 09/01/1997 – Registro Particolare 257 Registro Generale 311; Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. PRETURA Repertorio 651 del 06/11/1996; ATTO



GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Nota disponibile in formato immagine.

Documenti successivi correlati:

- Trascrizione n°7674 del 17/06/2016.

4. TRASCRIZIONE del 26/02/2007 – Registro Particolare 3312 Registro Generale 5060; Pubblico Ufficiale COMUNE DI PORTOPALO DI CAPO PASSERO Repertorio 14/2007 del 07/02/2007; ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA; Nota disponibile in formato elettronico.

Stacco di terreno sito in Noto (SR) foglio n°423 p.lle nn°56-289

1. ISCRIZIONE del 27/11/1992 – Registro Particolare 2051 Registro Generale 19648; Pubblico Ufficiale Ali Giovanni Repertorio 27305 del 25/11/1992; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Nota disponibile in formato immagine.

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n°865 del 14/05/1994 (Restrizione di beni);

- Iscrizione n°1939 del 23/11/2012;

- Comunicazione n°397 del 29/01/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/12/2004.

Cancellazione totale eseguita in data 07/03/2016 (Art.13, comma 8 - decies DL 7/2007 - Art.40bis D. Lgs 385/1993).

2. TRASCRIZIONE del 29/07/1994 – Registro Particolare 9364 Registro Generale 12119; Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. TRIB. Repertorio 0 del 13/07/1994; ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Nota disponibile in formato immagine.

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n°1544 del 17/06/2010 (CANCELLAZIONE).

3. ISCRIZIONE del 04/01/1996 – Registro Particolare 8 Registro Generale 123; Pubblico Ufficiale PRES. TRIBUNALE Repertorio 3731/95 del 02/01/1996; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Nota disponibile in formato immagine.



Documenti successivi correlati:

- Iscrizione n°2267 del 22/12/2015.

4. TRASCRIZIONE del 22/06/1996 – Registro Particolare 7975 Registro Generale 9826; Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. PRET. Repertorio 0 del 07/06/1996; ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Nota disponibile in formato immagine.

Documenti successivi correlati:

- Trascrizione n°7674 del 17/06/2016.

5. TRASCRIZIONE del 14/09/1996 – Registro Particolare 11226 Registro Generale 13863; Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE Repertorio 0 del 27/08/1996; ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Nota disponibile in formato immagine.
6. ISCRIZIONE del 23/11/2012 – Registro Particolare 1939 Registro Generale 19035; Pubblico Ufficiale Ali Giovanni Repertorio 27305/1992 del 25/11/1992; IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Nota disponibile in formato elettronico.

Formalità di riferimento: Iscrizione n°2051 del 1992.

7. TRASCRIZIONE del 16/04/2013 – Registro Particolare 4495 Registro Generale 5901; Pubblico Ufficiale COMUNE DI NOTO Repertorio 507/2010 del 02/04/2012; ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA; Nota disponibile in formato elettronico.
8. ISCRIZIONE del 22/12/2015 – Registro Particolare 2267 Registro Generale 19403; Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8 del 02/01/1996; IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO; Nota disponibile in formato elettronico.

Formalità di riferimento: Iscrizione n°8 del 1996.

9. TRASCRIZIONE del 17/06/2016 – Registro Particolare 7674 Registro Generale 10087; Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7975 del 07/06/1996; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - RINNOVAZIONE TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO; Nota disponibile in formato elettronico.

Formalità di riferimento: Trascrizione n°7975 del 1996.



2. COMUNICHI alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;

In data 09/01/2019, il CTU comunicava a mezzo lettera raccomandata alla parte debitrice e tramite posta certificata alla parte creditrice, l'inizio delle operazioni peritali (cfr. All.to C), fissate per le ore 09:00 del giorno 17/01/2019.

3. PROVVEDA l'esperto:

i. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e acquisiti, nonché dai dati rilevati nel corso del sopralluogo, è emerso che gli immobili oggetto di causa in testa ai debitori eseguiti, risultano così costituiti:

- fabbricato sito in Pachino (SR), via Plebiscito n°85 piano T-1, censito al n.c.e.u. al foglio n°10, particella n°255 sub 4, categoria A/4 classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita catastale euro 164,75;
- fabbricato sito in Pachino (SR), via Plebiscito n°87, censito al n.c.e.u. al foglio n°10, particella n°255 sub 3, categoria C/6 classe 2, rendita catastale euro 126,02;
- stacco di terreno sito in Pachino (SR) in contrada Cozzo Flua, censito al catasto terreni al foglio n°29, particella n°262 qualità seminativo, classe 2, superficie 1140 mq, reddito dominicale euro 5,89, reddito agrario euro 2,36;
- stacco di terreno sito in Pachino (SR) in contrada Cozzo Flua, censito al catasto terreni al foglio n°29, particella n°264 qualità seminativo, classe 2, superficie 4110 mq, reddito dominicale euro 21,23, reddito agrario euro 8,49;
- stacco di terreno sito in Pachino (SR) in contrada Cozzo Flua, censito al catasto terreni al foglio n°29, particella n°281 qualità vigneto, classe 2, superficie 350 mq, reddito dominicale euro 5,60, reddito agrario euro 1,45;



- stacco di terreno sito in Pachino (SR) in contrada Cozzo Flua, censito al catasto terreni al foglio n°29, particella n°282 qualità vigneto, classe 1, superficie 990 mq, reddito dominicale euro 19,68, reddito agrario euro 5,11;
- stacco di terreno sito in Portopalo di Capo Passero (SR), censito al catasto terreni al foglio n°41, particella n°822 qualità vigneto, classe 3, superficie 3314 mq, reddito dominicale euro 29,95, reddito agrario euro 11,98;
- stacco di terreno sito in Noto (SR) in contrada Pianazzo, censito al catasto terreni al foglio n°423, particella n°56 qualità vigneto, classe 2, superficie 5020 mq, reddito dominicale euro 72,59, reddito agrario euro 20,74;
- stacco di terreno sito in Noto (SR) in contrada Pianazzo, censito al catasto terreni al foglio n°423, particella n°289 qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie 4320 mq, reddito dominicale euro 26,77, reddito agrario euro 12,27.

IMMOBILI SITI IN PACHINO (SR)

FABBRICATI

Il fabbricato censito al n.c.e.u. del comune di Pachino (SR) al foglio n°10, particella n°255 sub 3 e 4, ubicato in via Plebiscito ai nn°85 ed 87, in testa ad uno dei debitori eseguiti sig.ra [REDACTED], realizzato con struttura portante in muratura, risulta costituito da due piani fuori terra con terrazzino di pertinenza prospiciente un piccolo cortiletto interno. La copertura del fabbricato è realizzata in parte con solai a falde in legno ed in parte con solaio orizzontale in calcestruzzo e laterizi.

Secondo quanto riportato nell'estratto di mappa catastale (cfr. All.to B), il fabbricato risulta confinante a nord con via Plebiscito, ad est ed a sud con altre ditte mentre ad ovest con via Ruggero Settimo.

TERRENI

Il terreno censito al foglio n°29, particelle nn°262 - 264 - 281 - 282 del comune di Pachino (SR) ubicato in contrada Cozzo Flua, risulta in testa ad uno dei debitori eseguiti sig.ra [REDACTED]. La proprietà presenta una recinzione lungo il confine ovest sulla strada provinciale 8 realizzata con un muro in blocchi di calcestruzzo del tipo prefabbricati con pilastri che delimitano il cancello carrabile di accesso al bene. L'area risulta ben curata e sul terreno insiste un piccolo fabbricato fatiscente di circa 30 mq che



non è stato possibile rilevare. Si precisa che in sede di operazioni peritali il qui presente CTU è stato impossibilitato ad accedere ai luoghi in quanto, il signor [REDACTED], figlio della signora [REDACTED], dichiarava che il bene non era più in suo possesso in quanto ceduto ad altra ditta, così come riportato nel compromesso allegato (cfr. All.to E). Tuttavia non essendoci ancora un atto definito ufficiale, registrato e volturato, il qui presente CTU ha ritenuto opportuno effettuare la valutazione del bene stesso.

Secondo quanto riportato nell'estratto di mappa catastale (cfr. All.to B), l'intero bene risulta confinante a nord ed a sud con proprietà in testa ad altre ditte, ad ovest con la strada provinciale denominata "S.P.8" mentre ad est con stradella interpoderale.

IMMOBILI SITI IN PORTOPALO DI CAPO PASSERO (SR)

TERRENI

Il terreno censito al foglio n°41, particella n°822 del comune di Portopalo di Capo Passero (SR), risulta in testa ad uno dei debitori eseguiti sig. [REDACTED]. La proprietà risulta attualmente utilizzata come stradella di servizio dei fondi limitrofi identificati con le particelle nn°456 e 458 sui quali sono installate delle serre per la produzione di pomodoro.

L'accesso alla particella avviene dalla strada denominata "S.R.8 Pachino - Maucini". Sul lato sud una piccola recinzione in paletti di ferro e rete ne delimita il confine.

Secondo quanto riportato nell'estratto di mappa catastale (cfr. All.to B), l'intero bene risulta confinante a sud, est ed ovest con area in testa ad altre ditte, mentre a nord con la strada denominata S.R.8 Pachino - Maucini.

IMMOBILI SITI IN NOTO (SR)

TERRENI

Il terreno sito in Noto (SR) in contrada Pianazzo, censito al catasto terreni del comune di Noto (SR) al foglio n°423, particelle nn°56 e 289, risulta in testa ad uno dei debitori eseguiti sig. [REDACTED]. Il terreno è coltivato a vigneto e la proprietà nonostante risulta priva di recinzione è facilmente identificabile. L'accesso alla proprietà avviene per mezzo di una stradella posta lungo la "S.P.22 Pachino - Ispica". L'intero fondo non risulta allacciato né alla rete elettrica né a quella idrica.



Secondo quanto riportato nell'estratto di mappa catastale (cfr. All.to B), l'intero bene risulta confinante a nord ed ovest con stradella interpodereale mentre a sud ed est con proprietà in testa ad altre ditte.

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

Nel corso dei sopralluoghi effettuati in sede di operazioni peritali sui diversi beni immobili, attualmente in testa ai debitori esecutati, si è potuto verificare lo stato effettivo dei luoghi, la consistenza immobiliare e la disposizione interna degli ambienti. In particolare, relativamente all'immobile di via Plebiscito nn°85 ed 87, dall'analisi dei luoghi e dalla comparazione con quanto riportato nella documentazione catastale, si è riscontrata la necessità di un aggiornamento delle planimetrie, al fine di denunciare l'attuale distribuzione interna degli ambienti, la corretta consistenza e la nuova rendita catastale.

Tale aggiornamento presuppone la presentazione di una pratica "Docfa" presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa da parte di un tecnico abilitato, con un costo ipotizzato di circa euro 1000,00 (mille/00 euro).

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

Considerati i beni in oggetto, avendone valutato la consistenza, la disposizione, le caratteristiche e soprattutto la loro ubicazione, si è ritenuto opportuno considerare quattro lotti di vendita.



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

Alla luce di quanto rilevato e prospettato, valutato i beni in oggetto, si è ritenuto opportuno considerare quattro sezioni per la relazione di stima che il presente CTU ha definito:

- SEZIONE 1
Fabbricato sito in Pachino (SR) via Plebiscito nn°85 ed 87 piano T-1 censito al N.C.E.U. al foglio n°10 p.lla n°255 sub 3 - 4;
- SEZIONE 2
Terreno sito in Pachino (SR) in contrada Cozzo Flua, censito al N.C.T. al foglio n°29, particelle nn°262 - 264 - 281 - 282;
- SEZIONE 3
Terreno sito in Portopalo di Capo Passero (SR) censito al N.C.T. al foglio n°41, particella n°822;
- SEZIONE 4
Terreno sito in Noto (SR) in contrada Pianazzo, censito al N.C.T. al foglio n°423, particelle nn°56 - 289.



SEZIONE 1

- 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;

FABBRICATO IN PACHINO (SR) VIA PLEBISCITO nn°85 - 87

A seguito di accesso presso l'agenzia del territorio di Siracusa, si è potuto riscontrare che la proprietà censita al N.C.E.U. del comune di Pachino (SR) al foglio n°10, particella n°255, sub 3 e 4, risulta in testa ad uno dei debitori eseguiti, ovvero alla [REDACTED].

Come precedentemente evidenziato, si ribadisce che la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (moglie e marito), sono deceduti e pertanto dei tre debitori eseguiti è rimasto in vita solo il figlio [REDACTED].

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e acquisiti, nonché dai dati rilevati nel corso del sopralluogo, è emerso che la proprietà risulta ubicata a Pachino (SR) in via Plebiscito nn°85 ed 87.

Come precedentemente dichiarato, il fabbricato è costituito da due piani fuori terra adibiti a civile abitazione, con una porzione del piano terra adibita a garage.

L'intero immobile con struttura portante in muratura, presenta una copertura in parte realizzata con solai a falde in legno ed in parte con solaio orizzontale in calcestruzzo e laterizi. Secondo quanto riportato nell'estratto di mappa catastale (cfr. All.to B), il fabbricato risulta confinante a nord con la via Plebiscito, ad est ed a sud con altre ditte mentre ad ovest con la via Ruggero Settimo.

Da un'analisi dettagliata del fabbricato e da uno studio per la geolocalizzazione dello stesso, si sono potute calcolare le coordinate GPS che lo identificano e che risultano le seguenti: 36,718007 Nord e 15,093426 Est.

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

La proprietà risulta costituita da un fabbricato con struttura portante in muratura con un piano terra adibito in parte a garage ed in parte a civile abitazione insieme al piano primo.



L'accesso ai vani interni del fabbricato adibito a civile abitazione avviene per mezzo di un portoncino di ingresso posto al civico 85 di via Plebiscito mentre l'accesso al garage avviene per mezzo di un secondo portone (carrabile) posto al civico 87 (cfr. All.to A: foto nn°1-2).

Il fabbricato è stato realizzato nella sua totalità in epoche differenti e l'ultima licenza di costruzione è stata rilasciata dall'ufficio tecnico del comune di Pachino (SR) in data 14/03/1970, riportante il n°21/70.

Costituito da due piani fuori terra, il fabbricato presenta prospetti, intonacati e rifiniti con finitura di colore "rosa salmone", con infissi in legno ed avvolgibili in PVC di colore rosa sulla via Plebiscito al piano terra e la via Ruggero Settimo al piano primo, mentre sia la finestra che il portoncino di accesso posti al piano terra della via Ruggero Settimo, sono stati sostituiti e realizzati in alluminio con doppia struttura non a taglio termico di colore bianco (cfr. All.to A: foto nn°3-4). Lungo il perimetro esterno del fabbricato sulla via Plebiscito è presente una zoccolatura basamentale in malta cementizia; gli stipiti e gli archi sommitali delle finestre sono realizzate in pietra.

Accedendo dal portoncino di ingresso posto al n°85 della via Plebiscito si arriva ai vani interni del fabbricato che da un punto di vista planimetrico, al piano terra è costituito dal succitato ingresso, dalla cucina - pranzo e da un vano soggiorno. Sia la cucina che il salone si affacciano sulla via Ruggero Settimo ed in particolare il vano cucina è accessibile direttamente dall'esterno, attraverso un secondo portoncino posto al civico 43 di via Ruggero Settimo (cfr. All.to A: foto nn°5-6-7-8-9-10).

In sede di sopralluogo, il qui presente CTU ha inoltre verificato la presenza di una porta "serrata" che permetterebbe l'accesso ai vani di un altro immobile confinante con quello periziato ed al quale si accederebbe dalla via Ruggero Settimo.

Come precedentemente descritto una porzione del piano terra è adibita a garage, accessibile sia dal portone in legno carrabile posto al civico 87 di via Plebiscito che da una porta interna al piano terra.

Tale porzione di fabbricato adibita a garage presenta pareti intonacate e rifinite in gesso e pavimentazione realizzata con battuto di cemento. All'interno del vano garage è presente inoltre un piccolo locale adibito a wc (cfr. All.to A: foto nn°11-12).



All'interno del garage una piccola porta anch'essa serrata permetterebbe la comunicazione con un'area confinante lungo il lato sud del fabbricato che risulta anch'essa in testa ad altra ditta.

Dal succitato vano di ingresso al civico 85, una scala interna rivestita in graniglia di marmo e ringhiera in ferro, permette di raggiungere il piano primo del fabbricato (cfr. All.to A: foto n°13).

Tale porzione è costituita da un disimpegno, posto sullo sbarco della scala dal quale si raggiungono il salone e la cucina con terrazzo sul lato est del fabbricato ed il bagno, una cameretta, una lavanderia e le due camere da letto sul lato ovest. Sia le due camere da letto che la cameretta ed il salone, sono dotate di porte finestre con accesso diretto ai ballatoi di proprietà che si affacciano sia sulla via Ruggero Settimo che sulla Plebiscito (cfr. All.to A: foto nn°14-15-16-17-18). Nella zona della cucina attraverso una finestra è possibile raggiungere anche un piccolo terrazzino che si affaccia sull'area confinante in testa ad altra ditta (cfr. All.to A: foto nn°19-20-21-22-23-24).

Le finiture interne ai piani adibiti a civile abitazione consistono in pavimenti in ceramica, così come per i rivestimenti nei vani cucina e bagno. Le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati ed in parte arricchiti da carta da parati, gli infissi esterni sono in legno e vetro con struttura a singolo infisso e tapparella esterna, le porte interne sono realizzate in legno mentre le soglie degli infissi sono in marmo. Gli impianti idrici ed elettrici sono risalenti all'epoca di edificazione e non è stato possibile accertarsi del loro funzionamento in sede di sopralluogo in quanto l'immobile non risultava allacciato alla rete elettrica. La produzione dell'acqua calda sanitaria viene garantita da uno scaldabagno elettrico anch'esso non testato.

L'immobile presenta uno stato di manutenzione mediocre sia esternamente che internamente, in particolare nella camera da letto al piano primo che si affaccia sulla via Ruggero Settimo la controsoffittatura è collassata ed anche in buona parte delle pareti interne si evidenziano distacchi di malta cementizia e tracce di umidità.

Da un punto di vista planimetrico e dimensionale, al piano terra la porzione adibita a civile abitazione presenta un'altezza netta massima rilevata pari a metri 3,80, una superficie coperta utile pari a circa mq 57,00 ed una superficie coperta lorda comprensiva del vano scala pari a circa mq 66,00.



Sempre al piano terra la porzione adibita a garage presenta un'altezza netta massima rilevata pari a metri 4,60, una superficie coperta utile pari a circa mq 42,00 ed una superficie coperta lorda pari a circa mq 52,00.

Al piano primo l'altezza netta interna è pari a metri 3,30, la superficie coperta utile compreso il vano scala è pari a circa mq 87,00, mentre la superficie lorda è pari a circa mq 107,00. La superficie dei ballatoi prospicienti la via Plebiscito e la via Ruggero Settimo è pari complessivamente a circa mq 15,00 mentre quella del terrazzino esposto a sud è pari a circa mq 16,00.

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;

A seguito del sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione catastale, si è rilevato che l'immobile sito in Pachino (SR), via Plebiscito nn°85 ed 87, in catasto al foglio n°10, particella n°255 sub 3 e 4 è attualmente disabitato.

Si evidenzia che l'immobile risulta ancora in testa alla [REDACTED] a la quale però è deceduta, così come dichiarato dal [REDACTED] sede di sopralluogo.

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

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e acquisiti, nonché dai dati rilevati nel corso del sopralluogo, è emerso che per l'immobile oggetto di causa non risultano particolari formalità, vincoli o oneri di tale natura gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.



V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e acquisiti, nonché dai dati rilevati nel corso del sopralluogo, è emerso che per l'immobile oggetto di causa risulta una trascrizione del 17/06/2016, ovvero un atto esecutivo o cautelare con rinnovo della trascrizione del pignoramento, gravante sul bene, che comunque verrà cancellato e quindi risulterà non opponibile all'acquirente.

VI. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

A seguito d'istanza di presentazione all'ufficio tecnico del comune di Pachino (SR) in data 18/12/2018, con prot. llo generale n°45261 (cfr. All.to G), per effettuare l'accesso agli atti, ottenere copia conforme del titolo concessorio e del certificato di destinazione urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, il presente CTU ha potuto consultare l'archivio generale al fine di verificare la documentazione ufficiale presente.

Dall'analisi dell'archivio generale e dalle ricerche effettuate, risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in epoche differenti ed in particolare è stato rilasciato un "Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori" in data 03/07/1958 riportante il numero 198/1958 per i lavori di sopraelevazione e successivamente una "Licenza di costruzione" riportante il numero 21/70, rilasciata dal comune di Pachino (SR) in data 14/03/1970 per il parziale completamento della sopraelevazione (cfr. All.to F).

Dagli esami degli atti presenti all'ufficio tecnico del comune di Pachino (SR) risulta che la dichiarazione di agibilità non è stata ancora rilasciata.

In riferimento alla richiesta avanzata dal Giudice circa la destinazione urbanistica, il CTU ha inoltre richiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, secondo il quale risulta che il fabbricato ricade in zona "B". Per una maggiore chiarezza e completezza della destinazione urbanistica si rimanda al C.D.U. allegato alla presente relazione (cfr. All.to H).



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

Dal sopralluogo effettuato e dalla comparazione con gli elaborati allegati ai succitati titoli autorizzativi, il qui presente CTU ha potuto constatare che tra lo stato attuale dei luoghi e quanto autorizzato esistono delle difformità che di seguito vengono elencate:

PIANO TERRA

- realizzazione di un locale bagno all'interno del vano garage;

PIANO PRIMO

- copertura di una ulteriore porzione del terrazzino interno per la realizzazione della cucina e diverso posizionamento delle aperture interne dei vani.

Per poter regolarizzare tali difformità andrebbe aggiornato il titolo autorizzativo e come precedentemente evidenziato, presentate le nuove planimetrie al catasto fabbricati, al fine di aggiornare la nuova distribuzione interna, la consistenza e la rendita catastale. Relativamente al discorso urbanistico, andrebbe richiesto al comune di Pachino (SR), il rilascio di un nuovo permesso a costruire che permetterebbe di sanare le difformità rilevate.

Catastalmente, andrebbe presentata una pratica "Docfa" atta a denunciare le planimetrie catastali, definire la nuova consistenza attribuendo così la rendita catastale definitiva.



Da un'analisi dei costi per tale regolarizzazione, ad oggi si possono ipotizzare i seguenti importi:

- spese tecniche per la redazione e la presentazione di un progetto al comune di Pachino (SR) per la regolarizzazione delle opere in difformità, stimati in euro 1.500,00 (millecinquecento/00);
- oneri vari per il rilascio del nuovo permesso a costruire (diritti di segreteria, oneri costruzione ed urbanizzazione, oneri per sanare l'abuso, marche da bollo), stimati in euro 1.500,00 (millecinquecento/00);
- spese per la presentazione della pratica "Docfa" all'agenzia del territorio di Siracusa, stimate in euro 1.000,00 (mille/00).

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: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettera 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 edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter, f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

Per l'immobile in oggetto, per il quale secondo la normativa vigente è prevista l'attestazione energetica, dalla documentazione esaminata agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di



Pachino (SR) e dall'esame di quanto mostrato dal proprietario in sede di operazioni peritali, il CTU ha verificato che tale attestazione non è stata ancora redatta. Il sottoscritto CTU, abilitato anche alla certificazione perché regolarmente iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Sicilia al n°5574, ha provveduto a redigere tale APE ai sensi dell'art. 6 del d.lgs. 192/2005 (cfr. All.to I).

Dai calcoli eseguiti risulta che l'immobile è in classe E ed ha un'energia prestazionale pari a 121,29 kWh/m²anno.

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 informazione utilizzate per la stima;*
- *l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- *il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;*
- *nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*

CRITERI E METODI DI STIMA

A seguito di studi, indagini, accertamenti, nonché con informazioni assunte presso agenzie immobiliari e privati che vendono nella zona, si è ricavato il più probabile valore unitario di libero mercato del bene in oggetto, riferito al metro quadrato di superficie, diversificato per tipologia; ovvero si è considerato un importo per la porzione di fabbricato adibita a civile abitazione ed un altro importo per la porzione adibita a garage.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: PACHINO

Fascia/zona: Centrale/VIE PALESTRO-MARSALA-C.SCALIA-BUONARR.-ROSSI-MENOTTI-GARIBALDI-TRI ESTE-LIBERTA-S.MARTINO-TORINO-ROMA-ANITA-GIA RD.-MATTEO -

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tabella 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	690	850	L	2,7	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	560	750	L	2	2,9	L
Box	NORMALE	370	500	L	1,5	2,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

Nel caso specifico, il fabbricato oggetto della presente sezione risulta in testa ad uno dei debitori eseguiti ([REDACTED] ina), così come riportato nella visura catastale (cfr. All.to B), quindi non rientriamo nel caso di bene indiviso.

Si ribadisce che come dichiarato dal figlio sig. [REDACTED] in sede di operazioni peritali, la madre [REDACTED] risulta deceduta.

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;

Considerato il bene in oggetto, avendone valutato la proprietà e verificato che l'immobile risulta di proprietà del [REDACTED] in [REDACTED] così come riportato nella visura catastale (cfr. All.to B), si evidenzia che il pignoramento non rientra nel caso di nuda proprietà o di usufrutto o di diritto di superficie.

Si ribadisce che come dichiarato dal figlio [REDACTED] in sede di operazioni peritali, la [REDACTED] risulta deceduta.



Si precisa, difatti che, in sede di operazioni peritali, il qui presente CTU è stato impossibilitato ad accedere ai luoghi in quanto il signor [REDACTED] [REDACTED] intestataria del bene, dichiarava di non esserne più in suo possesso in quanto ceduto ad altra ditta.

Tuttavia non essendoci ancora un atto definitivo, registrato e volturato, il qui presente CTU ha ritenuto opportuno effettuare la valutazione del bene.

Per la successiva stima del bene si sono considerati i dati superficiali catastali valutando con lo stesso importo beni appartenenti allo stesso comparto ma anche con "qualità catastale" differente.

Pertanto nel caso specifico risulta:

- p.lla 262 "seminativo" mq 1.140;
- p.lla 264 "seminativo" mq 4.110;
- p.lla 281 "vigneto" mq 350;
- p.lla 282 "vigneto" mq 990.

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;

A seguito del sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione catastale, si è rilevato che il terreno sito in Pachino (SR) in c. da Cozzo Flua, censito al catasto terreni al foglio n°29, particelle nn°262-264-281-282 è intestato [REDACTED] a la quale tuttavia è deceduta già da diversi anni, così come dichiarato [REDACTED] in sede di operazioni peritali.

Si evidenzia inoltre che sempre il [REDACTED], in sede di sopralluogo dichiarava che lo stacco di terreno periziato non era più praticamente in suo possesso in quanto ceduto in data 10/01/1999.



A tal proposito, il sig. Fronte esibiva una copia di un compromesso di vendita tra la madre, [REDACTED] (cfr. All.to E).

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

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e acquisiti, nonché dai dati rilevati nel corso del sopralluogo, è emerso che per le particelle catastali nn°262-264-281-282 del foglio n°29 del comune di Pachino (SR), non risultano particolari formalità, vincoli o oneri di tale natura gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Tuttavia si evidenzia il fatto che tali particelle seppur ancora ufficialmente di proprietà di parte debitrice, sono attualmente utilizzate ed usufruite dal [REDACTED] che pertanto potrebbe pretendere eventuale diritto di prelazione sul bene stesso.

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e acquisiti, nonché dai dati rilevati nel corso del sopralluogo, è emerso che per le particelle catastali nn°262-264-281-282 del foglio n°29 del comune di Pachino (SR), risulta una trascrizione del 17/06/2016, ovvero un atto esecutivo o cautelare con rinnovo della trascrizione del pignoramento, gravante sui beni, che comunque verrà cancellato e quindi risulterà non opponibile all'acquirente.



VI. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

A seguito d'istanza di presentazione all'ufficio tecnico del comune di Pachino (SR) in data 18/12/2018, con prot. llo generale n°45261 (cfr. All.to G), il presente CTU ha potuto effettuare l'accesso agli atti ed ottenere il certificato di destinazione urbanistica relativo alle particelle nn°262-264-281-282 del foglio n°29.

Dall'analisi della documentazione rilasciata e dalla verifica con i dati riportati nel P.R.G. del comune di Pachino (SR), risulta che il terreno su indicato ricade in zona "E" (verde agricolo).

Per una maggiore chiarezza e completezza della destinazione urbanistica si rimanda al C.D.U. allegato alla presente relazione (cfr. All.to H).

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

Dal sopralluogo effettuato e dalla comparazione con la documentazione catastale, il qui presente CTU ha potuto constatare che sul terreno oggetto di causa insiste un piccolo fabbricato



fatiscente, privo di copertura che tuttavia non è stato possibile verificare e misurare, in quanto, durante le operazioni peritali non è stato possibile ad accedere ai luoghi perché il sig. [REDACTED] dichiarava di non essere più in possesso del fondo.

A tal proposito il qui presente CTU, non avendo potuto verificare la consistenza del fabbricato e la sua tipologia costruttiva, si trova impossibilitato ad effettuare una valutazione reale circa la possibilità di regolarizzazione del piccolo fabbricato. Pertanto, in mancanza di dati certi, relativamente alla stima finale del bene, il CTU non terrà conto del valore aggiunto che tale fabbricato potrebbe dare al valore finale dell'intero fondo.

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. 1 e 3 co. II lettera a) del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettera 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 edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter, f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

Per la proprietà in oggetto, in quanto trattasi di terreno agricolo privo di immobili definiti ed accatastati, secondo la normativa vigente non è prevista l'attestazione energetica.



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 informazione utilizzate per la stima;*
- *l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- *il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;*
- *nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*

CRITERI E METODI DI STIMA

A seguito di studi, indagini, accertamenti, nonché con informazioni assunte presso agenzie immobiliari e privati che vendono nella zona, si è ricercato il più probabile valore unitario di libero mercato dei beni in oggetto, riferito al metro quadrato di superficie.

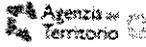
Pertanto, considerando i beni in oggetto tutti della stessa tipologia perché appartenenti allo stesso comparto e della stessa natura, dalle informazioni rilevate si è risaliti ad un prezzo di vendita al metro quadrato di superficie pari ad euro 4,00.

Tuttavia al fine di definire una valutazione reale, che tenga conto della particolare situazione di crisi in cui oggi versa il mercato immobiliare, il qui presente CTU ha voluto inoltre tenere conto dei valori riportati sui tabulati delle commissioni provinciali sul territorio



Proc. Esecutiva immobiliare R.G. N°360/1996
Tribunale di Siracusa – II Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari
Parte Creditrice: Banca di credito cooperativo di Pachino - Parte Debitrice: [REDACTED]
Giudice: Dott.ssa Concita Cultrera

Tabella 1



Ufficio del territorio di SIRACUSA

Data: 18/07/2012
Ora: 12:45:41

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2011

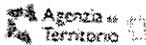
Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul B.U.R.

n. del 27/01/2012

n. del -

CULTURA	REGIONE AGRARIA N° 3 ZONA SCL3 Comuni di: AVOLA, NOTI, PACHINO, ROSICLINE, PORTOPALZO DI CAPO PASSERO				REGIONE AGRARIA N° 4 PIANA DI LENTINI Comuni di: LENTINI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRIUMETO	32000,00				32000,00	SI	SI	
BONCOCELLO	3000,00							
BONCO D'ALTO FORTO	3500,00				3500,00			
CANNI TO	7000,00				7000,00			
CARRUBO	6500,00							
CHILMA					7000,00			
PICCHONDELLO	4000,00				4500,00			
MACCIO PISCIBUTTO	2500,00				2500,00			
MANDORZELLO	14000,00				6500,00			
GRUOTERRAZZA	27000,00				25000,00			
PASCHIO	3000,00				2000,00			
PASCIO ARBORATO	4200,00				4200,00			
SEMENATIVA	6500,00	SI	SI		7500,00			
SEMENATIVA ARBORATO	6000,00				7000,00			
SEMENATIVO GIBELLO	11000,00				14500,00			



Ufficio del territorio di SIRACUSA

Data: 18/07/2012
Ora: 12:45:41

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2011

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul B.U.R.

n. del 27/01/2012

n. del -

CULTURA	REGIONE AGRARIA N° 3 ZONA SCL3 Comuni di: AVOLA, NOTI, PACHINO, ROSICLINE, PORTOPALZO DI CAPO PASSERO				REGIONE AGRARIA N° 4 PIANA DI LENTINI Comuni di: LENTINI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SCAMMABETO					1800,00			
NOBILISSIMO CLATTO					3000,00			
CLATTO	10000,00				12000,00			
VIGNATI	18500,00				17000,00			



X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

Nel caso specifico, il terreno oggetto della presente sezione risulta in testa ad uno dei debitori esecutati ([REDACTED]), così come riportato nella visura catastale (cfr. All.to B), quindi non rientriamo nel caso di bene indiviso.

Si ribadisce che come dichiarato dal figlio [REDACTED] in sede di operazioni peritali, la madre [REDACTED] risulta deceduta.

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;

Considerato il bene in oggetto, avendone valutato la proprietà e verificato che l'immobile risulta di proprietà della [REDACTED] così come riportato nella visura catastale (cfr. All.to B), si evidenzia che il pignoramento non rientra nel caso di nuda proprietà o di usufrutto o di diritto di superficie.

Si ribadisce che come dichiarato dal figlio sig. [REDACTED] in sede di operazioni peritali, la madre [REDACTED] risulta deceduta.



SEZIONE 3

- 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;*

TERRENO IN PORTOPALO DI CAPO PASSERO (SR)

A seguito di accesso presso l'agenzia del territorio di Siracusa, si è potuto riscontrare che la proprietà, censita al N.C.T. del comune di Portopalo di Capo Passero (SR) al foglio n°41, particella n°822 risulta in testa ad uno dei debitori esecutati, ovvero [REDACTED]

Secondo quanto riportato nell'estratto di mappa catastale (cfr. All.to B), l'intero bene risulta confinante a sud, est ed ovest con area in testa ad altre ditte, mentre a nord con la strada denominata "S.R.8 Pachino - Maucini".

Da un'analisi dettagliata della proprietà e da uno studio per la geolocalizzazione dello stesso, si sono potute calcolare le coordinate GPS che lo identificano e che risultano le seguenti: 36,672717 Nord e 15,094537 Est.

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

La proprietà risulta utilizzata come stradella di servizio dei fondi limitrofi identificati con le particelle nn°456 e 458 sui quali sono installate delle serre per la produzione di pomodoro.

L'accesso alla particella avviene dalla strada denominata "S.R.8 Pachino - Maucini". Sul lato sud una piccola recinzione in paletti di ferro e rete ne delimita il confine (cfr. All.to A: foto nn°29-30-31-32).

Secondo quanto riportato nell'estratto di mappa catastale (cfr. All.to B), l'intero bene risulta confinante a sud, est ed ovest con area in testa ad altre ditte, mentre a nord con la strada denominata S.R.8 Pachino - Maucini.

Per la successiva stima del bene è stato considerato il dato superficiale catastale, pertanto nel caso specifico risulta:

- p.lla 822 "vigneto" mq 3.314.



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;

A seguito del sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione catastale, si è rilevato che il terreno sito in Portopalo di Capo Passero, censito al catasto terreni al foglio n°41, particella n°822 è intestato a [REDACTED].

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

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e acquisiti, nonché dai dati rilevati nel corso del sopralluogo, è emerso che per la particella catastale n°822 del foglio n°41 del comune di Portopalo di Capo Passero (SR) non risultano particolari formalità, vincoli o oneri di tale natura gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e acquisiti, nonché dai dati rilevati nel corso del sopralluogo, è emerso che per la particella catastale n°822 del foglio n°41 del comune di Portopalo di Capo Passero (SR) risulta una trascrizione del 17/06/2016, ovvero un atto esecutivo o cautelare con rinnovo della trascrizione del pignoramento, gravante sui beni, che comunque verrà cancellato e quindi risulterà non opponibile all'acquirente.



VI. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

A seguito d'istanza di presentazione all'ufficio tecnico del comune di Portopalo di Capo Passero (SR) in data 19/12/2018, con prot. llo generale n°13622 (cfr. All.to G), il presente CTU ha potuto effettuare l'accesso agli atti ed ottenere il certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella n°822 del foglio n°41.

Dall'analisi della documentazione rilasciata e dalla verifica con i dati riportati nel P.R.G. del comune di Portopalo di Capo Passero (SR), risulta che il terreno su indicato ricade in zona "E" (verde agricolo) e per una piccola parte nella fascia di rispetto stradale.

Per una maggiore chiarezza e completezza della destinazione urbanistica si rimanda al C.D.U. allegato alla presente relazione (cfr. All.to H).

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



Dal sopralluogo effettuato e dalla comparazione con la documentazione catastale analizzata, il qui presente CTU ha potuto constatare che non vi sono irregolarità urbanistiche o edilizie.

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. 1 e 3 co. II lettera a) del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettera 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 edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter, f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

Per la proprietà in oggetto, in quanto trattasi di terreno agricolo privo di immobili, secondo la normativa vigente non è prevista l'attestazione energetica.



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 informazione utilizzate per la stima;*
- *l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- *il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;*
- *nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*

CRITERI E METODI DI STIMA

A seguito di studi, indagini, accertamenti, nonché con informazioni assunte presso agenzie immobiliari e privati che vendono nella zona, si è ricercato il più probabile valore unitario di libero mercato del bene in oggetto, riferito al metro quadrato di superficie.

Pertanto, dalle informazioni rilevate e tenuto conto della posizione ed esposizione del terreno, si è risaliti ad un prezzo di vendita al metro quadrato di superficie pari ad euro 7,00.

Tuttavia al fine di definire una valutazione reale, che tenga conto della particolare situazione di crisi in cui oggi versa il mercato immobiliare, il qui presente CTU ha voluto inoltre tenere conto dei valori riportati sui tabulati delle commissioni provinciali sul territorio nazionale per i terreni agricoli, per i quali per la provincia di Siracusa risalgono all'anno 2011



(vedi Tabella 1). Dall'analisi di tali valori si è rilevato un prezzo di vendita pari a circa 1,85 €/mq (riferito all'anno 2011).

Pertanto, tenuto conto dell'intervallo temporale trascorso, confrontando e mediando i due importi, il qui presente CTU ha ricavato il più probabile valore di libero mercato dei beni in oggetto, che è pari ad euro **4,50 (euro quattro/cinquanta)** al metro quadrato di superficie.

Considerando la superficie catastale riportata nella visura, si è potuto ricavare la superficie di calcolo che segue con il relativo importo:

Foglio n°41 - Particela n°822

SUPERFICIE CATASTALE	3314,00 mq
TOTALE SUPERFICIE DESTIMA	3314,00 mq

Pertanto, considerate le caratteristiche dell'immobile già descritto, il prezzo unitario di mercato e tutto quanto sin qui esposto, si è ricavato il più probabile valore di mercato del bene in oggetto:

Superficie catastale	3314,00 mq * 4,50 €/mq = 14.913,00
TOTALE (euro)	14.913,00

Che si arrotonda ad €14.900,00 (quattordicimilanovecento/00).

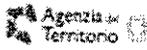
Il più probabile valore di mercato del bene sito in Portopalo di Capo Passero (SR), censito al catasto terreni al foglio n°41 p.lla n°822, è pari a circa € 14.900,00 (quattordicimilanovecento/00).



Proc. Esecutiva immobiliare R.G. N°360/1996
 Tribunale di Siracusa – II Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari
 Parte Creditrice: Banca di credito cooperativo di Pachino - Parte Debitrice: [REDACTED]

Giudice: Dott.ssa Concita Cultrera

Tabella 1



Ufficio del territorio di SIRACUSA

Valori Agricoli Medi della provincia

Data 16/07/2012
 Ora 12:45:41

Annualità 2011

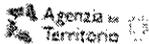
Dati Pronunciamenti Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del 27/01/2012

n. del -

CULTURA	REGIONE AGRARIA N° 3 ZONA SUD Comuni di: AVOLA, NOSTO, PACHINO, ROSICINI, POSTUPELLI DI CAPO PASSERII				REGIONE AGRARIA N° 4 PIANA DI LENTINI Comuni di: LENTINI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Has)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	52000,00				85000,00	SI	SI	
BOSCO CENOSO	3000,00							
BOSCO ALTO FENITO	2400,00				1800,00			
CANNE (D)	7000,00				7000,00			
CEREALIFER	6500,00							
CITRINA								
FENDINORTI	4000,00				3500,00			
FUCO (D) PRODUTTIVO	2500,00				4500,00			
MANDORLETO	14000,00				2500,00			
GRITTO (D) CENOSO	25000,00				6000,00			
PUM (D) C	1500,00				25000,00			
PASTI (D) LAVORATO	4200,00				4000,00			
SEMINATIVO	6500,00	SI	SI		4200,00			
SEMINATIVO ARBORATO	6000,00				7500,00			
SEMINATIVO CENOSO	15000,00				5000,00			
SEMINATIVO CENOSO	15000,00				16000,00			



Ufficio del territorio di SIRACUSA

Valori Agricoli Medi della provincia

Data 16/07/2012
 Ora 12:45:41

Annualità 2011

Dati Pronunciamenti Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del 27/01/2012

n. del -

CULTURA	REGIONE AGRARIA N° 3 ZONA SUD Comuni di: AVOLA, NOSTO, PACHINO, ROSICINI, POSTUPELLI DI CAPO PASSERII				REGIONE AGRARIA N° 4 PIANA DI LENTINI Comuni di: LENTINI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Has)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO					15000,00			
SEMINATIVO ARBORATO					3000,00			
SEMINATIVO	10000,00				15000,00			
VITIVITTA	16500,00				13000,00			



- X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

Nel caso specifico, il terreno oggetto della presente sezione risulta in testa ad uno dei debitori eseguiti sig. [REDACTED], così come riportato nella visura catastale (cfr. All.to B), quindi non rientriamo nel caso di bene indiviso.

- 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;

Considerato il bene in oggetto, avendone valutato la proprietà e verificato che l'immobile risulta di proprietà del sig. [REDACTED] così come riportato nella visura catastale (cfr. All.to B), si evidenzia che il pignoramento non rientra nel caso di nuda proprietà o di usufrutto o di diritto di superficie.



SEZIONE 4

- 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;*

TERRENO IN NOTO (SR) CONTRADA PIANAZZO

A seguito di accesso presso l'agenzia del territorio di Siracusa, si è potuto riscontrare che la proprietà, censita al N.C.T. del comune di Noto (SR) al foglio n°423, particelle nn°56-289 risulta in testa ad uno dei debitori eseguiti, [redacted].

Come precedentemente evidenziato, si ribadisce che [redacted] e il [redacted] sono deceduti e pertanto dei tre debitori eseguiti è rimasto in vita solo il figlio [redacted].

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e acquisiti, nonché dai dati rilevati nel corso del sopralluogo, è emerso che la proprietà risulta ubicata a Noto (SR) in contrada "Pianazzo".

Secondo quanto riportato nell'estratto di mappa catastale (cfr. All.to B), l'intero bene risulta confinante a nord ed ovest con stradella interpodereale mentre a sud ed est con proprietà in testa ad altre ditte.

Da un'analisi dettagliata della proprietà e da uno studio per la geolocalizzazione dello stesso, si sono potute calcolare le coordinate GPS che lo identificano e che risultano le seguenti: 36,732550 Nord e 15,013067 Est.

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

L'accesso alla proprietà avviene per mezzo di una stradella interpodereale raggiungibile dalla strada provinciale denominata "S.P.22 Pachino - Ispica". Attraverso tale stradella è possibile raggiungere la proprietà oggetto di pignoramento (cfr. All.to A: foto nn°33-34-35-36).

Il terreno risulta ben curato, coltivato a vigneto ma privo di recinzione. Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che l'intero fondo non risulta allacciato né alla rete elettrica né alla rete idrica.



Per la successiva stima del bene si sono considerati i dati superficiali catastali valutando con lo stesso importo beni appartenenti allo stesso comparto ma anche con "qualità catastale" differente, pertanto nel caso specifico risulta:

- p.lla 56 "vigneto" mq 5.020;
- p.lla 289 "seminativo" mq 4.320.

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;

A seguito del sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione catastale, si è rilevato che la proprietà sita in Noto (SR) in c. da Pianazzo, censita al catasto terreni al foglio n°423, particelle nn°56-289 risulta intestata a [REDACTED] il quale tuttavia è deceduto già da diversi anni, così come dichiarato dal figlio, [REDACTED], in sede di operazioni peritali.

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

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e acquisiti, nonché dai dati rilevati nel corso del sopralluogo, è emerso che per le particelle catastali nn°56-289 del foglio n°423 del comune di Noto (SR), risulta un vincolo di natura archeologica in quanto l'area ricade all'interno del comparto con livello di tutela 1 del Piano Paesaggistico.

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;



Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e acquisiti, nonché dai dati rilevati nel corso del sopralluogo, è emerso che per le particelle catastali n°56-289 del foglio n°423 del comune di Noto (SR), risulta una trascrizione del 17/06/2016, ovvero un atto esecutivo o cautelare con rinnovo della trascrizione del pignoramento, gravante sui beni, che comunque verrà cancellato e quindi risulterà non opponibile all'acquirente.

VI. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

A seguito d'istanza di presentazione all'ufficio tecnico del comune di Noto (SR) in data 20/12/2018, con prot. llo generale n°52836 (cfr. All.to G), il presente CTU ha potuto effettuare l'accesso agli atti ed ottenere il certificato di destinazione urbanistica relativo alle particelle nn°56-289 del foglio n°423.

Dall'analisi della documentazione rilasciata e dalla verifica con i dati riportati nel P.R.G. del comune di Noto (SR), risulta che il terreno su indicato ricade in zona "E" (verde agricolo) ed è soggetto a vincolo di natura archeologica.

Per una maggiore chiarezza e completezza della destinazione urbanistica si rimanda al C.D.U. allegato alla presente relazione (cfr. All.to H).

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



per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

Per il bene in oggetto non rientriamo nel caso specifico.

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: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettera 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 edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter, f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

Per la proprietà in oggetto, in quanto trattasi di terreno agricolo, secondo la normativa vigente non è prevista l'attestazione energetica.



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 informazione utilizzate per la stima;*
- *l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- *il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;*
- *nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*

CRITERI E METODI DI STIMA

A seguito di studi, indagini, accertamenti, nonché con informazioni assunte presso agenzie immobiliari e privati che vendono nella zona, si è ricercato il più probabile valore unitario di libero mercato dei beni in oggetto, riferito al metro quadrato di superficie.

Pertanto, considerando i beni in oggetto tutti della stessa tipologia perché appartenenti allo stesso comparto e della stessa natura, dalle informazioni rilevate si è risaliti ad un prezzo di vendita al metro quadrato di superficie pari ad euro 4,00.

Tuttavia al fine di definire una valutazione reale, che tenga conto della particolare situazione di crisi in cui oggi versa il mercato immobiliare, il qui presente CTU ha voluto inoltre tenere conto dei valori riportati sui tabulati delle commissioni provinciali sul territorio



nazionale per i terreni agricoli, per i quali per la provincia di Siracusa risalgono all'anno 2011 (vedi Tabella 1). Dall'analisi di tali valori si è rilevato un prezzo di vendita mediato sulle tipologie di terreno analizzate pari a circa 1,30 €/mq (riferito all'anno 2011).

Pertanto, tenuto conto dell'intervallo temporale trascorso, confrontando e mediando i due importi, il qui presente CTU ha ricavato il più probabile valore di libero mercato dei beni in oggetto, che è pari ad euro **2,70 (euro due/settanta)** al metro quadrato di superficie.

Considerando le superfici catastali riportate nelle visure, si è potuto ricavare la superficie di calcolo che segue con i relativi importi:

Foglio n°423 - Particelle nn°56-289

SUPERFICIE CATASTALE	(5'020'00+4'320'00)mq
TOTALE SUPERFICIE DESTIMA	9.340,00mq

Pertanto, considerate le caratteristiche degli immobili già descritti, il prezzo unitario di mercato e tutto quanto sin qui esposto, si è ricavato il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto:

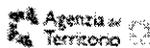
Superficie catastale	9.340,00mq * 2,70€/mq = 25.218,00
TOTALE (euro)	25.218,00

Che si arrotonda ad € 25.000,00 (venticinquemila/00).

Il più probabile valore di mercato del bene sito in Noto (SR) in contrada "Pianazzo", censito al catasto terreni al foglio n°423 p.lle nn°56,289, è pari a circa € 25.000,00 (venticinquemila/00).



Tabella 1



Ufficio del territorio di SIRACUSA

Data: 18/07/2012
 Ora: 12:45:41

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2011

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

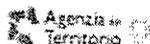
Pubblicazione sul BUR

n.° del 27/07/2012

n.° del-

CULTURA	REGIONE AGRARIA N° 3 ZONA R.23 Comuni di AVOLA, NOTO, PACHINO, ROSOLINI, PORTO PALERMO CAPO PASSERII				REGIONE AGRARIA N° 4 PIANA DI LENTINI Comuni di LENTINI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGUMENTO	3200,00				3200,00	SI	SI	
BONDECEDDO	500,00							
BOSCO DI M. LO IENNO	3300,00				3300,00			
CANALE	700,00				700,00			
CARRIETTO	4500,00							
CHIESA								
FRUCCINDETTO	4000,00				5500,00			
GRANDEFRONTIATO	2500,00				4500,00			
MANDORLETO	1300,00				2400,00			
MANTORLETO	1300,00				4400,00			
OROTERRANO	2700,00				2500,00			
PACCHIO	3300,00				4000,00			
PACCHIO AZZURRATA	4200,00				4200,00			
REMANOTTO	5500,00	SI	SI		7000,00			
SEMINATO ARBORATA	800,00				7000,00			
SEMINATO VERDEGGIO	1800,00				14500,00			

Ufficio del territorio di SIRACUSA



Data: 18/07/2012
 Ora: 12:45:41

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2011

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.° del 27/07/2012

n.° del-

CULTURA	REGIONE AGRARIA N° 3 ZONA R.23 Comuni di AVOLA, NOTO, PACHINO, ROSOLINI, PORTO PALERMO CAPO PASSERII				REGIONE AGRARIA N° 4 PIANA DI LENTINI Comuni di LENTINI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
NONPACCHIO					1300,00			
NONPACCHIO ALVETI					3000,00			
PALETO	1000,00				1000,00			
VERDEGGIO	1850,00				13000,00			



- X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

Nel caso specifico, il terreno oggetto della presente sezione risulta in testa ad uno dei debitori eseguiti [REDACTED] co), così come riportato nella visura catastale (cfr. All.to B), quindi non rientriamo nel caso di bene indiviso.

Si ribadisce che come dichiarato dal figlio sig. [REDACTED] in sede di operazioni peritali, [REDACTED] risulta deceduto.

- 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;

Considerato il bene in oggetto, avendone valutato la proprietà e verificato che l'immobile risulta di proprietà [REDACTED] co), così come riportato nella visura catastale (cfr. All.to B), si evidenzia che il pignoramento non rientra nel caso di nuda proprietà o di usufrutto o di diritto di superficie.

Si ribadisce che come dichiarato dal figlio [REDACTED] in sede di operazioni peritali, il padre sig. [REDACTED] o.



5. SCHEDA RIEPILOGATIVA PER L'IMMOBILE PIGNORATO

Il sopralluogo effettuato presso la proprietà oggetto di contenzioso, ed il conseguente studio del caso in esame, hanno permesso di dare risposta ai quesiti posti dal G.E. che, sinteticamente si riportano.

Il bene pignorato è così identificato:

IMMOBILE SITO IN PACHINO (SR) VIA PLEBISCITO NN°85-87 PIANO T - I

- La proprietà oggetto di pignoramento, identificata al foglio n°10, p.lla n°255 sub 3 e 4 del N.C.E.U. del comune di Pachino (SR), risulta confinante a nord con la via Plebiscito, ad est ed a sud con altre ditte mentre ad ovest con la via Ruggero Settimo. Il fabbricato è costituito da un piano terra ed un piano primo adibiti a civile abitazione con un garage sempre al piano terra.

- L'accesso ai vani interni del fabbricato adibito a civile abitazione avviene per mezzo di un portoncino d'ingresso posto al n°85 di via Plebiscito mentre l'accesso al garage avviene per mezzo di un secondo portone (carrabile) posto al n°87.

- Costituito da due piani fuori terra, il fabbricato presenta prospetti, intonacati e rifiniti con finitura di colore "rosa salmone", con infissi in legno ed avvolgibili in plastica. Lungo il perimetro esterno del fabbricato sulla via Plebiscito è presente una zoccolatura basamentale in malta cementizia e sia gli stipiti che gli archi sommitali le finestre sono realizzate in pietra.

Dal portoncino di ingresso posto al n°85 della via Plebiscito si arriva ai vani interni del fabbricato che al piano terra è costituito dal succitato ingresso, dalla cucina - pranzo e da un vano soggiorno. La restante porzione del piano terra è adibita a garage accessibile sia dal portone in legno carrabile posto al civico 87 di via Plebiscito che da una porta interna posta nel vano di ingresso accessibile dal civico 85. Tale porzione di fabbricato adibita a garage presenta pareti intonacate e rifinite con gesso e pavimentazione in battuto di cemento. All'interno del vano garage è presente un piccolo locale adibito a wc. Attraverso una scala interna si raggiunge il piano primo del fabbricato costituito da un disimpegno, un salone, una cucina con terrazzo, un bagno, una cameretta, una lavanderia e due camere da letto.

Le finiture interne ai piani adibiti a civile abitazione consistono in pavimenti in ceramica, così come per i rivestimenti nei vani cucina e bagno. Le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati ed in parte arricchiti da carta da parati, le porte interne sono realizzate in legno



mentre le soglie degli infissi sono in marmo. Gli impianti idrici ed elettrici sono risalenti all'epoca di edificazione.

L'immobile presenta uno stato di manutenzione mediocre sia esternamente che internamente, in particolare al piano primo parte della controsoffittatura è collassata ed anche in buona parte delle pareti interne si evidenziano distacchi di malta cementizia e tracce di umidità.

- In testa [REDACTED] con atto di donazione del 07/11/1972, riportante i numeri 38495 di repertorio e 10255 di raccolta, Notaio Dott. Francesco Barone.

- La proprietà risulta essere disoccupata.

- Il fabbricato risulta conforme alle risultanze urbanistiche a meno di alcune difformità riscontrate al piano terra nel vano garage per la realizzazione di un piccolo bagno ed al piano primo per l'ampliamento del vano cucina e la modifica nel posizionamento di alcune aperture interne.

- Il fabbricato è stato realizzato nella sua totalità in epoche differenti e l'ultima licenza di costruzione è stata rilasciata dall'ufficio tecnico del comune di Pachino (SR) in data 14/03/1970, riportante il n°21/70.

- Per il bene in oggetto si è considerato un unico lotto di vendita.

- Alla luce di quanto prospettato, il più probabile valore di mercato della proprietà sita in Pachino (SR), via Plebiscito nn°85 - 87 è pari a € 128.000,00 (centoventottomila/00).

Prezzo di vendita euro 128.000,00 (centoventottomila/00)



6. SCHEDA RIEPILOGATIVA PER L'IMMOBILE PIGNORATO

Il sopralluogo effettuato presso la proprietà oggetto di contenzioso, ed il conseguente studio del caso in esame, hanno permesso di dare risposta ai quesiti posti dal G.E. che, sinteticamente si riportano.

Il bene pignorato è così identificato:

**TERRENO SITO IN PACHINO (SR) CONTRADA COZZO FLUA IN CATASTO AL
FOGLIO N°29 P.LLE NN°262-264-281-282**

- La proprietà oggetto di pignoramento, identificata al foglio n°29, p.lle nn°262,264,281,282 del catasto terreni del comune di Pachino (SR), risulta confinante a nord ed a sud con proprietà in testa ad altre ditte, ad ovest con la strada provinciale denominata "S.P.8" mentre ad est con stradella interpodereale.

- Il terreno risulta recintato lungo il confine ovest sulla strada provinciale 8 con un muro di recinzione realizzato in blocchi di calcestruzzo del tipo prefabbricati con relativi pilastri che ne delimitano il cancello carrabile di accesso. Il fondo agrario, attualmente privo di produzione, appare ben curato e mantenuto.

- In testa al [REDACTED] proprietaria, con atto di donazione del 07/11/1972, riportante i numeri 38495 di repertorio e 10255 di raccolta, Notaio Dott. Francesco Barone.

- Per il bene in oggetto si è considerato un unico lotto di vendita.

- Alla luce di quanto prospettato, il più probabile valore di mercato della proprietà sita in Pachino (SR), contrada Cozzo Flua, in catasto al foglio n°29 p.lle nn°262,264,281,282 è pari a € 17.700,00 (diciassettemilasettecento/00).

Prezzo di vendita euro 17.700,00 (diciassettemilasettecento/00)



7. SCHEDA RIEPILOGATIVA PER L'IMMOBILE PIGNORATO

Il sopralluogo effettuato presso la proprietà oggetto di contenzioso, ed il conseguente studio del caso in esame, hanno permesso di dare risposta ai quesiti posti dal G.E. che, sinteticamente si riportano.

Il bene pignorato è così identificato:

TERRENO SITO IN PORTOPALO DI CAPO PASSERO IN CATASTO AL FOGLIO N°41 P.LLA N°822

- Il bene oggetto di pignoramento, identificato al foglio n°41, p.la n°822 del catasto terreni del comune di Portopalo di Capo Passero (SR), risulta confinante a sud, est ed ovest con area in testa ad altre ditte, mentre a nord con la strada denominata S.R.8 Pachino - Maucini.

- La proprietà risulta utilizzata come stradella di servizio dei fondi limitrofi identificati con le particelle nn°456 e 458 sui quali sono installate delle serre per la produzione di pomodoro.

L'accesso alla particella avviene dalla strada denominata "S.R.8 Pachino - Maucini". Sul lato sud una piccola recinzione in paletti di ferro e rete ne delimita il confine.

- In testa al [REDACTED], proprietario, con atto di compravendita del 03/11/1992, riportante i numeri 9248 di repertorio e 2762 di raccolta, Avvocato Luigi Savarino.

- Per il bene in oggetto si è considerato un unico lotto di vendita.

- Alla luce di quanto prospettato, il più probabile valore di mercato del terreno sito in Portopalo di Capo Passero (SR), in catasto al foglio n°41 p.la n°822 è pari a € 14.900,00 (quattordicimilanovecento/00).

Prezzo di vendita euro 14.900,00 (quattordicimilanovecento/00)



8. SCHEDA RIEPILOGATIVA PER L'IMMOBILE PIGNORATO

Il sopralluogo effettuato presso la proprietà oggetto di contenzioso, ed il conseguente studio del caso in esame, hanno permesso di dare risposta ai quesiti posti dal G.E. che, sinteticamente si riportano.

Il bene pignorato è così identificato:

<p>TERRENO SITO IN NOTO (SR) CONTRADA PIANAZZO IN CATASTO AL FOGLIO N°423 P.LLE NN°56-289</p> <ul style="list-style-type: none">- La proprietà oggetto di pignoramento, identificata al foglio n°423, p.lle nn°56,289 del catasto terreni del comune di Noto (SR), risulta confinante a nord ed ovest con stradella interpodereale mentre a sud ed est con proprietà in testa ad altre ditte.- L'accesso avviene per mezzo di una stradella interpodereale raggiungibile dalla strada provinciale denominata "S.P.22 Pachino - Ispica". Attraverso tale stradella è possibile raggiungere il terreno oggetto di pignoramento che risulta ben curata e coltivata a vigneto. Il fondo, privo di recinzione ma con i confini facilmente identificabili non risulta allacciato né alla rete elettrica né alla rete idrica.- In testa a [REDACTED] proprietario con atto registrato il 04/12/1967 al n°805 VOL III, Notaio Dott. Francesco Barone.- Per il bene in oggetto si è considerato un unico lotto di vendita.- Alla luce di quanto prospettato, il più probabile valore di mercato della proprietà sita in Noto (SR), contrada Pianazzo, in catasto al foglio n°423 p.lle nn°56,289 è pari a € 25.000,00 (venticinquemila/00). <p style="text-align: center;"><u>Prezzo di vendita euro 25.000,00 (venticinquemila/00)</u></p>
--

Ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Pachino, lì 06/05/2019

Il CTU
Dott. Ing. Sergio Mizzi

