

TRIBUNALE DI SIRACUSA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva immobiliare n° 663/1995 R.G. Es.

Creditore Procedente: [REDACTED] +1

Debitore: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: Dott.ssa Cultrera Concita

Floridia, li 07/08/2016

IL C.T.U.
(Ing. Giuseppe Spada)

Indice

A) Premessa.	Pag. 4
B) Descrizione delle operazioni peritali: sopralluogo presso gli uffici e/o enti del territorio, sopralluogo presso i luoghi ed eventuali richieste alle parti in causa.	Pag. 8
C) Controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c..	Pag. 15
D) Predisposizione elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.	Pag. 17
E) Provenienza dei beni ed elenco degli immobili a disposizione della procedura	Pag. 20
E.1) Immobili a disposizione della procedura	Pag. 20
E.2) Immobili non a disposizione della procedura	Pag. 21
F) Identificazione dei beni oggetto del pignoramento e formazione dei lotti di vendita	Pag. 23
G) Risposta ai seguenti quesiti:	
G.1) Lotto di Vendita n° 1 - Immobile A – Negozio a Buccheri	Pag. 25
a) INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO	Pag. 25
b) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE	Pag. 26
c) STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO	Pag. 28
d) FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE	Pag. 28
e) ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE, REGOLARITA' URBANISTICA E ABITABILITA'...	Pag. 31
f) VALUTAZIONE DEL BENE	Pag. 33
g) CONCLUSIONI	Pag. 39
G.2) Lotto di Vendita n° 2 - Immobile B – Appartamento a Buccheri	Pag. 40
a) INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO	Pag. 40
b) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE	Pag. 41
c) STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO	Pag. 43
d) FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE	Pag. 43
e) ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE, REGOLARITA' URBANISTICA E ABITABILITA'...	Pag. 47
f) VALUTAZIONE DEL BENE	Pag. 50
g) CONCLUSIONI	Pag. 56

G.3) Lotto di Vendita n° 3 - Immobile C – Terreno agricolo con villetta e vasca a Buccheri c.da Goso	Pag. 57
a) INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO	Pag. 57
b) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE	Pag. 59
c) STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO	Pag. 62
d) FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE	Pag. 62
e) ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE, REGOLARITA' URBANISTICA E ABITABILITA'...	Pag. 66
f) VALUTAZIONE DEL BENE	Pag. 69
g) CONCLUSIONI	Pag. 77
 G.4) Lotto di Vendita n° 4 - Immobile D – Cava di calcare a Sortino c.da Cugni	Pag. 78
a) INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO	Pag. 78
b) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE	Pag. 80
c) STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO	Pag. 82
d) FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE	Pag. 83
e) ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE, REGOLARITA' URBANISTICA E ABITABILITA'...	Pag. 87
f) VALUTAZIONE DEL BENE	Pag. 90
g) CONCLUSIONI	Pag. 102
 H) Elenco Documenti Allegati	Pag.103

A) PREMESSA.

Il sottoscritto Ing. Spada Giuseppe, nato a Floridia (SR) il 29/10/1970, con studio tecnico a Floridia (SR) Viale Papa Paolo VI n° 34, codice fiscale SPD GPP 70R29 D636M, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1310 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, veniva nominato CTU dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabio Salvatore Mangano il giorno 09/06/2015 nelle procedure riunite n° 663/95 del Reg. Esec. Imm. promossa dalla [REDACTED], oggi [REDACTED], n° 52/96 del Reg. Esec. Imm. promossa dalla [REDACTED], n° 301/97 del Reg. Esec. Imm. promossa dalla [REDACTED] nei confronti dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per la stima di beni pignorati.

All'udienza del giorno 09/06/2015 ore 9.30 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabio Salvatore Mangano chiamava la procedura suindicata e lo scrivente compariva avanti il Giudice, accettava l'incarico e prestava il giuramento pronunziando la formula di rito.

Il Giudice dell'Esecuzione fissava quale termine per il deposito della relazione peritale sino a 45 giorni prima della prossima udienza del 15/12/2015, e quindi per il giorno 31/10/2015, autorizzando l'esperto a ritirare dal fascicolo la documentazione ipocatastale, ad accedere agli uffici pubblici e ad effettuare accertamenti in loco; poi sono state richieste e concesse diverse proroghe, cosicché il nuovo termine ultimo di consegna della presente è il 09/07/2016.

Il Giudice disponeva che il perito:

- 1) **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c...;
- 2) **COMUNICHI** alle parti, a mezzo posta, e-mail o fax, l'inizio delle operazioni peritali;
- 3) **PROVVEDA:**
 - 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;

- 4) **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna:
- 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;
 - 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 affitto o locazione verifichi la data della registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
 - V) l'elencazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizione dei pignoramenti e iscrizione ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
eventuali specificazione:
 - i) 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 o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;
 - ii) vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
 - iscrizioni;
 - pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;
 - iii) altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiale scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

- VI) la verifica della regolarità edilizia e 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, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovvero, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; 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;
- 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 ai sensi dell'art. 6 d.lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e fatta eccezione per le ipotesi escluse dalla stessa norma;
- IX) la valutazione dei beni, indicando distintamente:
- il calcolo delle superfici per ciascun immobile;
 - i criteri di stima utilizzati;
 - le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
 - gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);
 - il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;

- 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 superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;
- 5) **ALLEGHI** il perito 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 di 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;
- 6) **DEPOSITI** la perizia in una copia cartacea, completa dei relativi allegati, e in una copia su supporto digitale, indicando in questa seconda relazione il numero di ruolo (R.G.Es.) della procedura e omettendo le generalità delle parti;
- 7) **INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, invitandoli a fargli pervenire, entro venticinque giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto entro dieci giorni prima dell'udienza depositerà breve relazione scritta contenente valutazioni e osservazioni sui rilievi di parte e comparirà altresì all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi 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;

- 9) **RIFERISCA** inoltre al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà, da motivarsi specificatamente per iscritto, di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

B) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI: SOPRALLUOGO PRESSO GLI UFFICI E/O ENTI DEL TERRITORIO, SOPRALLUOGO PRESSO I LUOGHI ED EVENTUALI RICHIESTE ALLE PARTI.

Esaminati gli atti del procedimento, ritirata dal fascicolo la documentazione ipocatastale, le operazioni peritali sono state svolte seguendo un iter che si può ricondurre a tre fasi consecutive e consequenziali: fase conoscitiva, fase critica o di giudizio e fase documentale.

La fase conoscitiva ha riguardato il sopralluogo presso gli uffici e/o enti del territorio e presso i luoghi oggetto della controversia al fine di pervenire non solo alla esatta individuazione e identificazione dei beni sia dal punto di vista documentale che della consistenza fisica, ma anche per eseguire verifiche sullo stato di fatto, sull'occupazione o meno dell'immobile e quindi sull'esistenza o meno di contratti di locazione in corso, sulla regolarità urbanistica, ed ancora sull'assenza o presenza di ipoteche, servitù, gravami e vincoli sull'immobile.

La prima operazione, al fine di controllare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. depositata agli atti, è consistita nell'ispezione e nella ricognizione di dati ed informazioni di tipo catastale e di pubblicità immobiliare facendo:

- richiesta in data 01/09/2015, 08/09/2015, 12/09/2015, 19/10/2015, 21/10/2015, 25/01/2016, 25/01/2016 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siracusa – Territorio – Servizi Catastali - sportello telematico Sister di visura storica per immobile (allegato n° 1/1- ... - 46), estratto di mappa catastale informatizzato, cartaceo e planimetrie catastali (allegato n° 2/1 - ... - 8) relativamente alle seguenti unità immobiliari riportate nel Catasto:

- 1) Comune di Buccheri Foglio n. 51 part. 1805 sub 1-2;
- 2) Comune di Buccheri Foglio n. 35 part. 47(FR)-285-302-303-42(FR-Vasca)-45-335-334-336;
- 3) Comune di Sortino - F. 18 part. 22-23-24-26-27-28-29 (FR)-41-50-51-52-53-68-70-71-93 sub 1-2.

- richiesta in data 05/02/2015 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siracusa – Territorio – sportello Servizi Catastali di visura modello 58 (allegato n° 3/1- ... - 4) relativamente alle seguenti unità immobiliari riportate nel Catasto:
 - 1) Comune di Sortino Foglio n. 18 part. 52 partita 6256;
 - 2) Comune di Buccheri Foglio n. 35 part. 334 partita 2099;
 - 3) Comune di Buccheri Foglio n. 35 part. 45-335-336 partita 7661;
- richiesta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siracusa – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare - sportello telematico Sister di ispezioni ordinarie in data 25/01/2016, 26/01/2016, 02/02/2016, 08/02/2016, 09/02/2016, 11/02/2016, mediante visure ipocatastali, stampa di note e consultazione di atti in formato elettronico al fine di accertare la provenienza dell'immobile e di verificare l'esistenza di ipoteche e/o di trascrizioni pregiudizievoli (allegato n° 4/1 - ... - 102).
- richiesta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siracusa – Territorio – Sportello Servizio di Pubblicità Immobiliare di ispezioni ordinarie in data 05/02/2016 e 09/02/2016 mediante visure tavolari, stampa di note e consultazione di atti in forma cartacea al fine di accertare la provenienza dell'immobile e di verificare l'esistenza di ipoteche e/o di trascrizioni pregiudizievoli (allegato n° 4/103 - ... - 112).

Si è proceduto anche alla ricerca dei nominativi dei residenti dell'immobile mediante:

- richiesta verbale in data 01/04/2016 all'Ufficio Anagrafe del Comune di Buccheri, il quale ha rilasciato il Certificato di Stato di Famiglia degli esecutati (allegato n° 5/1);
- richiesta verbale in data 15/02/2013 all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Buccheri del Certificato di Morte del sig. [REDACTED] (allegato n° 5/2).

Si è proceduto alla ricerca di documenti e/o attestazioni ed informazioni di tipo edilizio-urbanistico mediante:

- consultazione registri cartacei ed informatici in data 19/10/2015 dell'archivio dell'Ufficio Tecnico – Sezione Urbanistica e Sezione Condono Edilizio del Comune di Buccheri;
- consultazione in data 19/10/2015 degli elaborati di Zonizzazione del PRG del Comune di Buccheri, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. in vigore delle zone in oggetto;
- consultazione registri cartacei ed informatici in data 20/10/2015 dell'archivio dell'Ufficio Tecnico – Sezione Urbanistica e Sezione Condono Edilizio del Comune di Sortino;
- consultazione in data 20/10/2015 degli elaborati di Zonizzazione del PRG del Comune di Sortino e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. in vigore della zona in oggetto;

- richiesta formale per iscritto inviata mediante PEC all'Ufficio Protocollo del Comune di Buccheri in data 21/10/2015 del Certificato di Destinazione Urbanistica relativamente all'immobile ubicato a Buccheri Piazza Roma n. 4 angolo via Umberto I n. 4 indicato in catasto al F. 51 part. 1805 (allegato n° 6/1-2-3);
- richiesta formale per iscritto inviata mediante PEC all'Ufficio Protocollo del Comune di Buccheri in data 21/10/2015 del Certificato di Destinazione Urbanistica relativamente ai terreni siti a Buccheri c.da Goso indicati in catasto al F. 35 p.lle 47(FR)-285-302-303-42(Vasca)-45-335-336-334 (allegato n° 6/4-5-6);
- richiesta formale per iscritto inviata mediante PEC all'Ufficio Protocollo del Comune di Buccheri in data 21/10/2015 per richiesta di accesso agli atti e rilascio copia conforme in carta semplice (allegato n° 6/4- ... -32) di:
 - 1) Pratica n. 36/73 Nulla Osta prot. 1515 rilasciata a nome di [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) – Immobile sito in Piazza Roma n. 4 angolo via Umberto I n. 4, indicato in catasto al F. 51 part. 1805 sub. 1 (PC-PT) e sub. 2 (P.AMM.-1°P-2°P.-3°P.);
 - 2) Concessione Edilizia n. 79/73 Nulla Osta prot. 2941 rilasciata a nome di [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) – Immobile sito in Piazza Roma n. 4 angolo via Umberto I n. 4, indicato in catasto al F. 51 part. 1805 sub. 1 (PC-PT) e sub. 2 (P.AMM.-1°P-2°P.-3°P.);
 - 3) Eventuali altre Concessioni Edilizie rilasciate per l'immobile indicato in oggetto;
 - 4) Eventuali Autorizzazioni Edilizie rilasciate per l'immobile indicato in oggetto;
 - 5) Eventuali Comunicazioni depositate per l'immobile indicato in oggetto;
 - 6) Eventuale Certificato di Abitabilità o Agibilità rilasciato per l'immobile indicato in oggetto.
- richiesta formale per iscritto inviata mediante PEC all'Ufficio Protocollo del Comune di Buccheri in data 21/10/2015 per richiesta di accesso agli atti e rilascio copia conforme in carta semplice (allegato n° 6/33- ... -49) di:
 - 1) Pratica n. 25/93 presentata a nome di [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) e mai autorizzata relativamente ad un “progetto per il miglioramento fondiario comprendente la realizzazione di una stalla e deposito attrezzi in c.da Goso in tenere di Buccheri” che si doveva realizzare nel terreno indicato in catasto al F. 35 part. 302-303;

- 2) Eventuali altre Concessioni Edilizie rilasciate per l'immobile indicato in oggetto;
 - 3) Eventuali Autorizzazioni Edilizie rilasciate per l'immobile indicato in oggetto;
 - 4) Eventuali Comunicazioni depositate per l'immobile indicato in oggetto;
 - 5) Eventuale Certificato di Abitabilità o Agibilità rilasciato per l'immobile indicato in oggetto.
- richiesta formale per iscritto all'Ufficio Protocollo del Comune di Sortino in data 20/10/2015 del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni siti a Sortino c.da Cugni F. 18 p.lla 23-93 (ex 41)-22-24-26-27-28-50-51-53-68-69-70-71-52-29 (FR) (allegato n° 6/50- ... -53);
 - richiesta formale per iscritto all'Ufficio Protocollo del Comune di Sortino in data 20/10/2015 di copia conforme di Concessione Edilizia, Licenza Edilizia, Concessione Edilizia in Sanatoria, Autorizzazione Edilizia, abitabilità e/o agibilità con i relativi allegati rilasciati per gli immobili ubicati a Sortino c.da Cugni, nei terreni indicati in catasto al F. 18 p.lle 93 (ex 41)-22-24-26-69-70-71-52-29 (FR) (allegato n° 6/54- ...84);
 - richiesta formale per iscritto all'Corpo Regionale delle Miniere – Distretto Minerario di Catania in data 03/02/2016 di copia dell'Autorizzazione n. 02/10 del 24/06/2010, atti propedeutici al rilascio, titolo di disponibilità, elaborati grafici, relazione tecnico-mineraria e dati statistici cava relativi ai terreni siti a Sortino c.da Cugni F. 18 p.lla 93 (ex 41)-22-24-26 attualmente coltivati a cava di calcare n. 569 denominata "██████████" (allegato n° 7/1- ... -111);

E' stato anche richiesto ed autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione il rilievo plano-altimetrico con sistema GPS dei terreni siti a Sortino c.da Cugni F. 18 part. 22-24-26-93 (ex 41) attualmente coltivato a cava di calcare n. 569 denominata "██████████", in modo da ottenere il piano quotato necessario per un'esatta valutazione dello stato attuale della cava di calcare rispetto allo stato finale di progetto e valutare economicamente i terreni con precisione.

Reperate le informazioni e i documenti ritenuti indispensabili sono state preparate ed eseguite le operazioni peritali relative all'ispezione e ricognizione dei luoghi, ai rilievi plano-altimetrici e fotografici, nonché anamnesi del bene e alla diagnosi sulle condizioni dello stesso.

I sopralluoghi presso i luoghi oggetto del pignoramento si sono svolti:

1) il 1° giorno di sopralluogo è stato effettuato in data 17/09/2015 alle ore 10.00 negli immobili ubicati a Buccheri e Sortino, così come da comunicazione di inizio delle operazioni peritali di sopralluogo con *raccomandate A.R.* del 08/09/2015 inviata alla debitrice, Sig.ra [REDACTED], in Via Principe Umberto I n° 4-4/A a Buccheri (SR) (allegato n° 8/1-2-3) e mediante PEC del 08/09/2015 ai creditori procedenti e intervenuti c/o Avvocati nominati, per eseguire i rilievi plano-altimetrici e fotografici dei luoghi che si allegano alla presente relazione (vedi Verbali di Sopralluogo n° 1-2-3-4 – allegato n° 9/1-...-6 e allegato n° 10/1- ... -12).

Durante il sopralluogo lo scrivente CTU ha avuto alla sua presenza la sig.ra [REDACTED], eseguita, il sig. [REDACTED], figli dell'esecutata e l'avv. Pier Luigi Romano, procuratore dell'esecutata, i quale hanno consentito l'accesso all'interno degli immobili oggetto di stima.

2) Il 2° giorno di sopralluogo è stato effettuato in data 08/10/2015 alle ore 10.00 negli immobili ubicati a Sortino, così come da comunicazione inviata con *raccomandate A.R.* del 28/09/2015 inviata alla debitrice, Sig.ra [REDACTED], in Via Principe Umberto I n° 4-4/A a Buccheri (SR) (allegato n° 8/4-...-7) e mediante PEC del 26/09/2015 ai creditori procedenti e intervenuti c/o Avvocati nominati, per eseguire i rilievi plano-altimetrici e fotografici dei luoghi che si allegano alla presente relazione (vedi Verbali di Sopralluogo n° 5-6 – allegato n° 9/6-...-10 e allegato n° 10/13-...-19).

Durante il sopralluogo lo scrivente CTU ha avuto alla sua presenza il signor [REDACTED], Amministratore Unico della Società [REDACTED], il quale ha consentito l'accesso all'interno degli immobili oggetto di stima e lo stesso ha fornito le seguenti copie:

- contratto di cessione di ramo di azienda del 29/12/1988 (allegato n° 11/1-...-3);
- preliminare di vendita dei terreni stipulato in data 29/12/1988 (allegato n° 11/4);
- atto di compravendita del 04/04/2008 in Notaio Sofio Rio in Floridia rogito al n° 11613 di Repertorio e n° 6341 di Raccolta dei terreni indicati in catasto del Comune di Sortino al F. 18 part. 22-24-26-41 (allegato n° 11/5-...-8);
- quietanza dei pagamenti a saldo dei terreni e macchinari del cantiere stipulato in data 07/02/2008 (allegato n° 11/9-...-11);
- domanda di ammortamento di cambiali ex art. 89 del R.D. del 14/12/1933 n. 1669 (allegato n° 11/12-...-14);

- fattura n° 21 del 24/06/2004 della [REDACTED] alla [REDACTED] per la vendita di impianto di frantumazione, ecc. (allegato n° 11/15);
- fattura n° 22 del 25/06/2004 della [REDACTED] alla [REDACTED] per la vendita di cabina elettrica, ecc. (allegato n° 11/16);
- fattura n° 70 del 30/07/2005 del [REDACTED] alla [REDACTED] per la vendita di impianto di calcestruzzo, ecc. (allegato n° 11/17-18);
- Sentenza traslativa emessa dal Tribunale di Siracusa in data 09/05/2000 trascritta a Siracusa il 19/03/2008 ai numeri 6487/4332 (allegato n° 11/19-...-24).

3) Il 3° giorno di sopralluogo è stato effettuato in data 30/03/2016 alle ore 9.30 negli immobili ubicati a Sortino, così come da comunicazione inviata con *raccomandate A.R.* del 19/03/2016 inviata alla debitrice, Sig.ra [REDACTED], in Via Principe Umberto I n° 4-4/A a Buccheri (SR) e mediante PEC del 18/03/2016 ai creditori procedenti e intervenuti c/o Avvocati nominati (allegato n° 8/8-...-11), per eseguire il rilievo plano-altimetrico con sistema GPS e fotografico dei luoghi che si allegano alla presente relazione (vedi Verbali di Sopralluogo n° 7 – allegato n° 9/10-...-12).

Durante il sopralluogo lo scrivente CTU ha avuto alla sua presenza il signor [REDACTED], Amministratore Unico della Società [REDACTED], il quale ha consentito l'accesso ai terreni oggetto di stima.

4) Il 4° giorno di sopralluogo è stato effettuato in data 01/04/2016 alle ore 10.30 negli immobili ubicati a Buccheri, così come da comunicazione inviata con *raccomandate A.R.* del 19/03/2016 inviata alla debitrice, Sig.ra [REDACTED], in Via Principe Umberto I n° 4-4/A a Buccheri (SR) e mediante PEC del 18/03/2016 ai creditori procedenti e intervenuti c/o Avvocati nominati (allegato n° 8/8-...-11), per eseguire i rilievi dimensionali e fotografici dell'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria (ACS) esistenti negli immobili siti a Buccheri che si allegano alla presente relazione (vedi Verbali di Sopralluogo n° 8-9 – allegato n° 9/12-...-15 e allegato n° 10/20-21).

Durante il sopralluogo lo scrivente CTU ha avuto alla sua presenza la sig.ra [REDACTED], [REDACTED], esecutata, la quale hanno consentito l'accesso all'interno degli immobili oggetto di stima.

5) Il 5° giorno di sopralluogo è stato effettuato in data 06/04/2016 alle ore 9.30 negli immobili ubicati a Sortino, così come da comunicazione inviata mediante PEC del 30/03/2016 alla debitrice, sig. [REDACTED] c/o Avvocato nominato, ed ai creditori

procedenti e intervenuti c/o Avvocati nominati (allegato n° 8/12-...-14), per eseguire il rilievo plano-altimetrico con sistema GPS e fotografico dei luoghi che si allegano alla presente relazione (vedi Verbali di Sopralluogo n° 11 – allegato n° 9/17-18).

Durante il sopralluogo lo scrivente CTU ha avuto alla sua presenza il signor [REDACTED], Amministratore Unico della Società [REDACTED], il quale ha consentito l'accesso ai terreni oggetto di stima.

6) Il 6° giorno di sopralluogo è stato effettuato in data 13/04/2016 alle ore 9.30 negli immobili ubicati a Sortino, così come da comunicazione inviata mediante PEC del 07/04/2016 alla debitrice, sig. [REDACTED] c/o Avvocato nominato, ed ai creditori procedenti e intervenuti c/o Avvocati nominati (allegato n° 8/15-...-17), per completare il rilievo plano-altimetrico con sistema GPS e fotografico dei luoghi che si allegano alla presente relazione (vedi Verbali di Sopralluogo n° 12 – allegato n° 9/19-20).

Durante il sopralluogo lo scrivente CTU ha avuto alla sua presenza il signor [REDACTED], Amministratore Unico della Società [REDACTED], il quale ha consentito l'accesso ai terreni oggetto di stima.

Le fasi del sopralluogo possono essere così sintetizzate ed elencate:

- 1) ispezione dei luoghi;
- 2) rilievo plano-altimetrico;
- 3) rilievo fotografico;
- 4) rilievo plano-altimetrico con sistema GPS;
- 5) anamnesi dei beni e diagnosi sulle condizioni degli stessi.

L'ispezione è consistita nell'attenta osservazione con ricognizione del bene e dell'intorno e nella constatazione e rilevazione dell'occupazione o meno dell'immobile e quindi dell'esistenza di contratto di locazione in corso, delle uguaglianze e/o disuguaglianze, concordanze e/o discordanze con confronto tra i dati raccolti e quelli desumibili dallo stato di fatto.

Il rilievo plano-altimetrico e fotografico sono stati eseguiti l'uno effettuando misurazioni manuali planimetriche ed altimetriche con mezzi e metodi tradizionali, l'altro mediante riproduzioni fotografiche istantanee con macchina fotografica digitale, allo scopo di fissare lo stato di fatto degli immobili nei molteplici aspetti costituendo l'opportuna documentazione dell'ispezione (vedi allegato n° 10/1-21 e allegato n° 12 – rilievo fotografico).

compravendita rogito del notaio Mario Adorno da Floridia del 26/08/1977, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa il 09/09/1977 ai numeri 13990/11778 da potere di [REDACTED] in [REDACTED] (vedi visure ipotecarie-allegato 4/10-...-12, allegato 4/86-...-88, visure catastali-allegato 1/10-11, modello 58-allegato 3/2).

- 3) Comune di Buccheri F. 35 part. 336 – non risulta trascritto per questa particella il pignoramento n° 52/96 del Reg. Esec. Imm. promosso dalla C.R.I.A.S, pignoramento del 17/01/1996 trascritto per le altre particelle il 03/02/1996 ai numeri 1664/1302 e successivo rinnovo del 02/02/2016 presentazione n. 18 ai numeri 1407/1020 (vedi visure ipotecarie-allegato 4/46-...-52, allegato 4/74-...-79, visure catastali-allegato 1/13);
- 4) Comune di Buccheri F. 35 part. 335 – l'intestataria della particella nella visura catastale risulta [REDACTED] nata Buccheri il [REDACTED] (vedi visure catastali-allegato 1/12).
- 5) Comune di Sortino F. 18 part. 52 – l'intestatario della particella nella visura catastale risulta [REDACTED] nata a Sortino il [REDACTED] (vedi visure catastali-allegato 1/29);
- 6) Comune di Sortino F. 18 part. 22-24-26-93 sub 2 (ex 41) – l'intestatario delle particelle nella visura catastale risulta [REDACTED] con sede in Ferla (P.IVA [REDACTED]), in seguito ad atto di vendita rogito del notaio Rio Sofio in Floridia del 03/04/2008 rep. 11613, pervenuti alla [REDACTED] (P.IVA [REDACTED]) per sentenza traslativa emessa dal Tribunale di Siracusa in data 09/05/2000, trascritta a Siracusa il 19/03/2008 ai numeri 6487/4332, con l'inizio di tale procedimento con atto di citazione del 07/06/1997 (vedi visure ipotecarie-allegato 4/56-55, allegato 4/60-61 e visure catastali-allegato 1/26-27-28);
- 7) Comune di Sortino F. 18 part. 23-27-28-50-51-53-68 – beni espropriati per pubblica utilità dal Demanio della Regione Siciliana – Ramo Agricoltura e Foreste mediante D.A. n. 519 del 07/05/1998 trascritto a Siracusa il 30/09/1999 ai numeri 13012/9461 (vedi visure ipotecarie-allegato 4/57-58-59 e visure catastali-allegato 1/30-...-45).
- 8) Comune di Buccheri F. 45 part. 91 – F. 50 part. 101-103-105 - F. 7 part. 50 – F. 12 part. 304 – Beni oggetto di rinuncia da parte della [REDACTED] con istanza del 30/11/2010 ed il Giudice dell'Esecuzione ha dichiarato l'improseguibilità con conseguente cancellazione del pignoramento limitatamente a tali beni.

Comunque la [REDACTED] ha rinnovato il pignoramento n° 52/96 del Reg. Esec. Imm., rinnovo trascritto il 02/02/2016 ai numeri 1407/1020. In tale trascrizione si indicano erroneamente

le particelle: F. 45 part. 101-103-105 e F. 7 part. 304, al posto di quelle indicate nel pignoramento n° 52/96 del Reg. Esec. Imm., trascritto il 03/02/1996 ai numeri 1664/1302 di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1/9: F. 50 part. 101-103-105 e F. 12 part. 304 (vedi visure ipotecarie-allegato 4/46-...-52, allegato 4/74-...-79), quindi non rinnovando il pignoramento per questi terreni.

D) PREDISPOSIZIONE ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 1) ISCRIZIONE CONTRO** del 15/04/1988 - Registro Particolare 646 Registro Generale 6192
Pubblico Ufficiale SARO DI TRAPANI
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in BUCCHERI(SR) (*rif. F. 35 part. 42-47-285-302-303*)
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 1524 del 03/04/2008
 2. Iscrizione n. 1693 del 10/04/2008

- 2) ISCRIZIONE CONTRO** del 21/03/1994 - Registro Particolare 505 Registro Generale 4360
Pubblico ufficiale FRAGNA ANNA LUISA Repertorio 15728 del 21/03/1994
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in BUCCHERI(SR) (*rif. F. 1 part. 1805 sub. 1-2*),
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1025 del 02/06/1994 (EROGAZIONE A SALDO)
 2. Iscrizione n. 307 del 10/03/2014

- 3) TRASCRIZIONE CONTRO** del 03/11/1995 - Registro Particolare 11355 Registro Generale 15041
Pubblico ufficiale UFFIC. GIUD. TRIBUNALE Repertorio 0 del 05/10/1995
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BUCCHERI(SR) (*rif. F. 35 part. 42-47-285-302-303*)
Documenti successivi correlati:
 1. Trascrizione n. 11277 del 16/10/2015

- 4) TRASCRIZIONE CONTRO** del 03/02/1996 - Registro Particolare 1302 Registro Generale 1664
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 17/01/1996
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BUCCHERI(SR) (*rif. F. 1 part. 1805 sub. 1-2, F. 35 part. 42-47-285-302-303-335-334*)
Immobili siti in SORTINO(SR) (*rif. F. 18 part. 23-41-22-24-26-28-51-68-70-71-53-27-50-52-29, F. 45 part. 91, F. 50 part. 101-103-105, F. 7 part. 50, F. 12 part. 304*)
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 1020 del 02/02/2016
2. Trascrizione n. 1020 del 02/02/2016
- 5) TRASCRIZIONE CONTRO** del 13/06/1997 - Registro Particolare 6910 Registro Generale 8533
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1492 del 30/05/1997
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BUCCHERI(SR) (*rif. F. 1 part. 1805 sub. 1-2*)
- 6) TRASCRIZIONE CONTRO** del 09/07/1997 - Registro Particolare 7829 Registro Generale 9731
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 0/24 del 10/06/1997
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
Immobili siti in SORTINO(SR) (*rif. F. 18 part. 41-22-24-26*)
- 7) TRASCRIZIONE CONTRO** del 30/09/1999 - Registro Particolare 9461 Registro Generale 13012
Pubblico ufficiale ASSESSORATO AGRICOLTURA E FORESTE Repertorio 519 del 07/05/1998
ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'
Immobili siti in SORTINO(SR) (*rif. F. 18 part. 23-27-28-50-51-53-68*)
- 8) TRASCRIZIONE CONTRO** del 19/03/2008 - Registro Particolare 4332 Registro Generale 6487
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1139 del 09/05/2000
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA TRASLATIVA
Immobili siti in SORTINO(SR) (*rif. F. 18 part. 41-22-24-26*)

- 9) ISCRIZIONE CONTRO** del 03/04/2008 - Registro Particolare 1524 Registro Generale 7717
Pubblico ufficiale NOTAIO DOTT. SARO DI TRAPANI Repertorio 646/1988 del 14/04/1988
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in BUCCHERI(SR) (*rif. F. 35 part. 42-47-285-302-303*)
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 646 del 1988
- 10) ISCRIZIONE CONTRO** del 10/04/2008 - Registro Particolare 1693 Registro Generale 8189
Pubblico ufficiale DI TRAPANI SARO Repertorio 7135 del 14/04/1988
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in BUCCHERI(SR) (*rif. F. 35 part. 42-47-285-302-303*)
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 646 del 1988
- 11) ISCRIZIONE CONTRO** del 10/03/2014 - Registro Particolare 307 Registro Generale 3029
Pubblico ufficiale FRAGNA ANNA LUISA Repertorio 15728 del 21/03/1994
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in BUCCHERI(SR) (*rif. F. 51 part. 1805 sub. 1-2*)
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 505 del 1994
- 12) TRASCRIZIONE CONTRO** del 16/10/2015 - Registro Particolare 11277 Registro Generale 15521
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 11355 del 03/11/1995
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - RINNOVAZIONE TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO
Immobili siti in BUCCHERI(SR) (*rif. F. 35 part. 42-47-285-302-303*)
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11355 del 1995
- 13) TRASCRIZIONE CONTRO** del 02/02/2016 - Registro Particolare 1020 Registro Generale 1407
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1302/1996 del 17/01/1996
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - RINNOVAZIONE DI PIGNORAMENTO

Immobili siti in BUCCHERI(SR) (*rif. F. 1 part. 1805 sub. 1-2, F. 35 part. 42-47-285-302-303-335-334*)

Immobili siti in SORTINO(SR) (*rif. F. 18 part. 23-41-22-24-26-28-51-68-70-71-53-27-50-52-29, F. 45 part. 91, F. 45 part. 101-103-105, F. 7 part. 50, F. 7 part. 304*)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1302 del 1996

(vedi allegato n° 4/1-...-88)

E) PROVENINZA DEI BENI ED ELENCAZIONE DEGLI IMMOBILI A DISPOSIZIONE DELLA PROCEDURA.

Per accertare la provenienza degli immobili e determinare i beni a disposizione della procedura sono stati acquisiti i seguenti documenti:

E.1) IMMOBILI A DISPOSIZIONE DELLA PROCEDURA

1) Piano terra e piano interrato dell'immobile sito a Buccheri Piazza Roma n° 4-5 angolo via Umberto I n. 2 indicato in catasto al F. 51 (ex. F. 1) part. 1805 sub 1:

- a) copia nota di trascrizione dell'atto di vendita del 15/04/1971 in Notaio avv. Romero Paolo di Caltagirone rogito al n° 33466 di Repertorio, registrato ai numeri 11985/10117, tra la parte compratrice [REDACTED] e [REDACTED] e la parte venditrice [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] (vedi allegato n° 4/103-104-105).

2) Piano primo, secondo e terzo dell'immobile sito a Buccheri via Umberto I n. 4 angolo piazza Roma n. 4 indicato in catasto al F. 51 (ex. F. 1) part. 1805 sub 2:

- a) copia nota di trascrizione dell'atto di vendita del 15/04/1971 in Notaio avv. Romero Paolo di Caltagirone rogito al n° 33466 di Repertorio, registrato ai numeri 11985/10117, tra la parte compratrice [REDACTED] e [REDACTED] e la parte venditrice [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] (vedi allegato n° 4/103-104-105).

3) Terreno con villetta, vasca e fabbricato rurale sito a Buccheri c.da Goso indicato in catasto al F. 35 p.lle 47(FR)-285-302-303-42(Vasca):

- a) copia nota di trascrizione dell'atto di vendita del 16/11/1976 in Notaio dott. Anna Luisa Fragna di Palazzolo Acreide registrato il 02/11/1976 ai numero 4579, nota di

trascrizione registrata ai numeri 16414/13838, tra la parte compratrice [REDACTED]
[REDACTED] e la parte venditrice [REDACTED] (vedi allegato n° 4/106-107).

4) Terreno sito a Buccheri c.da Goso indicato in catasto al F. 35 part. 335:

- a) copia nota di trascrizione dell'atto di vendita del 03/07/1984 in Notaio dott. Antonino Pantano di Siracusa, registrata ai numeri 12168/10023, tra la parte compratrice [REDACTED]
[REDACTED] e la parte venditrice [REDACTED] (vedi allegato n° 4/10-11-12).

5) Terreno sito a Sortino c.da Cugni indicato in catasto al F. 18 part. 22-24-26-93 (ex. 41)-29 (FR)-70-71-52:

- a) copia nota di trascrizione dell'atto di vendita del 06/02/1987 in Notaio Francesco Grasso da Siracusa, registrata ai numeri 3128/2289, tra la parte compratrice [REDACTED]
[REDACTED] e la parte venditrice [REDACTED] e [REDACTED] (vedi allegato n° 4/20-21-22).
- b) copia nota di trascrizione dell'atto di vendita del 24/06/1975 in Notaio Maria Fausta Costanza da Sortino, registrata ai numeri 9402/7508, tra la parte [REDACTED]
[REDACTED] e la parte venditrice [REDACTED] e [REDACTED] (vedi allegato n° 4/89-...-93).

E.2) IMMOBILI NON A DISPOSIZIONE DELLA PROCEDURA.

1) Terreno sito a Buccheri c.da Goso indicato in catasto al F. 35 part. 45:

- a) copia nota di trascrizione dell'atto di vendita del 03/07/1984 in Notaio dott. Antonino Pantano di Siracusa, registrata ai numeri 12168/10023, tra la parte compratrice [REDACTED]
[REDACTED] e la parte venditrice [REDACTED] (vedi allegato n° 4/10-11-12);
- b) ispezione ipotecaria immobile sito a Buccheri F. 35 part. 45 (vedi allegato n° 4/82), dalla quale si evince che non è stato trascritto alcun pignoramento.

2) Terreno sito a Buccheri c.da Goso indicato in catasto al F. 35 part. 334:

- a) copia nota di trascrizione dell'atto di vendita del 03/07/1984 in Notaio dott. Antonino Pantano di Siracusa, registrato ai numeri 12168/10023, tra la parte compratrice [REDACTED]
[REDACTED] e la parte venditrice [REDACTED] (vedi allegato n° 4/10-11-12);
- b) copia della nota di trascrizione della Successione per la morte di [REDACTED] fu
[REDACTED] e padre di [REDACTED], registrato ai numeri 4038/3844 presentata il 21/12/1948 e registrata al numero 116 volume 185, dalla quale si evince che il terreno indicato in catasto al F. 35 part. 334 non perviene alla [REDACTED] (vedi allegato n. 4/108-109).

- c) copia della nota di trascrizione della Transazione ed altro del 13/03/1949 in Notaio Gervasi Francesco in Siracusa, registrato a Siracusa ai numeri 6137/5780 presentata il 09/04/1949 e registrata al volume 234, dalla quale si evince che il terreno indicato in catasto al F. 35 part. 334 non perviene alla [REDACTED] (vedi allegato n. 4/110-111-112).
- d) copia nota di trascrizione dell'atto di vendita del 26/08/1977 in Notaio Mario Adorno da Floridia, registrato ai numeri 13990/11778, tra la parte compratrice [REDACTED] e la parte venditrice [REDACTED], dalla quale si evince che il terreno indicato in catasto al F. 35 part. 334 è di proprietà di [REDACTED] (vedi allegato n° 4/86-87-88).

3) Terreno sito a Buccheri c.da Goso indicato in catasto al F. 35 part. 336:

- a) copia nota di trascrizione dell'atto di vendita del 03/07/1984 in Notaio dott. Antonino Pantano di Siracusa, registrato ai numeri 12168/10023, tra la parte compratrice [REDACTED] e la parte venditrice [REDACTED] (vedi allegato n° 4/10-11-12);
- b) ispezione ipotecaria immobile sito a Buccheri F. 35 part. 336 (vedi allegato n° 4/83), dalla quale si evince che non è stato trascritto alcun pignoramento.

4) Terreno sito a Sortino c.da Cugni indicato in catasto al F. 18 part. 23-27-28-50-51-53-68:

- a) copia nota di trascrizione di atto pubblico amministrativo repertorio numero 519 del 07/05/1998 da parte dell'Assessorato Agricoltura e Foreste per espropriazione per pubblica utilità trascritto con presentazione n. 48 del 30/09/1999 ai numeri 13012/9461, dal quale si evince che i terreni indicati in catasto al F. 18 part. 23-27-28-50-51-53-68 sono stati espropriati per pubblica utilità dall'Assessorato Agricoltura e Foreste (vedi allegato n° 4/57-58-59).

5) Terreno sito a Buccheri c.da Piana Sottana e Soprana indicato in catasto al F. 45 part. 91 e c.da Frassino indicato in catasto al F. 7 part. 50:

- a) con istanza depositata in data 30/11/2010 la [REDACTED] ha dichiarato di rinunciare alla espropriazione immobiliare del terreno sito a Buccheri c.da Piana Sottana e Soprana indicato in catasto al F. 45 part. 91, F. 50 part. 101-103-105, F. 7 part. 50, F. 12 part. 304;
- b) il Giudice dell'Esecuzione ha dichiarato l'improseguibilità dell'esecuzione con riguardo ai beni contraddistinti al NCT del Comune di Buccheri al F. 45 part. 91 e F. 7 part. 50 con conseguente cancellazione del pignoramento limitatamente a tali beni.

6) *Terreno sito a Buccheri c.da Piana Sottana e Soprana indicato in catasto al F. 50 part. 101-103-105 e c.da Poggio Dolce indicato in catasto al F. 12 part. 304:*

- a) con istanza depositata in data 30/11/2010 la [REDACTED] ha dichiarato di rinunciare alla espropriazione immobiliare del terreno sito a Buccheri c.da Piana Sottana e Soprana indicato in catasto al F. 45 part. 91, F. 50 part. 101-103-105, F. 7 part. 50, F. 12 part. 304;
- b) con nota di trascrizione del rinnovo del pignoramento n. 52/96 R.G. Es. del 02/02/2016 presentazione n. 18 ai numeri 1407/1020, la [REDACTED] indicava erroneamente il rinnovo del pignoramento dei terreni indicati in catasto al F. 45 part. 101-103-105 al posto di quelli indicati in catasto al F. 50 part. 101-103-105 e F. 7 part. 304 al posto di quella indicata in catasto al F. 12 part. 304, non rinnovando difatti il pignoramento per questi terreni.

F) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

E' possibile elencare complessivamente n° 4 lotti di vendita per le unità immobiliari oggetto del pignoramento:

- 1) **IMMOBILE A:** attività commerciale con annessi servizi igienici posto al piano terra di un edificio sito nella piazza principale della città di Buccheri, Piazza Roma n. 4-5 angolo Via Umberto I n. 2, e due vani posti al piano interrato con accesso anche da via Umberto I n° 6, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Buccheri al foglio 51 particella 1805 sub. 1 (ex F. 1 part. 1805 sub. 1);
- 2) **IMMOBILE B:** Appartamento disposto su vari livelli in un edificio sito nella piazza principale della città di Buccheri, Piazza Roma n. 4 angolo Via Umberto I n. 4, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Buccheri al foglio 51 particella 1805 sub. 2 (ex F. 1 part. 1805 sub. 2);
- 3) **IMMOBILE C:** Terreno agricolo con villetta, vasca e fabbricato rurale sito a Buccheri in c.da Goso, distinto nel catasto terreni del Comune di Buccheri al foglio F. 35 particelle 47(FR)-285-302-303-42(Vasca)-335, mentre la villetta non risulta censita in catasto;
- 4) **IMMOBILE D:** Terreno coltivato a cava di calcare sito a Sortino c.da Cugni, indicato nel catasto terreni al F. 18 part. 22-24-26-93 sub 2 (ex 41) e terreno agricolo con fabbricato rurale sito a Sortino c.da Cugni - F. 18 part. 29 (FR)-52-70-71.

G) RISPOSTA AI QUESITI.

G.1) LOTTO DI VENDITA N° 1 – IMMOBILE A – NEGOZIO

G.2) LOTTO DI VENDITA N° 2 – IMMOBILE B – APPARTAMENTO

G.3) LOTTO DI VENDITA N° 3 – IMMOBILE C – TERRENO CON VILLETTA

G.4) LOTTO DI VENDITA N° 4 – IMMOBILE D – CAVA DI CALCARE

G.1) LOTTO DI VENDITA N° 1 – IMMOBILE A - NEGOZIO

a) INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO

a.1) Tipologia immobile.

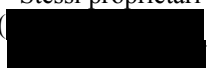

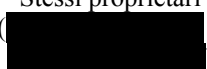

L'immobile A oggetto del pignoramento è costituito da un locale adibito ad attività commerciale con annessi servizi igienici posto al piano terra di un edificio sito nella piazza principale della città di Buccheri, Piazza Roma n. 4-5 angolo Via Umberto I n. 2, e due vani posti al piano interrato con accesso anche da via Umberto I n° 6.

La tipologia architettonica dell'edificio di cui l'unità immobiliare A fa parte è quella di casa a schiera, ubicato nel centro storico di Buccheri, costituito da 3 elevazioni fuori terra ed uno interrato e prospetta per 3 lati sulla pubblica via.

a.2) Ubicazione e confini

L'immobile A è ubicato al piano terra di un immobile sito nel centro storico di Buccheri, Piazza Roma n. 4-5 angolo Via Umberto I n. 2 e vano interrato con accesso anche da via Umberto I n° 6.

L'immobile A confina:

CONFINI				
PROPRIETARI	DIREZIONE	DATI CATASTALI (FOGLIO – PART.)	SUB	PIANO
	Nord	F. 51 – Part. 1739	1	T
Piazza Roma	Est			Pubblica via
Via Umberto I	Sud			Pubblica via
Via Umberto I	Ovest			Pubblica via
Stessi proprietari ( e )	Ovest	F. 51 – Part. 1085	2	Ingr. – Vano scala
Stessi proprietari ( e )	Sopra	F. 51 – Part. 1085	2	1°

a.3) Dati Catastali

L'immobile A è censito, come da visura catastale (allegato n° 1/2), nel catasto del Comune di Buccheri al Foglio di Mappa n° 51 Part. 1805 sub. 1 (ex F. 1 part. 1805 sub. 1) - Categoria C/1 (*negozi e botteghe*) – Classe 5 – Consistenza 35 m² – Rendita 829,69 Euro.

Cè da notare:

- nella planimetria catastale dell'immobile A è riportato un muro centrale al piano terra di separazione dell'attività commerciale e non sono indicati disimpegno, anti W.C. e W.C..

I costi da sostenere per la regolarizzare della posizione dell'immobile A presso l'agenzia del territorio di Siracusa sono pari a €. 300,00 come di seguito elencati:

- spese pratica € 50,00
- parcella professionale € 250,00

SOMMANO € 300,00

a.4) Pertinenze e accessori

I due vani posti al piano interrato con accesso anche da via Umberto I n° 6 sono di pertinenza all'attività commerciale; c'è da precisare che nel vano interrato con accesso da via Umberto I n. 6 è installata una caldaia ed un serbatoio di gasolio a servizio dell'impianto di riscaldamento dell'immobile B.

a.5) Millesimi di Parti Comuni

Non ci sono parti comuni con altre unità immobiliari.

b) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE

b.1) Premessa

L'immobile A oggetto del pignoramento è costituito da un locale adibito ad attività commerciale con annessi servizi igienici posto al piano terra di un edificio sito nella piazza principale della città di Buccheri, Piazza Roma n. 4-5 angolo Via Umberto I n. 2, e due vani posti al piano interrato con accesso anche da via Umberto I n° 6.

L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è ubicato nel centro storico di Buccheri ed è costituito da 3 elevazioni fuori terra ed uno interrato, la tipologia architettonica dell'edificio è quella di casa a schiera e per 3 lati prospetta sulla pubblica via.

L'intero lotto su cui è stato realizzato il fabbricato oggetto del pignoramento, ha una forma irregolare con superficie di circa mq. 68.

L'edificio facente parte l'immobile A è stato realizzato in epoche successive, infatti il piano interrato, il piano terra, il piano ammezzato, il piano primo ed il piano secondo sono stati realizzati anteriormente al 1942, mentre il terzo piano è stato realizzato nel 1973.

L'immobile A ha la seguente composizione interna:

- piano terra: attività commerciale (mq. 27,03), disimpegno (mq. 1,86), anti W.C. (mq. 0,82) e W.C. (mq. 1,07);
- piano seminterrato: cantina (mq. 10,66) e dispensa/locale caldaia (mq. 25,28).

L'altezza utile interna del piano terra è pari a 3,10 m, mentre quella dei locali al seminterrato è pari a 2,50 m.

Gli ambienti interni si affacciano direttamente all'esterno verso la pubblica via, tranne che per i servizi igienici che sono dotati di aerazione forzata.

b.2) Strutture portanti

L'immobile ha una struttura portante in muratura costituita da pietrame calcareo di 60 cm per le pareti perimetrali, da 30 cm per le murature del vano scala e da 10 cm per le pareti divisorie interne.

L'immobile forma con i fabbricati contigui un organismo strutturale unitario, essendo complessi edilizi privi di giunti sismici tra gli edifici.

I solai di interpiano e di copertura piana e inclinata sono in latero-cemento; la scala di collegamento tra i piani è in cemento armato.

b.3) Finiture

Il prospetto esterno dell'edificio si presenta rifinito con intonaco civile del tipo tradizionale a tre strati e tinteggiato di colore grigio, con zocchetto di altezza media 100 cm costituito da piastrelle di pietra lavica di colore grigio scuro; parte degli stipiti e architravi degli ingressi sono rifiniti con marmo tipo "Botticino".

L'infisso esterno d'ingresso all'attività commerciale è in legno e vetri, mentre gli infissi esterni fissi sono in ferro e vetri.

Il pavimento dell'attività commerciale e della cantina è in mattonelle di ceramica a fondo beige, con battiscopa anch'esso in ceramica colore beige, mentre il pavimento della dispensa è con piastrelle di cemento.

Il W.C. è pavimentato con mattonelle di ceramica colore bianco ed è dotato dei seguenti apparecchi sanitari: vaso igienico e lavabo a colonna tutti di colore bianco, mentre le pareti dei servizi igienici sono piastrellate con mattonelle di ceramica fino ad un'altezza di 2,00 m di colore bianco.

Nella cantina è installata una pilozza.

Le pareti e i soffitti sono tutti intonacati con intonaco civile a tre strati e tinteggiati con idropittura bianca.

L'infisso interno di accesso alla cantina è in legno tamburato, mentre quelli dei servizi igienici sono in PVC del tipo a soffietto.

L'attività commerciale, i servizi igienici e la cantina si presentano in buono stato di conservazione, mentre la dispensa/locale caldaia si trova in cattivo stato di manutenzione.

b.4) Impianti

Nell'immobile sono presenti l'impianto elettrico, idrico e fognario, tutti sottotraccia con eccezione di quello elettrico che è in parte entro canalizzazione.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento e/o condizionamento.

Nella cantina è installato uno scaldabagno elettrico da 10 litri che garantisce l'acqua calda sanitaria.

Il W.C. è dotato di impianto di aerazione forzata dato che è privo di infissi esterni.

c) STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO

L'immobile A è attualmente adibito ad attività commerciale (negozio di alimentari) ed è occupato dalla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], la quale esercita l'attività di vendita di beni alimentari denominata "[REDACTED]" senza alcun contratto di locazione.

d) FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

d1) Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

• Formalità, vincoli o oneri.

A carico dell'acquirente rimarranno i seguenti vincoli e oneri:

- 1) nel vano interrato con accesso da via Umberto I n. 6 è installata una caldaia ed un serbatoio di gasolio a servizio dell'impianto di riscaldamento dell'immobile B (appartamento ubicato ai piani superiori);
- 2) i costi relativi per eseguire la variazione catastale presso l'agenzia del territorio di Siracusa, consistente nell'eliminazione del muro centrale dell'attività commerciale e l'inserimento in pianta dei servizi igienici, che sono pari a €. 300,00 come di seguito elencati:

- | | |
|--------------------------|------------------|
| • spese pratica | €. 50,00 |
| • parcella professionale | <u>€. 250,00</u> |

SOMMANO €. 300,00

• Vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria.

Non esiste alcun atto di asservimento urbanistico e cessione di cubatura per l'immobile A oggetto della presente.

- Vincoli derivanti con il suo carattere storico-artistico.

L'edificio è ubicato nel centro storico di Buccheri, zona omogenea A, sottozona A0, ossia parte dell'abitato di particolare interesse storico, artistico e ambientale, ma sull'immobile non esistono vincoli derivanti da carattere storico-artistico.

- Vincoli derivanti da diritti demaniali.

Non esistono vincoli derivanti da diritti demaniali o servitù pubbliche.

- Domande giudiziali e altre trascrizioni.

Non esistono alcune domande giudiziali o altre trascrizioni per l'immobile A oggetto della presente.

- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura.

Non esiste alcun atto di asservimento urbanistico e cessione di cubatura per l'immobile A oggetto della presente.

- Altri pesi o limitazioni d'uso

Non esistono altri pesi o limitazioni d'uso e non esistono sull'immobile altri oneri reali, obbligazioni, servitù, uso, abitazione.

d.2) Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibile all'acquirente.

1) Iscrizione di ipoteca volontaria del 21/03/1994, iscritta il 21/03/1994 al n° di Registro Particolare 505 e n° di Registro Generale 4360

Pubblico ufficiale FRAGNA ANNA LUISA Repertorio 15728 del 21/03/1994

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in BUCCHERI(SR) (rif. F. 1 part. 1805 sub. 1-2),

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1025 del 02/06/1994 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Iscrizione n. 307 del 10/03/2014

Per la sua cancellazione occorrono €. 35,00, ripartito per n. 2 immobili, quindi in definitiva occorrono €. 17,50.

2) Trascrizione di pignoramento immobiliare del 17/01/1996, trascritto il 03/02/1996 al n° di Registro Particolare 1302 e n° di Registro Generale 1664.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 17/01/1996

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BUCCHERI(SR) (*rif. F. 1 part. 1805 sub. 1-2, F. 35 part. 42-47-285-302-303-335-334*)

Immobili siti in SORTINO(SR) (*rif. F. 18 part. 23-41-22-24-26-28-51-68-70-71-53-27-50-52-29, F. 45 part. 91, F. 50 part. 101-103-105, F. 7 part. 50, F. 12 part. 304*)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1020 del 02/02/2016
2. Trascrizione n. 1020 del 02/02/2016

Per la sua cancellazione occorrono €. 262,00, ripartito per n. 4 immobili, quindi in definitiva occorrono €. 65,50.

- 3) Trascrizione di pignoramento immobiliare del 30/05/1997, trascritto il 13/06/1997 al n° di Registro Particolare 6910 e n° di Registro Generale 8533.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1492 del 30/05/1997

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BUCCHERI(SR) (*rif. F. 1 part. 1805 sub. 1-2*)

Per la sua cancellazione occorrono €. 262,00, ripartito per n. 2 immobili, quindi in definitiva occorrono €. 131,00.

- 4) Iscrizione di ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria a garanzia del mutuo del 10/03/2014, iscritta il 10/03/2014 al n° di Registro Particolare 307 e n° di Registro Generale 3029

Pubblico ufficiale FRAGNA ANNA LUISA Repertorio 15728 del 21/03/1994

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in BUCCHERI(SR) (*rif. F. 51 part. 1805 sub. 1-2*)

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 505 del 1994

Per la sua cancellazione occorrono €. 35,00, ripartito per n. 2 immobili, quindi in definitiva occorrono €. 17,50.

- 5) Trascrizione per rinnovazione di pignoramento immobiliare del 02/02/2016, trascritto il 02/02/2016 al n° di Registro Particolare 1020 e n° di Registro Generale 1407.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1302/1996 del 17/01/1996

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - RINNOVAZIONE DI PIGNORAMENTO

Immobili siti in BUCCHERI(SR) (*rif. F. 1 part. 1805 sub. 1-2, F. 35 part. 42-47-285-302-303-335-334*)

Immobili siti in SORTINO(SR) (*rif. F. 18 part. 23-41-22-24-26-28-51-68-70-71-53-27-50-52-29, F. 45 part. 91, F. 45 part. 101-103-105, F. 7 part. 50, F. 7 part. 304*)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1302 del 1996

Per la sua cancellazione occorrono €. 262,00, ripartito per n. 4 immobili, quindi in definitiva occorrono €. 65,50.

(vedi allegato n° 4/1-...-88)

d.3) Costi per la cancellazione o regolarizzazione dei vincoli e oneri giuridici al momento della vendita a cura della procedura

Complessivamente i costi necessari per la cancellazione dei vincoli, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo e verbale di pignoramento, tenuto conto della ripartizione delle spese tra gli immobili e di circa altri €. 200,00 per la predisposizione della documentazione su supporto informatico, ammontano ad €. 500,00 circa.

d.4) Altre informazioni per l'acquirente

- Importo annuo spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), eventuale spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriore alla data della perizia.

Per l'immobile non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione, come spese condominiali ordinarie, in quanto tutte le unità immobiliari non fanno parte di un condominio. Non vi sono nemmeno spese straordinarie già deliberate o eventuali spese condominiali scadute, né risultano eventuali cause in corso.

e) ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE, REGOLARITA' URBANISTICA E ABITABILITA'

e.1) Elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile

Dalla consultazione dei registri cartacei ed informatici dell'archivio dell'ufficio urbanistica – Edilizia Privata e Condoni Edilizi - del Comune di Buccheri e dalla certificazione rilasciata il 19/11/2015 dall'Ufficio Tecnico Comunale - “Ufficio Urbanistica” (allegato n° 6/1 ... 49) per l'edificio che comprende l'immobile A ubicato a Buccheri, Piazza Roma n. 4-5 angolo

Via Umberto I n. 2 sono state esaminate favorevolmente dalla Commissione Edilizia e rilasciate le seguenti Concessioni e/o Licenze Edilizie:

- A) Nulla Osta del 21/05/1973 pratica n. 36/73 rilasciata a nome di [REDACTED] -
Pratica esaminata dalla Commissione Edilizia del 30/04/1973 – Oggetto: lavori di modifica ai prospetti di una casa di civile abitazione;
- B) Nulla Osta del 12/12/1973 pratica n. 79/73 rilasciata a nome di [REDACTED] -
Pratica esaminata dalla Commissione Edilizia del 10/11/1973 – Oggetto: Progetto di variante inerente alla copertura a terrazzo di un immobile per un casa per civile abitazione.
Condizioni: la terrazza deve essere di 1/3 e i 2/3 a tetto;

Sull'intero fabbricato di cui l'immobile A fa parte è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità per civile abitazione in data 30/05/1984 prot. 2775 (vedi allegato n° 6/30-31).

e.2) Regolarità Urbanistica

Il confronto tra lo stato attuale dell'immobile A e di quanto desumibile dagli elaborati allegati all'ultimo nulla osta del 12/12/1973 pratica 79/73 non ha evidenziato differenze rilevanti, pertanto è possibile affermare che l'immobile A, realizzato antecedentemente al 1942, è regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico.

e.3) Abitabilità

Sull'immobile A in oggetto non è stato mai rilasciato alcun Permesso di Abitabilità/Agibilità ad attività commerciale, mentre sull'intero fabbricato è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità per civile abitazione in data 30/05/1984 prot. 2775 (vedi allegato n° 6/30-31).

e.4) Certificato di destinazione urbanistica

Per l'intero edificio, di cui l'immobile A fa parte, è stato rilasciato un attestato di destinazione urbanistica in data 19/11/2015 prot. 8581 dal quale si evince che "l'immobile ricade nel P.R.G. vigente nella zona omogenea A, sottozona A0, ossia parte dell'abitato di particolare interesse storico, artistico e ambientale, ossia centro storico". (vedi allegato n° 6/3).

e.5) Attestato di prestazione energetica

Sull'immobile non è stato rilasciato alcun attestato di prestazione energetica (APE), pertanto il sottoscritto ha provveduto alla redazione di detto certificato ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. ed al relativo caricamento nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana (vedi allegato n.11/1-...-6).

CLASSE ENERGETICA DELL'IMMOBILE A: G ➔ $EP_{gl} = 224,027 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$

f) VALUTAZIONE DEL BENE

f.1) Calcolo della superficie commerciale dell'immobile e dei coefficienti di apprezzamento o deprezzamento.

Ai fini della stima di seguito si indicano, in formato tabellare, i coefficienti più comunemente utilizzati per il calcolo della superficie commerciale:

TAB. H.1	COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE NEGLI EDIFICI	
	TIPO DI SUPERFICIE	COEFFICIENTE
	Interna calpestabile, muri divisorii, muri perimetrali esterni	1,00
	Muri perimetrali in comune con edifici limitrofi	0,50
	Cantina-deposito-dispensa	0,50
	Balconi	0,50
	Terrazze scoperte	0,50

Per tenere conto dello stato di manutenzione (vetustà o degrado fisico) oppure dell'obsolescenza (superamento tecnico ed economico) dell'edificio si utilizzerà un coefficiente ricavato dalla tabella H.2 seguente:

TAB. H.2	COEFFICIENTE PER LO STATO DI MANUTENZIONE o OBSOLESCENZA		
ETA' DELL'EDIFICIO	OTTIMO	NORMALE	SCADENTE
20-40 anni	Fino ad 1,05	Da 1,00 a 0,70	Fino a 0,70
Oltre 40 anni	Fino ad 1,10	Da 1,00 a 0,65	Fino a 0,65

Per tenere conto dell'appetibilità della zona si utilizzerà un coefficiente pari a 1,00 ricavato dalla tabella H.3 seguente:

TAB. H.3	COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DELL'APPETIBILITA' DELLA ZONA	
	CARATTERISTICHE DELLA ZONA	COEFFICIENTE
	Vicinanza ad attrezzature pubbliche di particolare pregio	1,10
	Posizione panoramica o di prestigio relativamente all'orografia urbana (zone alte, soleggiate, ecc.) o vicinanza ad elementi naturali di particolare pregio (lungomare, lungofiume, lungo lago, ecc.)	1,10
	Presenza di negozi di lusso e, comunque, di un elevato numero di attrezzature commerciali	1,05
	Tipologia degli abitanti insediati	0,95
	Vicinanza o lontananza da strutture urbane di disturbo (cimitero, stadio, complessi di edilizia popolare particolarmente degradati, ecc.)	1,00
	Trasporto pubblico	0,85
	Tipologia delle abitazioni (intensive, estensive, a villetta)	0,95
	Larghezza stradale	1,00
	MEDIA DEL COEFFICIENTE DA APPLICARE	1,00

Nelle tabelle H.4 si riportano le superfici lorde di piano, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima distinte:

TAB. H.4	CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	PIANO	S _{LORDA} [mq]	COEFFICIENTE AMBIENTE	S _{COMMERCIALE} [mq]
ATTIVITA' COMMERCIALE	P.T.	41,80	1,00	41,80
CANTINA/DISPENSA	I.S.	53,02	0,50	26,51
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE A				68,31

f.2) Criteri di stima utilizzati.

La valutazione dell'immobile sarà eseguita in conformità a tre criteri di stima:

- 1) Stima per costo di costruzione (V_1);
- 2) Stima per capitalizzazione del reddito (V_2);
- 3) Stima per valore commerciale (V_3).

Il più probabile valore venale dell'immobile sarà dato dalla media aritmetica dei valori ottenuti dai criteri di stima considerati.

f.2.1) Stima con il metodo per costo di costruzione (V_1)

Questo metodo di stima consiste nel determinare il costo del fabbricato, prendendo come riferimento il prezzo unitario per unità di superficie (mq.) ed a questo sommare il valore dell'area su cui è realizzato il fabbricato e l'utile dell'impresa. Per ottenere il più probabile prezzo di mercato si deve tenere conto del deprezzamento subito dall'immobile per il suo stato di conservazione o vetustà (degrado fisico) ed obsolescenza (superamento tecnico ed economico) in modo da determinare il valore economico dell'immobile allo stato attuale.

Per la tipologia della costruzione e per il tipo di rifiniture il costo a nuovo per unità di superficie si può fissare in €. 750,00/mq, mentre il valore dell'area edificabile è di €. 250,00/mq. Per le condizioni manutentive attuali dell'immobile e per le caratteristiche della zona, come detto nel paragrafo precedente, si considererà un coefficiente di svalutazione pari al 40 %, come calcolato nella tabella H.5:

TAB. H.5	D = CALCOLO DELLA PERCENTUALE DI DEPREZZAMENTO	
VARIABILI	COEFFICIENTE	DEPREZZAMENTO
Vetustà	0,80	20%
Obsolescenza	0,80	20%
Appetibilità della zona	1,00	0%
SOMMANO D_p		40%

In definitiva si applica la seguente formula:

$$V_1 = V_d = \sum [V_n \times (100 - D_i)] + V_a + U_i$$

dove:

$V_1 = V_d$ = valore deprezzato;

V_n = valore a nuovo = 750,00 €/mq;

D_p = percentuale di deprezzamento = 40%.

V_a = valore terreno o area edificabile nella zona = 250,00 €/mq;

U_i = utile d'impresa = 23%;

Sostituendo si ottiene:

$$V_1 = [750 \times 68,31 \times (1 - 0,40) + 250,00 \times 67,57] \times (1 + 0,23) = \text{€ } 58.587,36$$

Il valore dell'immobile, calcolato con il metodo della stima per costo di costruzione, è:

$$V_1 = \text{€ } 58.587,36$$

f.2.2) Stima con il metodo per capitalizzazione del reddito (V_2)

La stima per capitalizzazione dei redditi parte dal presupposto che un immobile tanto più vale quanto maggiore è il reddito che produce.

Tale metodo analitico di stima consiste nel determinare il reddito lordo dell'unità immobiliare in base al mercato delle locazioni degli immobili, decurtato da una congrua percentuale per spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, la perdita per sfitti e la inesigibilità, le spese per assicurazione e registrazione, imposte, tasse (IMU, IRPEF), etc. e quindi si applica il saggio di capitalizzazione in base alla situazioni di mercato attuale.

Da indagini e ricerche effettuate nel Comune di Buccheri dal sottoscritto CTU, da informazioni presso le agenzie immobiliari locali e dai valori riportati dell'Agenzia del Territorio OMI (Risultato interrogazione: Anno 2015 – Semestre 2 – Fascia/zona: Centrale/TRATTASI DELLA FUSIONE DELLE ZONE B1 - C1 - D1 D2 – Codice di zona: B1 – Microzona catastale n.: 1 :

Tipologia	Stato Conservativo	Valori di locazione [€/mq]		Superficie [L/N]
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	1,30	1,80	L (lorda)
Negozi	OTTIMO	4,50	7,80	L (lorda)

e fatte le opportune correzioni per l'attuale stato di conservazione e manutenzione, completa indipendenza, considerando la particolare zona in cui si trova il fabbricato, risulta per immobili ubicati nelle immediate vicinanze dei valori di locazione mensili variabile tra €. 300,00 e €. 500,00.

Considerato che l'edificio è ubicato nella piazza principale di Buccheri pertanto si assume un valore medio di locazione mensile pari a:

$$A_m = \text{€/mese } 400,00$$

Pertanto il reddito annuo di immobili di uguali caratteristiche e consistenza si può stabilire in €. 4.800,00, mentre l'ammontare complessivo delle spese prima elencate sono poste pari al 20% del reddito prodotto, invece il tasso di capitalizzazione è pari a 4,00%.

In pratica si applica la seguente formula:

$$V_2 = \frac{R}{i} = \frac{(A - S)}{i}$$

dove:

V_2 = valore dell'immobile;

$R = \text{reddito} (= A - S);$

$i = \text{tasso di capitalizzazione} = 4,00\%;$

$A = \text{affitto annuo che rende o renderebbe} (= A_m \times 12) = \text{€}. 4.800,00;$

$A_m = \text{affitto mensile che rende o renderebbe} = 400,00 \text{ €};$

$S = \text{spese annue di manutenzione, assicurazione, imposte, tasse, etc. [20\%]} = \text{€}. 960,00$

Procedendo all'applicazione del metodo di stima si determinano i valori dell'immobile:

$$V_2 = \frac{4.800,00 - 960,00}{4,0\%} = \frac{3.840,00}{4,0\%} = 96.000,00 \text{ €}.$$

Il valore dell'immobile, calcolato con il metodo della stima per capitalizzazione del reddito, è:

$$V_2 = \text{€ } 96.000,00$$

f.2.3) Stima con il metodo per valore commerciale (V_3)

Tale metodo sintetico di stima consiste nel ricercare il più probabile valore di mercato basandosi su dati di compravendita di abitazioni in luogo analoghe a quelle da stimare.

Da indagini e ricerche effettuate nel Comune di Buccheri dal sottoscritto CTU, da informazioni presso le agenzie immobiliari locali e dai valori riportati dell'Agenzia del Territorio OMI (Risultato interrogazione: Anno 2015 – Semestre 2 - Fascia/zona: Centrale/TRATTASI DELLA FUSIONE DELLE ZONE B1 - C1 - D1 D2 – Codice di zona: B1 – Microzona catastale n.: 1:

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di mercato [€/mq]		Superficie [L/N]
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	400	L (lorda)
Negozi	OTTIMO	600	900	L (lorda)

e fatte le opportune correzioni per l'attuale stato di conservazione e manutenzione, completa indipendenza, considerano che il fabbricato si trova nella piazza principale della cittadina, risulta per immobili ubicati nelle immediate vicinanze un valore di mercato a metro quadro variabile tra € 800,00 € ed € 1000,00.

Per la stima si è tenuto conto oltre che dell'anno di costruzione, del suo stato complessivo, della sua superficie media, della sua posizione, della sua ubicazione nel P.R.G., ecc..

Quindi, dopo le considerazioni espresse sopra, si assume un valore medio di mercato al metro quadro di superficie commerciale:

$$P_u = \text{€/mq } 900,00;$$

Pertanto il valore commerciale di mercato sarà:

$$V_3 = \sum S_{\text{COMMERCIALE}} \times P_u$$

Sostituendo:

$$V_3 = 68,31 \times 900,00 = \text{€} 61.479,00$$

Il valore dell'immobile calcolato con il metodo della stima per valore commerciale è dunque:

$$V_3 = \text{€} 61.479,00$$

f.3) Valore venale dell'immobile

Il valore venale definitivo dell'immobile è dato dalla media dei tre valori ricavati con i metodi di stima considerati:

$$V = \frac{V_1 + V_2 + V_3}{3} = \frac{58.587,36 + 96.000,00 + 61.479,00}{3} = \text{€} 72.022,12$$

Il più probabile Valore Venale dell'immobile arrotondato è pari:

$$V = \text{€} 72.000,00 \quad (\text{in lettere euro settantaduemila/00})$$

f.4) Oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Come meglio indicato al paragrafo d.1 (verifica di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente) complessivamente i costi necessari per la cancellazione di vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente (regolarizzazione catastale) ammontano ad €. 300,00 circa.

f.5) Oneri gravanti sul bene che saranno cancellati dalla procedura e non opponibili all'acquirente.

Come meglio indicato al paragrafo d.3 (verifica di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che saranno cancellati a cura della procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente) complessivamente i costi necessari per la cancellazione dei vincoli, ipoteche volontarie a garanzia di mutuo e verbale di pignoramento ammontano in totale ad €. 500,00 circa.

g) CONCLUSIONI

Si riassumono di seguito in forma tabellare i risultati della Valutazione Complessiva dell'Immobile A:

Valore Venale dell'Immobile A	72.000,00 euro
Oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente (par. d.1): variazione catastale	300,00 euro
Oneri gravanti sul bene che saranno cancellati dalla procedura e non opponibili all'acquirente (par. d.3): cancellazione ipoteche e pignoramenti	500,00 euro

G.2) LOTTO DI VENDITA N° 2 – IMMOBILE B

APPARTAMENTO SU PIU' LIVELLI

a) INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO

a.1) Tipologia immobile.

L'immobile B oggetto del pignoramento è costituito da un appartamento per civile abitazione disposto su vari livelli in un edificio sito nella piazza principale della città di Buccheri, Piazza Roma n. 4 angolo Via Umberto I n. 4, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Buccheri al foglio 51 particella 1805 sub. 2 (ex F. 1 part. 1805 sub. 2).

L'appartamento ha ingresso da via Umberto I n. 4 e si compone al piano terra da ingresso-vano scala, al piano ammezzato da ripostiglio, al primo piano da disimpegno, cucina-pranzo, soggiorno e W.C., al secondo piano da disimpegno, camera da letto, matrimoniale e bagno, al terzo piano da lavanderia, deposito e terrazzo piano di copertura, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Buccheri al foglio 51 particella 1805 sub. 2 (ex F. 1 part. 1805 sub. 2).

La tipologia architettonica dell'edificio di cui l'unità immobiliare B fa parte è quella di casa a schiera, ubicato nel centro storico di Buccheri, costituito da 3 elevazioni fuori terra ed uno interrato e prospetta per 3 lati sulla pubblica via.

a.2) Ubicazione e confini

L'immobile B è disposto su vari livelli ed è ubicato ai piani superiori di un immobile sito nel centro storico di Buccheri, Piazza Roma n. 4 angolo Via Umberto I n. 4, con ingresso da via Umberto I n. 4.

L'immobile B confina:

CONFINI				
PROPRIETARI	DIREZIONE	DATI CATASTALI (FOGLIO – PART.)	SUB	PIANO
[REDACTED]	Nord	F. 51 – Part. 1739	2	1
[REDACTED]	Nord	F. 51 – Part. 1739	3	2
Piazza Roma	Est			Pubblica via
Via Umberto I	Sud			Pubblica via
Via Umberto I	Ovest			Pubblica via
Stessi proprietari ([REDACTED] e [REDACTED])	Sotto	F. 51 – Part. 1085	1	T

a.3) Dati Catastali

L'immobile B è censito, come da visura catastale (allegato n° 1/3), nel catasto del Comune di Buccheri al Foglio di Mappa n° 51 Part. 1805 sub. 2 (ex F. 1 part. 1805 sub. 2) - Categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) – Classe 2 – Consistenza 6,5 vani – Rendita 352,48 Euro.

C'è da notare:

- la planimetria catastale del 1° piano dell'immobile B è difforme alla stato attuale;
- manca la planimetria catastale del 2° e 3° piano.

I costi da sostenere per la regolarizzare della posizione dell'immobile B presso l'agenzia del territorio di Siracusa sono pari a €. 500,00 come di seguito elencati:

- spese pratica € 50,00
- parcella professionale € 450,00

SOMMANO € 500,00

a.4) Pertinenze e accessori

Nell'ammezzato è presente un ripostiglio di pertinenza all'unità immobiliare B.

a.5) Millesimi di Parti Comuni

Non ci sono parti comuni con altre unità immobiliari.

b) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE

b.1) Premessa

L'immobile B oggetto del pignoramento è costituito da un appartamento per civile abitazione disposto su vari livelli in un edificio sito nella piazza principale della città di Buccheri, Piazza Roma n. 4 angolo Via Umberto I n. 4.

L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è ubicato nel centro storico di Buccheri ed è costituito da 3 elevazioni fuori terra ed uno interrato, la tipologia architettonica dell'edificio è quella di casa a schiera e per 3 lati prospetta sulla pubblica via.

L'intero lotto su cui è stato realizzato il fabbricati oggetto del pignoramento, ha una forma irregolare con superficie di circa mq. 68.

L'edificio facente parte l'immobile B è stato realizzato in epoche successive, infatti il piano interrato, il piano terra, il piano ammezzato, il piano primo ed il piano secondo sono stati realizzati anteriormente al 1942, mentre il terzo piano è stato realizzato nel 1973.

L'immobile B ha la seguente composizione interna:

- piano terra: ingresso-vano scala (mq. 6,33);
- piano ammezzato: ripostiglio (mq. 10,66);
- primo piano: disimpegno (mq. 1,67), cucina-pranzo (mq. 16,77), soggiorno (mq. 22,35), W.C. (mq. 1,45) e balcone (mq. 13,34);

- secondo piano: disimpegno (mq. 4,78), camera (mq. 16,19), matrimoniale (mq. 14,90), bagno (mq. 5,65) e balcone (mq. 13,34);
- terzo piano: lavanderia (mq. 9,49), deposito (mq. 15,47), ripostiglio (mq. 2,43), terrazzo (mq. 20,94) e balcone (mq. 13,34).

L'altezza utile interna del piano ammezzato è pari a 2,00 m, mentre piano primo e secondo è pari a m. 3,00, invece al 3° piano è pari a 2,80 m.

Gli ambienti interni si affacciano direttamente all'esterno verso la pubblica via.

b.2) Strutture portanti

L'immobile ha una struttura portante in muratura costituita da pietrame calcareo di 60 cm per le pareti perimetrali, da 30 cm per le murature del vano scala e da 10 cm per le pareti divisorie interne.

L'immobile forma con i fabbricati contigui un organismo strutturale unitario, essendo complessi edilizi privi di giunti sismici tra gli edifici.

I solai di interpiano e di copertura piana e inclinata sono in latero-cemento; la scala di collegamento tra i piani è in cemento armato.

b.3) Finiture

Il prospetto esterno dell'edificio si presenta rifinito con intonaco civile del tipo tradizionale a tre strati e tinteggiato di colore grigio, con zocchetto di altezza media 100 cm costituito da piastrelle di pietra lavica di colore grigio scuro; parte degli stipiti e architravi degli ingressi al piano terra sono rifiniti con marmo tipo "Botticino", mentre stipiti e architravi degli infissi esterni ai piani superiori sono rifiniti con marmo tipo "Botticino".

L'infisso esterno d'ingresso al vano scala è in legno di colore marrone chiaro, mentre l'intero edificio ha doppi infissi esterni, in particolare quelli interni sono in legno e vetro colore marrone, tapparelle in legno ed infisso esterno in alluminio e vetro.

Gli infissi interni sono in legno tamburato colore marrone.

Il pavimento dell'interno edificio è in ceramica, in particolare il primo piano fondo beige e marrone e battiscopa anch'esso in ceramica colore fondo beige, mentre quelli del secondo piano sono arancione e beige con battiscopa colore arancione. Il pavimento del terzo piano è in graniglia di marmo. Il pavimento in terrazza è con piastrelle di cemento.

Il W.C. al 1° piano è pavimentato con mattonelle di ceramica colore marrone, le pareti invece hanno piastrelle colore beige fino ad un'altezza di m. 2,80 ed è dotato dei seguenti apparecchi sanitari: vaso igienico e lavabo a colonna tutti di colore bianco.

Il bagno al 2° piano è pavimentato con mattonelle di ceramica colore marrone scuro, le pareti invece hanno piastrelle colore marrone e verdi a motivo floreale fino ad un'altezza di m. 3,10 ed è dotato dei seguenti apparecchi sanitari: vaso igienico, bidè, lavabo e vasca tutti di colore marrone scuro.

Al 3° piano è installata una pilozza.

Le pareti e i soffitti sono tutti intonacati con intonaco civile a tre strati e tinteggiati con idropittura bianca.

La scala di collegamento fra i piani è rifinita con marmo tipo "Botticino".

L'interno appartamento si presenta in buono stato di conservazione, anche se all'interno necessita di piccoli interventi di manutenzione.

Il prospetto necessita di un intervento di manutenzione, infatti sui parapetti in c.a. e sull'intradosso dei balconi è stata applicata una rete in PVC a protezione di un eventuale distacco di calcestruzzo.

b.4) Impianti

Nell'immobile sono presenti l'impianto elettrico, idrico e fognario, tutti sottotraccia.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia marca "Riello" da 45 KW e radiatori in ghisa. La stessa caldaia garantisce l'acqua calda sanitaria in tutto l'appartamento.

L'immobile non è dotato di impianto di condizionamento estivo.

c) STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO

L'immobile B è attualmente adibito a residenza della sig.ra [REDACTED], giusta autorizzazione emanata dal Giudice dell'Esecuzione per esigenze abitative.

Dal certificato di stato di famiglia risulta che, oltre alla sig.ra [REDACTED], risiede nell'immobile il figlio [REDACTED], ma la stessa sig.ra [REDACTED] ha dichiarato nel verbale di sopralluogo n. 9 del 01/04/2016, che il proprio figlio è domiciliato e vive con la propria famiglia a [REDACTED].

d) FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

d1) Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

- Formalità, vincoli o oneri.

A carico dell'acquirente rimarranno i seguenti vincoli e oneri:

1) VARIAZIONE CATASTALE: i costi per eseguire la variazione catastale presso l'agenzia del territorio di Siracusa, consistente nella rettifica della planimetria catastale del 1° piano e nell'inserimento della planimetria catastale del 2° e 3° piano, che sono pari a €. 500,00 come di seguito elencati:

- spese pratica € 50,00
- parcella professionale € 450,00

SOMMANO € 500,00

2) REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (SANATORIA ai sensi dell'ex art. 32 L.N. 326/2003): il confronto tra lo stato attuale dell'immobile B e di quanto desumibile dagli elaborati allegati all'ultimo nulla osta del 12/12/1973 pratica 79/73 ha evidenziato le seguenti differenze:

- il terzo piano, con esclusione del torrino vano scala, è stato edificato in assenza di licenza o concessione edilizia.

Per tale abuso edilizio è possibile presentare ai sensi dell'art. 40 della L.47/85 e s.m.i., entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, la domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 32 della L.N. 326/2003 ed i costi per regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico sono di €. 10.000,00 come di seguito elencati:

- versamenti, diritti di segreteria, marche da bollo, oneri di trascrizione € 500,00
- Oblazione (tabella C L.N. 326/2003) € 4.500,00
- Oneri concessori € 2.500,00
- Certificato di idoneità statica € 1.000,00
- parcella professionale per Concessione in Sanatoria € 1.500,00

SOMMANO € 10.000,00

Riepilogando complessivamente i costi necessari per la cancellazione di vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente (variazione catastale e sanatoria) ammontano ad €. 10.500,00 circa.

- Vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria.

Non esiste alcun atto di asservimento urbanistico e cessione di cubatura per l'immobile B oggetto della presente.

- Vincoli derivanti con il suo carattere storico-artistico.

L'edificio è ubicato nel centro storico di Buccheri, zona omogenea A, sottozona A0, ossia parte dell'abitato di particolare interesse storico, artistico e ambientale, ma sull'immobile non esistono vincoli derivanti da carattere storico-artistico.

- Vincoli derivanti da diritti demaniali.

Non esistono vincoli derivanti da diritti demaniali o servitù pubbliche.

- Domande giudiziali e altre trascrizioni.

Non esistono alcune domande giudiziali o altre trascrizioni per l'immobile B oggetto della presente.

- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura.

Non esiste alcun atto di asservimento urbanistico e cessione di cubatura per l'immobile B oggetto della presente.

- Altri pesi o limitazioni d'uso

Non esistono altri pesi o limitazioni d'uso e non esistono sull'immobile altri oneri reali, obbligazioni, servitù, uso, abitazione.

d.2) Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibile all'acquirente.

1) Iscrizione di ipoteca volontaria del 21/03/1994, iscritta il 21/03/1994 al n° di Registro Particolare 505 e n° di Registro Generale 4360

Pubblico ufficiale FRAGNA ANNA LUISA Repertorio 15728 del 21/03/1994

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in BUCCHERI(SR) (rif. F. 1 part. 1805 sub. 1-2),

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1025 del 02/06/1994 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Iscrizione n. 307 del 10/03/2014

Per la sua cancellazione occorrono €. 35,00, ripartito per n. 2 immobili, quindi in definitiva occorrono €. 17,50.

2) Trascrizione di pignoramento immobiliare del 17/01/1996, trascritto il 03/02/1996 al n° di Registro Particolare 1302 e n° di Registro Generale 1664.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 17/01/1996

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BUCCHERI(SR) (*rif. F. 1 part. 1805 sub. 1-2, F. 35 part. 42-47-285-302-303-335-334*)

Immobili siti in SORTINO(SR) (*rif. F. 18 part. 23-41-22-24-26-28-51-68-70-71-53-27-50-52-29, F. 45 part. 91, F. 50 part. 101-103-105, F. 7 part. 50, F. 12 part. 304*)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1020 del 02/02/2016
2. Trascrizione n. 1020 del 02/02/2016

Per la sua cancellazione occorrono €. 262,00, ripartito per n. 4 immobili, quindi in definitiva occorrono €. 65,50.

- 3) Trascrizione di pignoramento immobiliare del 30/05/1997, trascritto il 13/06/1997 al n° di Registro Particolare 6910 e n° di Registro Generale 8533.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1492 del 30/05/1997

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BUCCHERI(SR) (*rif. F. 1 part. 1805 sub. 1-2*)

Per la sua cancellazione occorrono €. 262,00, ripartito per n. 2 immobili, quindi in definitiva occorrono €. 131,00.

- 4) Iscrizione di ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria a garanzia del mutuo del 10/03/2014, iscritta il 10/03/2014 al n° di Registro Particolare 307 e n° di Registro Generale 3029

Pubblico ufficiale FRAGNA ANNA LUISA Repertorio 15728 del 21/03/1994

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in BUCCHERI(SR) (*rif. F. 51 part. 1805 sub. 1-2*)

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 505 del 1994

Per la sua cancellazione occorrono €. 35,00, ripartito per n. 2 immobili, quindi in definitiva occorrono €. 17,50.

- 5) Trascrizione per rinnovazione di pignoramento immobiliare del 02/02/2016, trascritto il 02/02/2016 al n° di Registro Particolare 1020 e n° di Registro Generale 1407.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1302/1996 del 17/01/1996

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - RINNOVAZIONE DI PIGNORAMENTO

Immobili siti in BUCCHERI(SR) (*rif. F. 1 part. 1805 sub. 1-2, F. 35 part. 42-47-285-302-303-335-334*)

Immobili siti in SORTINO(SR) (*rif. F. 18 part. 23-41-22-24-26-28-51-68-70-71-53-27-50-52-29, F. 45 part. 91, F. 45 part. 101-103-105, F. 7 part. 50, F. 7 part. 304*)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1302 del 1996

Per la sua cancellazione occorrono € 262,00, ripartito per n. 4 immobili, quindi in definitiva occorrono € 65,50.

(vedi allegato n° 4/1-...-88)

d.3) Costi per la cancellazione o regolarizzazione dei vincoli e oneri giuridici al momento della vendita a cura della procedura

Complessivamente i costi necessari per la cancellazione dei vincoli, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo e verbale di pignoramento, tenuto conto della ripartizione delle spese tra gli immobili e di circa altri € 200,00 per la predisposizione della documentazione su supporto informatico, ammontano ad € 500,00 circa.

d.4) Altre informazioni per l'acquirente

- Importo annuo spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), eventuale spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriore alla data della perizia.

Per l'immobile non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione, come spese condominiali ordinarie, in quanto tutte le unità immobiliari non fanno parte di un condominio. Non vi sono nemmeno spese straordinarie già deliberate o eventuali spese condominiali scadute, né risultano eventuali cause in corso.

e) ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE, REGOLARITA' URBANISTICA E ABITABILITA'

e.1) Elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile

Dalla consultazione dei registri cartacei ed informatici dell'archivio dell'ufficio urbanistica – Edilizia Privata e Condoni Edilizi - del Comune di Buccheri e dalla certificazione rilasciata il 19/11/2015 dall'Ufficio Tecnico Comunale - “Ufficio Urbanistica” (allegato n° 6/1 ... 49) per l'edificio che comprende l'immobile B ubicato a Buccheri, Piazza Roma n. 4-5 angolo

Via Umberto I n. 4 sono state esaminate favorevolmente dalla Commissione Edilizia e rilasciate le seguenti Concessioni e/o Licenze Edilizie:

- A) Nulla Osta del 21/05/1973 pratica n. 36/73 rilasciata a nome di [REDACTED] - Pratica esaminata dalla Commissione Edilizia del 30/04/1973 – Oggetto: lavori di modifica ai prospetti di una casa di civile abitazione;
- B) Nulla Osta del 12/12/1973 pratica n. 79/73 rilasciata a nome di [REDACTED] - Pratica esaminata dalla Commissione Edilizia del 10/11/1973 – Oggetto: Progetto di variante inerente alla copertura a terrazzo di un immobile per un casa per civile abitazione. Condizioni: la terrazza deve essere di 1/3 e i 2/3 a tetto;

Sull'intero fabbricato di cui l'immobile B fa parte è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità per civile abitazione in data 30/05/1984 prot. 2775 (vedi allegato n° 6/30-31).

e.2) Regolarità Urbanistica

Il confronto tra lo stato attuale dell'immobile B e di quanto desumibile dagli elaborati allegati all'ultimo nulla osta del 12/12/1973 pratica 79/73 ha evidenziato le seguenti differenze:

- il terzo piano, con esclusione del torrino vano scala, è stato edificato in assenza di licenza o concessione edilizia.

Per tale abuso edilizio è possibile presentare ai sensi dell'art. 40 della L.47/85 e s.m.i. la domanda di Concessione in Sanatoria, infatti l'ultimo comma del citato art. 40 della L.N. 47/85 stabilisce che:

“Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”.

Considerato che:

- 1) ragione del credito per cui si interviene si è verificata in data 26/05/1995, quindi anteriore al 02/10/2003, infatti con atto di precetto del 18/11/1995 la [REDACTED] chiedeva il pagamento delle cambiali scadute e non pagate, dal quale si evince che la prima cambiale non pagata risaliva al 26/05/1995.
- 2) abuso commesso nel 1974, quindi anteriore al 31/03/2003, infatti presumibilmente la realizzazione dei vani al 3° piano risalgono all'epoca di costruzione del torrino vano scala

e la copertura a terrazza del 3° piano, il tutto autorizzato con Nulla Osta del 12/12/1973 pratica n. 79/73;

pertanto la legge del condono edilizio da applicare è la L.N. 326/2003.

I costi da sostenere per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.N. 326/2003 per il 3° piano da richiedere al Comune di Buccheri entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile per regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico sono di €. 10.000,00 come di seguito elencati:

- versamenti, diritti di segreteria, marche da bollo oneri di trascrizione € 500,00
- Oblazione (tabella C L.N. 326/2003) € 4.500,00
- Oneri concessori € 2.500,00
- Certificato di idoneità statica € 1.000,00
- parcella professionale per Concessione in Sanatoria € 1.500,00

SOMMANO € 10.000,00

Quindi i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile B ammontano ad €. 10.000,00 circa.

e.3) Abitabilità

Sull'immobile B in oggetto è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità per civile abitazione in data 30/05/1984 prot. 2775 (vedi allegato n° 6/30-31).

Ma dopo il rilascio della concessione edilizia in sanatoria dovrà essere richiesto un nuovo certificato di abitabilità.

e.4) Certificato di destinazione urbanistica

Per l'intero edificio, di cui l'immobile B fa parte, è stato rilasciato un attestato di destinazione urbanistica in data 19/11/2015 prot. 8581 dal quale si evince che "l'immobile ricade nel P.R.G. vigente nella zona omogenea A, sottozona A0, ossia parte dell'abitato di particolare interesse storico, artistico e ambientale, ossia centro storico",

e.5) Attestato di prestazione energetica

Sull'immobile B non è stato rilasciato alcun attestato di prestazione energetica (APE), pertanto il sottoscritto ha provveduto alla redazione di detto certificato ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. ed al relativo caricamento nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana (vedi allegato n.11/7-...-12).

CLASSE ENERGETICA DELL'IMMOBILE B: G ➔ $EP_{gl} = 256,750 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$

f) VALUTAZIONE DEL BENE

f.1) Calcolo della superficie commerciale dell'immobile e dei coefficienti di apprezzamento o deprezzamento.

Ai fini della stima di seguito si indicano, in formato tabellare, i coefficienti più comunemente utilizzati per il calcolo della superficie commerciale:

TAB. H.1	COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE NEGLI EDIFICI	
	TIPO DI SUPERFICIE	COEFFICIENTE
	Interna calpestabile, muri divisorii, muri perimetrali esterni	1,00
	Muri perimetrali in comune con edifici limitrofi	0,50
	Cantina-deposito-dispensa	0,50
	Balconi	0,50
	Terrazze scoperte	0,50

Per tenere conto dello stato di manutenzione (vetustà o degrado fisico) oppure dell'obsolescenza (superamento tecnico ed economico) dell'edificio si utilizzerà un coefficiente ricavato dalla tabella H.2 seguente:

TAB. H.2	COEFFICIENTE PER LO STATO DI MANUTENZIONE o OBSOLESCENZA		
ETA' DELL'EDIFICIO	OTTIMO	NORMALE	SCADENTE
20-40 anni	Fino ad 1,05	Da 1,00 a 0,70	Fino a 0,70
Oltre 40 anni	Fino ad 1,10	Da 1,00 a 0,65	Fino a 0,65

Per tenere conto dell'appetibilità della zona si utilizzerà un coefficiente pari a 1,00 ricavato dalla tabella H.3 seguente:

TAB. H.3	COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DELL'APPETIBILITA' DELLA ZONA	
	CARATTERISTICHE DELLA ZONA	COEFFICIENTE
	Vicinanza ad attrezzature pubbliche di particolare pregio	1,10
	Posizione panoramica o di prestigio relativamente all'orografia urbana (zone alte, soleggiate, ecc.) o vicinanza ad elementi naturali di particolare pregio (lungomare, lungofiume, lungo lago, ecc.)	1,10
	Presenza di negozi di lusso e, comunque, di un elevato numero di attrezzature commerciali	1,05
	Tipologia degli abitanti insediati	0,95
	Vicinanza o lontananza da strutture urbane di disturbo (cimitero, stadio, complessi di edilizia popolare particolarmente degradati, ecc.)	1,00
	Trasporto pubblico	0,85
	Tipologia delle abitazioni (intensive, estensive, a villetta)	0,95
	Larghezza stradale	1,00
	MEDIA DEL COEFFICIENTE DA APPLICARE	1,00

Nelle tabelle H.4 si riportano le superfici lorde di piano, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima distinte:

TAB. H.4	CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	PIANO	S _{LORDA} [mq]	COEFFICIENTE AMBIENTE	S _{COMMERCIALE} [mq]
INGRESSO-VANO SCALA	T	10,56	1,00	10,56
RIPOSTIGLIO	AMMEZZATO	15,26	1,00	15,26
APPARTAMENTO	1°	67,57	1,00	67,57
BALCONE	1°	13,34	0,50	6,67
APPARTAMENTO	2°	67,57	1,00	67,57
BALCONE	2°	13,34	0,50	6,67
APPARTAMENTO	3°	46,63	1,00	46,63
TERRAZZA	3°	20,94	0,50	10,47
BALCONE	3°	13,34	0,50	6,67
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE B				238,07

f.2) Criteri di stima utilizzati.

La valutazione dell'immobile sarà eseguita in conformità a tre criteri di stima:

- 1) Stima per costo di costruzione (V_1);
- 2) Stima per capitalizzazione del reddito (V_2);
- 3) Stima per valore commerciale (V_3).

Il più probabile valore venale dell'immobile sarà dato dalla media aritmetica dei valori ottenuti dai criteri di stima considerati.

f.2.1) Stima con il metodo per costo di costruzione (V_1)

Questo metodo di stima consiste nel determinare il costo del fabbricato, prendendo come riferimento il prezzo unitario per unità di superficie (mq.) ed a questo sommare il valore dell'area su cui è realizzato il fabbricato e l'utile dell'impresa. Per ottenere il più probabile prezzo di mercato si deve tenere conto del deprezzamento subito dall'immobile per il suo stato di conservazione o vetustà (degrado fisico) ed obsolescenza (superamento tecnico ed economico) in modo da determinare il valore economico dell'immobile allo stato attuale.

Per la tipologia della costruzione e per il tipo di rifiniture il costo a nuovo per unità di superficie si può fissare in €. 750,00/mq, mentre il valore dell'area edificabile è di €. 250,00/mq. Per le condizioni manutentive attuali dell'immobile e per le caratteristiche della zona, come detto nel paragrafo precedente, si considererà un coefficiente di svalutazione pari al 40 %, come calcolato nella tabella H.5:

TAB. H.5	D = CALCOLO DELLA PERCENTUALE DI DEPREZZAMENTO	
VARIABILI	COEFFICIENTE	DEPREZZAMENTO
Vetustà	0,80	20%
Obsolescenza	0,80	20%
Appetibilità della zona	1,00	0%
SOMMANO D_p		40%

In definitiva si applica la seguente formula:

$$V_1 = V_d = \sum [V_n \times (100 - D_i)] + V_a + U_i$$

dove:

$V_1 = V_d$ = valore deprezzato;

V_n = valore a nuovo = 750,00 €/mq;

D_p = percentuale di deprezzamento = 40%.

V_a = valore terreno o area edificabile nella zona = 250,00 €/mq;

U_i = utile d'impresa = 23%;

Sostituendo si ottiene:

$$V_1 = [750 \times 238,07 \times (1 - 0,40) + 250,00 \times 67,57] \times (1 + 0,23) = \text{€} 152.549,52$$

Il valore dell'immobile, calcolato con il metodo della stima per costo di costruzione, è:

$$V_1 = \text{€} 152.549,52$$

f.2.2) Stima con il metodo per capitalizzazione del reddito (V_2)

La stima per capitalizzazione dei redditi parte dal presupposto che un immobile tanto più vale quanto maggiore è il reddito che produce.

Tale metodo analitico di stima consiste nel determinare il reddito lordo dell'unità immobiliare in base al mercato delle locazioni degli immobili, decurtato da una congrua percentuale per spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, la perdita per sfitti e la inesigibilità, le spese per assicurazione e registrazione, imposte, tasse (IMU, IRPEF), etc. e quindi si applica il saggio di capitalizzazione in base alla situazioni di mercato attuale.

Da indagini e ricerche effettuate nel Comune di Buccheri dal sottoscritto CTU, da informazioni presso le agenzie immobiliari locali e dai valori riportati dell'Agenzia del Territorio OMI (Risultato interrogazione: Anno 2015 – Semestre 2 – Fascia/zona: Centrale/TRATTASI DELLA FUSIONE DELLE ZONE B1 - C1 - D1 D2 – Codice di zona: B1 – Microzona catastale n.: 1 :

Tipologia	Stato Conservativo	Valori di locazione [€/mq]		Superficie [L/N]
		Min	Max	
Abitazioni Civili	NORMALE	1,90	2,40	L (lorda)
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1,30	1,80	L (lorda)

e fatte le opportune correzioni per l'attuale stato di conservazione e manutenzione, completa indipendenza, considerando la particolare zona in cui si trova il fabbricato, risulta per immobili ubicati nelle immediate vicinanze dei valori di locazione mensili variabile tra €. 450,00 e €. 550,00.

Considerato che l'edificio è ubicato nella piazza principale di Buccheri pertanto si assume un valore medio di locazione mensile pari a:

$$A_m = \text{€/mese } 500,00$$

Pertanto il reddito annuo di immobili di uguali caratteristiche e consistenza si può stabilire in €. 6.000,00, mentre l'ammontare complessivo delle spese prima elencate sono poste pari al 20% del reddito prodotto, invece il tasso di capitalizzazione è pari a 4,00%.

In pratica si applica la seguente formula:

$$V_2 = \frac{R}{i} = \frac{(A - S)}{i}$$

dove:

V_2 = valore dell'immobile;

R = reddito (= A - S);

i = tasso di capitalizzazione = 4,00%;

A = affitto annuo che rende o renderebbe (= $A_m \times 12$) = €. 6.000,00;

A_m = affitto mensile che rende o renderebbe = 500,00 €;

S = spese annue di manutenzione, assicurazione, imposte, tasse, etc. [20%] = €. 1.200,00

Procedendo all'applicazione del metodo di stima si determinano i valori dell'immobile:

$$V_2 = \frac{6.000,00 - 1.200,00}{4,0\%} = \frac{4.800,00}{4,0\%} = 120.000,00 \text{ €}.$$

Il valore dell'immobile, calcolato con il metodo della stima per capitalizzazione del reddito, è:

$$\mathbf{V_2 = \text{€ } 120.000,00}$$

f.2.3) Stima con il metodo per valore commerciale (V_3)

Tale metodo sintetico di stima consiste nel ricercare il più probabile valore di mercato basandosi su dati di compravendita di abitazioni in luogo analoghe a quelle da stimare.

Da indagini e ricerche effettuate nel Comune di Buccheri dal sottoscritto CTU, da informazioni presso le agenzie immobiliari locali e dai valori riportati dell'Agenzia del Territorio OMI (Risultato interrogazione: Anno 2015 – Semestre 2 - Fascia/zona: Centrale/TRATTASI DELLA FUSIONE DELLE ZONE B1 - C1 - D1 D2 – Codice di zona: B1 – Microzona catastale n.: 1:

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di mercato [€/mq]		Superficie [L/N]
		Min	Max	
Abitazioni Civili	NORMALE	500	700	L (lorda)
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	370	520	L (lorda)

e fatte le opportune correzioni per l'attuale stato di conservazione e manutenzione, completa indipendenza, considerano che il fabbricato si trova nella piazza principale della cittadina, risulta per immobili ubicati nelle immediate vicinanze un valore di mercato a metro quadro variabile tra €. 550,00 € ed €. 750,00.

Per la stima si è tenuto conto oltre che dell'anno di costruzione, del suo stato complessivo, della sua superficie media, della sua posizione, della sua ubicazione nel P.R.G., ecc..

Quindi, dopo le considerazioni espresse sopra, si assume un valore medio di mercato al metro quadro di superficie commerciale:

$$P_u = \text{€/mq } 650,00;$$

Pertanto il valore commerciale di mercato sarà:

$$V_3 = \sum S_{\text{COMMERCIALE}} \times P_u$$

Sostituendo:

$$V_3 = 238,07 \times 650,00 = \text{€. } 154.745,50$$

Il valore dell'immobile calcolato con il metodo della stima per valore commerciale è dunque:

$$\mathbf{V_3 = \text{€ } 154.745,50}$$

f.3) Valore venale dell'immobile

Il valore venale definitivo dell'immobile è dato dalla media dei tre valori ricavati con i metodi di stima considerati:

$$V = \frac{V_1 + V_2 + V_3}{3} = \frac{152.549,52 + 120.000,00 + 154.745,50}{3} = \text{€. } 142.431,67$$

Il più probabile Valore Venale dell'immobile arrotondato è pari:

$$\mathbf{V = \text{€ } 142.500,00 \quad (\text{in lettere euro centoquarantaduecinquecento/00})}$$

f.4) Oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Come meglio indicato al paragrafo d.1 (verifica di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente) complessivamente i costi necessari per la

cancellazione di vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente (variazione catastale e sanatoria) ammontano ad €. 10.500,00 circa.

f.5) Oneri gravanti sul bene che saranno cancellati dalla procedura e non opponibili all'acquirente.

Come meglio indicato al paragrafo d.3 (verifica di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che saranno cancellati a cura della procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente) complessivamente i costi necessari per la cancellazione dei vincoli, ipoteche volontarie a garanzia di mutuo e verbale di pignoramento ammontano in totale ad €. 500,00 circa.

g) CONCLUSIONI

Si riassumono di seguito in forma tabellare i risultati della Valutazione Complessiva dell'Immobile B:

Valore Venale dell'Immobile B	142.500,00 euro
Oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente (par. d.1): variazione catastale e sanatoria del 3° P. ai sensi della L.N. 326/2003	10.500,00 euro
Oneri gravanti sul bene che saranno cancellati dalla procedura e non opponibili all'acquirente (par. d.3): cancellazione ipoteche e pignoramenti	500,00 euro
Valore Finale dell'Immobile B al netto dei costi di <u>solo</u> sanatoria	132.500,00

G.3) LOTTO DI VENDITA N° 3 – IMMOBILE C TERRENO AGRICOLO CON VILLETTA E VASCA

a) INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO

a.1) Tipologia immobile.

L'immobile C oggetto del pignoramento è costituito da un terreno agricolo con villetta, vasche per la raccolta dell'acqua e fabbricato rurale sito a Buccheri in c.da Goso, distinto nel catasto terreni del Comune di Buccheri al F. 35 particelle 47(FR)-285-302-303-42(Vasca)-335, mentre la villetta e la seconda vasca non risultano censiti in catasto.

Il terreno è prevalentemente coltivato ad uliveto

Sul terreno insistono diversi manufatti:

- 1) villetta, la quale si compone al piano seminterrato da magazzino, deposito, volume non accessibile e doccia esterna, al piano terra da cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, camera, matrimoniale, W.C. e veranda, non censita in catasto ed edificata senza concessione edilizia;
- 2) casetta di pertinenza (forno a legna), non censita in catasto ed edificata senza concessione edilizia;
- 3) 2^a vasca per la raccolta delle acque, non censita in catasto ed edificata senza autorizzazione edilizia;
- 4) fabbricato rurale realizzato prima del 1967, ormai diroccato, indicato in catasto al F. 35 part. 47;
- 5) vasca per la raccolta delle acque realizzata prima del 1967, ormai non più utilizzata e censita in catasto al F. 35 part. 42;
- 6) sorgente di acqua.

La tipologia architettonica del fabbricato è quella di villetta singola.

a.2) Ubicazione e confini

L'immobile C è ubicato in c.da Goso in tenere di Buccheri.

L'immobile C confina:

CONFINI				
PROPRIETARI	DIREZIONE	DATI CATASTALI (FOGLIO – PART.)	SUB	PIANO
[REDACTED]	Nord	F. 35 – Part. 349		
[REDACTED]	Nord	F. 35 – Part. 350		
[REDACTED] e	Nord	F. 35 – Part. 431-46		
Stessi proprietari ([REDACTED] e [REDACTED])	Nord	F. 35 – Part. 336-45		
[REDACTED]	Est	F. 35 – Part. 376		
[REDACTED] o eredi	Est	F. 35 – Part. 304-311		
Strada Provinciale n. 5	Sud			Pubblica via
[REDACTED]	Ovest	F. 35 – Part. 41		
[REDACTED] e	Ovest	F. 35 – Part. 40		
[REDACTED] o eredi	Ovest	F. 35 – Part. 39		
Torrente	Ovest			

a.3) *Dati Catastali*

L'immobile C è censito, come da visura catastale (allegato n° 1/7-12), nel catasto del Comune di Buccheri al Foglio di Mappa n° 35:

- 1) part. 285 – qualità pascolo – classe 2 – Superficie mq. 7548 – Reddito Domenicale €. 7,80 – Reddito Agrario €. 2,34;
- 2) part. 302 – seminativo irriguo – classe 2 – Superficie mq. 2820 – deduzione E1 – Reddito Domenicale €. 22,57 – Reddito Agrario €. 13,11;
- 3) part. 303 – seminativo arborato – classe 2 – Superficie mq. 1719 – Reddito Domenicale €. 66,58 – Reddito Agrario €. 36,31;
- 4) part. 335 – seminativo arborato – classe 2 – Superficie mq. 1470 – Reddito Domenicale €. 8,35 – Reddito Agrario €. 4,56;
- 5) part. 42 – fabbricato rurale - Superficie mq. 70 – annotazioni: Vasca
- 6) part. 47 – fabbricato rurale - Superficie mq. 152
- 7) villetta - non censita in catasto;
- 8) casetta di pertinenza (forno) – non censita in catasto;
- 9) seconda vasca - non censita in catasto;

Cè da notare:

- la villetta non risulta censita in catasto;
- la casetta di pertinenza (forno) non risulta censita in catasto;
- la seconda vasca non risulta censita in catasto;

➤ la particella F. 35 part. 335 risulta intestata a [REDACTED].

I costi da sostenere per la regolarizzare della posizione catastale dell'immobile C presso l'agenzia del territorio di Siracusa sono pari a €. 2.000,00 come di seguito elencati:

- | | |
|--------------------------|-------------------|
| • spese pratica | €. 360,00 |
| • parcella professionale | <u>€. 1640,00</u> |
| SOMMANO €. 2.000,00 | |

a.4) Pertinenze e accessori

Alla villetta c'è di pertinenza una casetta dove all'interno c'è un forno a legna e una vasca per la raccolta delle acque.

a.5) Millesimi di Parti Comuni

Non ci sono parti comuni con altre unità immobiliari.

b) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE

b.1) Premessa

L'immobile C oggetto del pignoramento è costituito da un terreno agricolo con villetta, n. 2 vasche e fabbricato rurale sito a Buccheri in c.da Goso.

Il terreno è prevalentemente coltivato ad uliveto.

Sul terreno insistono diversi manufatti:

- 1) villetta, la quale si compone al piano seminterrato da magazzino, deposito, volume non accessibile e doccia esterna, al piano terra da cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, camera, matrimoniale, W.C. e veranda, non censita in catasto ed edificata senza concessione edilizia; la tipologia architettonica è quella di villetta singola.
- 2) casetta di pertinenza alla villetta dove all'interno c'è il forno a legna;
- 3) seconda vasca di raccolta acque;
- 4) fabbricato rurale realizzato prima del 1967, ormai diroccato;
- 5) vasca realizzata prima del 1967, ormai non più utilizzata;
- 6) sorgente di acqua.

Al terreno si arriva percorrendo la strada Provinciale n. 5 da Buccheri verso Pedagaggi al Km 3.

L'appezzamento di terreno ha una forma irregolare con superficie di circa mq. 13.779 e limitrofo a questo terreno ci sono altri terreni di proprietà degli esecutati indicati in catasto al

F. 35 part. 336-45 della superficie complessiva di mq. 6094 che per le ragioni indicate al par. E.2 punto 1 e 3 sono escluse dalla presente procedura esecutiva.

La villetta è stata realizzata tra il 1976 (anno di acquisto del terreno) e il 1988 (anno in cui si sceglie di ipotecare la villetta con mutuo ipotecario rep. 31406 registrato a Siracusa il 18/04/1988 al n. 469).

La villetta ha la seguente composizione interna:

- piano seminterrato: magazzino (mq. 37,35), deposito (mq. 40,30), disimpegno (mq. 4,03) e volume non accessibile (mq. 7,75);
- piano terra: soggiorno (mq. 23,70), cucina-pranzo (mq. 16,07), disimpegno (mq. 8,02), ripostiglio (7,91), W.C. (mq. 4,36), camera (mq. 12,71), matrimoniale (mq. 16,83) e veranda (mq. 21,84).

L'altezza utile interna del piano seminterrato è pari a 2,10 m, mentre il piano terra ha un'altezza interna utile dal controsoffitto di 2,85 m per la zona giorno e di 2,70 m per la zona notte, invece il tetto di copertura inclinato, realizzato con travetti prefabbricati e tavelloni in cemento, ha un'altezza interna in gronda di 3,00 m, mentre al colmo di 3,60 m.

Gli ambienti interni prendono area e luce direttamente dall'esterno.

La casetta di pertinenza (forno a legna) ha una superficie di mq. 9,92 e un'altezza in gronda di 2,15 m e un'altezza al colmo 2,40 m.

La seconda vasca ha una superficie di mq. 92,64, la profondità è variabile da 0,70 m a 2,00 m.

b.2) Strutture portanti

La villetta ha una struttura portante in muratura costituita da blocchetti di tufo di 25 cm, mentre i divisori interni hanno spessore 10 cm.

Il solaio di interpiano e di copertura inclinata è con travetti prefabbricati in cemento e tavelloni anch'essi in cemento.

La casetta di pertinenza (forno a legna) ha una struttura portante in muratura costituita da blocchetti di tufo di 25 cm e una copertura costituita da lastre di eternit.

La seconda vasca ha una struttura portante in muratura costituita da blocchetti di tufo di 25 cm.

b.3) Finiture

Il prospetto esterno dell'edificio si presenta rifinito con intonaco tipo mediterraneo di colore bianco (volgarmente detto "iannella bianca").

Gli stipiti e architravi dell'ingresso sono rifiniti con marmo tipo "Botticino".

L'infisso esterno d'ingresso alla villetta è in alluminio e vetro, mentre le finestre dell'intero edificio sono tipo monoblocchi in alluminio e vetri con tapparelle in PVC.

Gli infissi interni sono in legno tamburato colore marrone.

Il pavimento dell'intera villetta è in ceramica colore marrone a motivi floreali e battiscopa anch'esso in ceramica colore marrone.

Il W.C. è pavimentato con mattonelle di ceramica colore bianco con cerchi di colore marrone, giallo e bordò, le pareti invece hanno piastrelle colore bianco con motivi floreali fino ad un'altezza di m. 2,00 ed è dotato dei seguenti apparecchi sanitari: vaso igienico, bidè, lavabo a colonna e doccia tutti di colore bianco.

Le pareti sono tutti intonacati con intonaco civile a tre strati e tinteggiati con idropittura, mentre la cucina-pranzo è rifinita mattoni pressati colore rosso; nella cucina-pranzo c'è anche un camino a legna.

La zona soggiorno e cucina-pranzo ha un controsoffitto costituito da travi in legno e perlinato mentre le camere da letto e il W.C. hanno un controsoffitto in cartongesso.

Il piano seminterrato destinato a magazzino ha il pavimento con battuto di cemento, mentre i muri sono intonacati con intonaco civile a tre strati. Il soffitto non è intonacato.

La casetta di pertinenza (forno a legna) ha il pavimento con battuto di cemento, mentre i muri sono rifiniti con intonaco tipo mediterraneo di colore bianco (volgarmente detto "iannella bianca"). La copertura è costituita da lastre di eternit.

La seconda vasca risulta rifinita con intonaco, impermeabilizzata e rifinita con tinteggiatura di colore azzurro.

Il piano terra della villetta e la vasca si presentano in buono stato di conservazione, anche se l'interno della villetta necessita di interventi di manutenzione, mentre la casetta di pertinenza (forno) e il piano seminterrato della villetta sono in pessimo stato di conservazione e necessitano di interventi di manutenzione.

Il fabbricato rurale indicato in catasto al F. 35 part. 47 si presenta senza copertura e con i muri in parte diroccati, mentre la vasca indicata in catasto al F. 35 part. 42 non è attualmente utilizzabile in quanto è coperta da vegetazione spontanea e la vasca stessa è in pessimo stato di conservazione, quindi necessita di importanti interventi di manutenzione.

b.4) Impianti

Nella villetta sono presenti l'impianto elettrico, idrico e fognario, tutti sottotraccia.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento o condizionamento.

L'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno a gas marca "IDROPI".

c) STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO

L'immobile C è occupato dalla proprietaria sig.ra [REDACTED].

d) FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

d1) Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

- Formalità, vincoli o oneri.

A carico dell'acquirente rimarranno i seguenti vincoli e oneri:

I) VARIAZIONE CATASTALE:

i costi per eseguire l'iscrizione presso l'agenzia del territorio di Siracusa della villetta, della casetta di pertinenza (forno), della secondo vasca e variare l'intestazione della part. 335, sono pari a €. 2.000,00 come di seguito elencati:

- spese pratica € 360,00
- parcella professionale € 1.640,00

SOMMANO € 2.000,00

II) REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (SANATORIA ai sensi della L.N. 724/1994):

Dal confronto tra lo stato attuale dei manufatti insistenti nel lotto di terreno indicato in catasto al F. 35 part. 285-302-303-47(F.R.)-42(Vasca) e da quanto desumibile dai registri cartacei ed informatici dell'archivio urbanistica del Comune di Buccheri si può affermare che:

- a) la villetta è stata edificata abusivamente;
- b) la casetta di pertinenza (forno) alla villetta è stata edificata abusivamente;
- c) la seconda vasca è stata edificata abusivamente;

Per tali abusi edilizi è possibile presentare ai sensi dell'art. 40 della L.47/85 e s.m.i., entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, la domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.N. 724/1994 al Comune di Buccheri.

I costi da sostenere per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria per regolarizzare gli immobili dal punto di vista urbanistico sono di €. 27.000,00 come di seguito elencati:

• versamenti, diritti di segreteria, marche da bollo oneri di trascrizione	€.	500,00	
• Oblazione (tabella L.N. 724/1994)	€.	15.000,00	
• Oneri concessori	€.	7.000,00	
• Certificato di idoneità sismica	€.	1.500,00	
• parcella professionale per Concessione in Sanatoria	€.	<u>3.000,00</u>	
SOMMANO		€.	27.000,00

Riepilogando complessivamente i costi necessari per la cancellazione di vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente (variazione catastale e sanatoria) della villetta, forno e vasca insistenti nel F. 35 part. 303 ammontano a €. **29.000,00**

III) RIMOZIONE DELLA COPERTURA IN ETERNIT DELLA CASETTA DI PERTINENZA (FORNO).

I costi da sostenere per la rimozione della copertura in eternit, conferimento in discarica autorizzata e la sostituzione con copertura costituita da travi in legno, tavolato e copertura con tegole sono circa €.

2.000,00.

- Vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria.

Non esiste alcun atto di asservimento urbanistico e cessione di cubatura per l'immobile C oggetto della presente.

- Vincoli derivanti con il suo carattere storico-artistico.

Sull'immobile non esistono vincoli derivanti da carattere storico-artistico.

- Vincoli derivanti da diritti demaniali.

Non esistono vincoli derivanti da diritti demaniali o servitù pubbliche.

- Domande giudiziali e altre trascrizioni.

Non esistono alcune domande giudiziali o altre trascrizioni per l'immobile C oggetto della presente.

- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura.

Non esiste alcun atto di asservimento urbanistico e cessione di cubatura per l'immobile C oggetto della presente.

- Altri pesi o limitazioni d'uso

Dalla nota di trascrizione dell'atto di vendita del 16/11/1976 in Notaio dott. Anna Luisa Fragna di Palazzolo Acreide registrato il 02/11/1976 ai numero 4579, nota di trascrizione registrata ai numeri 16414/13838, tra la parte compratrice [REDACTED] e la parte venditrice [REDACTED] (vedi allegato n° 4/106-107), si evince che:

“La vendita è seguita con la proprietà della vasca esistente nel terreno (indicata in catasto al F. 35 part. 42), da detta vasca hanno diritto di prendere acqua per irrigare la terra per il giovedì e la domenica di ogni settimana gli eredi di [REDACTED] e per il solo sabato gli eredi di [REDACTED], è seguita la vendita con il diritto di passaggio attraverso il viottolo che porta alla vasca a favore degli eredi di [REDACTED] e eredi di [REDACTED]. Nessuno ha diritto di prendere acqua dalla fontana che sta nel terreno acquistato tranne il compratore”.

Non esistono altri pesi o limitazioni d'uso e non esistono sull'immobile altri oneri reali, obbligazioni, servitù, uso, abitazione.

d.2) Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibile all'acquirente.

**1) ISCRIZIONE CONTRO del 15/04/1988 - Registro Particolare 646 Registro Generale 6192
Pubblico Ufficiale SARO DI TRAPANI**

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in BUCCHERI(SR) (rif. F. 35 part. 42-47-285-302-303)**

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1524 del 03/04/2008
2. Iscrizione n. 1693 del 10/04/2008

Per la sua cancellazione occorrono € 35,00.

**2) TRASCRIZIONE CONTRO del 03/11/1995 - Registro Particolare 11355 Registro Generale 15041
Pubblico ufficiale UFFIC. GIUD. TRIBUNALE Repertorio 0 del 05/10/1995**

**ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BUCCHERI(SR) (rif. F. 35 part. 42-47-285-302-303)**

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 11277 del 16/10/2015

Per la sua cancellazione occorrono € 262,00.

3) TRASCRIZIONE CONTRO del 03/02/1996 - Registro Particolare 1302 Registro Generale 1664

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 17/01/1996

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BUCCHERI(SR) (*rif. F. 1 part. 1805 sub. 1-2, F. 35 part. 42-47-285-302-303-335-334*)

Immobili siti in SORTINO(SR) (*rif. F. 18 part. 23-41-22-24-26-28-51-68-70-71-53-27-50-52-29, F. 45 part. 91, F. 50 part. 101-103-105, F. 7 part. 50, F. 12 part. 304*)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1020 del 02/02/2016

2. Trascrizione n. 1020 del 02/02/2016

Per la sua cancellazione occorrono €. 262,00, ripartito per n. 4 immobili, quindi in definitiva occorrono €. 65,50.

4) ISCRIZIONE CONTRO del 03/04/2008 - Registro Particolare 1524 Registro Generale 7717

Pubblico ufficiale NOTAIO DOTT. SARO DI TRAPANI Repertorio 646/1988 del 14/04/1988

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in BUCCHERI(SR) (*rif. F. 35 part. 42-47-285-302-303*)

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 646 del 1988

Per la sua cancellazione occorrono €. 35,00.

5) ISCRIZIONE CONTRO del 10/04/2008 - Registro Particolare 1693 Registro Generale 8189

Pubblico ufficiale DI TRAPANI SARO Repertorio 7135 del 14/04/1988

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in BUCCHERI(SR) (*rif. F. 35 part. 42-47-285-302-303*)

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 646 del 1988

Per la sua cancellazione occorrono €. 35,00.

6) TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/2015 - Registro Particolare 11277 Registro Generale 15521

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 11355 del 03/11/1995

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - RINNOVAZIONE TRASCRIZIONE
PIGNORAMENTO

Immobili siti in BUCCHERI(SR) (rif. F. 35 part. 42-47-285-302-303)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11355 del 1995

Per la sua cancellazione occorrono € 262,00.

7) TRASCRIZIONE CONTRO del 02/02/2016 - Registro Particolare 1020 Registro Generale 1407

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1302/1996 del 17/01/1996

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - RINNOVAZIONE DI PIGNORAMENTO

Immobili siti in BUCCHERI(SR) (rif. F. 1 part. 1805 sub. 1-2, F. 35 part. 42-47-285-302-303-335-334)

Immobili siti in SORTINO(SR) (rif. F. 18 part. 23-41-22-24-26-28-51-68-70-71-53-27-50-52-29, F. 45 part. 91, F. 45 part. 101-103-105, F. 7 part. 50, F. 7 part. 304)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1302 del 1996

Per la sua cancellazione occorrono € 262,00, ripartito per n. 4 immobili, quindi in definitiva occorrono € 65,50.

(vedi allegato n° 4/1-...-88)

d.3) Costi per la cancellazione o regolarizzazione dei vincoli e oneri giuridici al momento della vendita a cura della procedura

Complessivamente i costi necessari per la cancellazione dei vincoli, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo e verbale di pignoramento, tenuto conto della ripartizione delle spese tra gli immobili e di circa altri € 240,00 per la predisposizione della documentazione su supporto informatico, ammontano ad € 1.000,00 circa.

d.4) Altre informazioni per l'acquirente

- Importo annuo spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), eventuale spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriore alla data della perizia.

Per l'immobile non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione, come spese condominiali ordinarie, in quanto tutte le unità immobiliari non fanno parte di un condominio. Non vi sono

nemmeno spese straordinarie già deliberate o eventuali spese condominiali scadute, né risultano eventuali cause in corso.

e) ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE, REGOLARITA' URBANISTICA E ABITABILITA'

e.1) Elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile

Dalla consultazione dei registri cartacei ed informatici dell'archivio dell'ufficio urbanistica – Edilizia Privata e Condoni Edilizi - del Comune di Buccheri e dalla certificazione rilasciata il 19/11/2015 dall'Ufficio Tecnico Comunale - “Ufficio Urbanistica” (allegato n° 6/1 ... 49) per il lotto di terreno indicato in catasto al F. 35 part. 303 su cui è stata edificata la villetta e limitrofe 285-302-335, è stata presentata la pratica edilizia n. 25/93 del 31/03/1993 prot. 2713 per la costruzione di una stalla per bovini e di un deposito attrezzi, ma per la quale non è mai stata rilasciata alcuna autorizzazione e/o concessione edilizia (vedi allegato n° 6/33-...-47).

e.2) Regolarità Urbanistica

Dal confronto tra lo stato attuale dei manufatti insistenti nel lotto di terreno indicato in catasto al F. 35 part. 285-302-303-47(F.R.)-42(Vasca) e da quanto desumibile dai registri cartacei ed informatici dell'archivio urbanistica del Comune di Buccheri si può affermare che:

- a) la villetta edificata è stata edificata abusivamente;
- b) la casetta di pertinenza (forno) alla villetta è stata edificata abusivamente;
- c) la seconda vasca è stata edificata abusivamente;
- d) il fabbricato rurale (part. 47) è stato realizzato prima del 1967, ormai diroccato;
- e) la vasca (part. 42) realizzata prima del 1967, ormai non più utilizzata.

Per tali abusi edilizi è possibile presentare al comune di Buccheri, ai sensi dell'art. 40 della L.47/85 e s.m.i. la domanda di Concessione in Sanatoria, infatti l'ultimo comma del citato art. 40 della L.N. 47/85 stabilisce che:

“Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”.

Considerato che:

- 1) ragione del credito per cui si interviene si è verificata in data 14/10/1993, quindi anteriore al 01/01/1995, infatti con atto di precetto del 27/06/1995 la [REDACTED] chiedeva il

pagamento di 21 rate di mutuo non pagate al 12/06/1995, pertanto la prima rata non pagata risaliva al 14/10/1993;

- 2) abuso commesso tra il 16/10/1976 (data di acquisto del terreno) e il 14/04/1988 (data di stipula del mutuo ipotecario rep. 31406 registrato a Siracusa il 18/04/1988 al n. 469 con il quale si sceglie di ipotecare detto fabbricato), presumibilmente anteriormente al 1985, quindi anteriore al 31/12/1993;

pertanto la legge del condono edilizio da applicare è la L.N. 724/1994.

I costi da sostenere per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.N. 724/1994, da richiedere al Comune di Buccheri entro 120 giorni dall'atto di trasferimento degli immobili per regolarizzarli dal punto di vista urbanistico sono di €. 27.000,00 di seguito elencati:

- versamenti, diritti di segreteria, marche da bollo oneri di trascrizione €. 500,00
- Oblazione (tabella L.N. 724/1994) €. 15.000,00
- Oneri concessori €. 7.000,00
- Certificato di idoneità sismica €. 1.500,00
- parcella professionale per Concessione in Sanatoria €. 3.000,00

SOMMANO €. 27.000,00

Pertanto i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica della villetta, forno e vasca insistenti nel catasto terreni F. 35 part. 303 ammontano ad €. 27.000,00.

e.3) Abitabilità

Sull'immobile C in oggetto, ovviamente, non è stata rilasciato alcun certificato di abitabilità.

e.4) Certificato di destinazione urbanistica

Per i lotti di terreno ubicati a Buccheri individuati in catasto al F. 35 part. 42-45-47-285-302-303-334-335-336, è stato rilasciato un certificato di destinazione urbanistica in data 19/11/2015 prot. 8582 dal quale si evince che "l'immobile ricade nel P.R.G. vigente nella zona omogenea E, ossia agricola; le stesse risultano comprese nella sottozona E1, ossia aree boscate e relative fasce di rispetto ai sensi della L.R. 78/76 e s.m.i., le cui prescrizioni urbanistiche sono quelle indicate nel certificato di destinazione urbanistica (vedi allegato n. 6/6).

In particolare la villetta e la seconda vasca ricadono nella zona dove c'è il vincolo idrogeologico gestito dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Siracusa e il vincolo Fluviale ai sensi della L. 431/85 gestito dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Siracusa; nel piano paesaggistico tali aree ricadono nell'area con livello di tutela 3.

e.5) Attestato di prestazione energetica

Per la villetta facente parte dell'immobile C non è stato rilasciato alcun attestato di prestazione energetica (APE), pertanto il sottoscritto ha provveduto alla redazione di detto certificato ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. ed al relativo caricamento nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana (vedi allegato n.11/13-...-18).

CLASSE ENERGETICA DELLA VILLETTA: E ➔ $EP_{gl} = 62,363 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$

f) VALUTAZIONE DEL BENE

f.1) Calcolo della superficie commerciale dell'immobile e dei coefficienti di apprezzamento o deprezzamento.

Ai fini della stima di seguito si indicano, in formato tabellare, i coefficienti più comunemente utilizzati per il calcolo della superficie commerciale:

TAB. H.1	COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE NEGLI EDIFICI	
	TIPO DI SUPERFICIE	COEFFICIENTE
	Interna calpestabile, muri divisorii, muri perimetrali esterni	1,00
	Veranda coperta	0,90
	Veranda scoperta	0,25
	Magazzini e depositi	0,50

Per tenere conto dello stato di manutenzione (vetustà o degrado fisico) oppure dell'obsolescenza (superamento tecnico ed economico) dell'edificio si utilizzerà un coefficiente ricavato dalla tabella H.2 seguente:

TAB. H.2	COEFFICIENTE PER LO STATO DI MANUTENZIONE o OBSOLESCENZA		
ETA' DELL'EDIFICIO	OTTIMO	NORMALE	SCADENTE
20-40 anni	Fino ad 1,05	Da 1,00 a 0,70	Fino a 0,70
Oltre 40 anni	Fino ad 1,10	Da 1,00 a 0,65	Fino a 0,65

Per tenere conto dell'appetibilità della zona si utilizzerà un coefficiente pari a 1,00 ricavato dalla tabella H.3 seguente:

TAB. H.3	COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DELL'APPETIBILITA' DELLA ZONA	
	CARATTERISTICHE DELLA ZONA	COEFFICIENTE
	Vicinanza ad attrezzature pubbliche di particolare pregio	0,85
	Posizione panoramica o di prestigio relativamente all'orografia urbana (zone alte, soleggiate, ecc.) o vicinanza ad elementi naturali di particolare pregio (lungomare, lungofiume, lungo lago, ecc.)	1,15
	Presenza di negozi di lusso e, comunque, di un elevato numero di attrezzature commerciali	0,80
	Tipologia degli abitanti insediati	1,00
	Vicinanza o lontananza da strutture urbane di disturbo (cimitero, stadio, complessi di edilizia popolare particolarmente degradati, ecc.)	1,20
	Trasporto pubblico	0,85
	Tipologia delle abitazioni (intensive, estensive, a villetta)	1,15
	Larghezza stradale	1,00
	MEDIA DEL COEFFICIENTE DA APPLICARE	1,00

Nella tabella H.4 si riportano le superfici lorde di piano della villetta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima distinte:

TAB. H.4	CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - VILLETTA			
DESTINAZIONE	PIANO	S _{LORDA} [mq]	COEFFICIENTE AMBIENTE	S _{COMMERCIALE} [mq]
VILLETTA	T	109,54	1,00	109,54
VERANDA	T	21,84	0,90	19,66
VERANDA SCOPERTA	T	20,00	0,25	5,00
DEPOSITO-MAGAZZINO	SEMINTERRATO	109,54	0,50	54,77
FORNO	T	14,06	0,50	7,03
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VILLETTA				196,00

Nella tabella H.5 si riportano la superficie lorda della seconda vasca, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima distinte:

TAB. H.5	CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - SECONDA VASCA			
DESTINAZIONE	PIANO	S _{LORDA} [mq]	COEFFICIENTE AMBIENTE	S _{COMMERCIALE} [mq]
VASCA	T	104,94	1,00	104,94
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE SECONDA VASCA				104,94

Nella tabella H.6 si riporta la superficie complessiva del terreno agricolo:

TAB. H.6	CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE TERRENO AGRICOLO				
FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' CATASTALE	CLASSE	QUALITA' EFFETTIVA	S _{COMMERCIALE} [mq]
35	285	PASCOLO	2	ULIVETO	7.548,00
35	302	SEMINATIVO IRRIGUO	2	ULIVETO	2.820,00
35	303	SEMINATIVO ARBORATO	2	ULIVETO	11.719,00
35	335	SEMINATIVO ARBORATO	2	ULIVETO	1.470,00
35	42	FABBRICATO RURALE (VASCA)		FABBRICATO RURALE (VASCA)	70,00
35	47	FABBRICATO RURALE		FABBRICATO RURALE DIROCCATO	152,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEL TERRENO AGRICOLO					23.779,00

f.2.) Criteri di stima utilizzati.

f.2.1) Criteri di stima utilizzati per la valutazione della villetta.

La valutazione della villetta sarà eseguita in conformità a due criteri di stima:

- 1) Stima per capitalizzazione del reddito (V_1);
- 2) Stima per valore commerciale (V_2).

Il più probabile valore venale dell'immobile sarà dato dalla media aritmetica dei valori ottenuti dai criteri di stima considerati.

f.2.1.1) Stima della villetta con il metodo per capitalizzazione del reddito (V_1)

La stima per capitalizzazione dei redditi parte dal presupposto che un immobile tanto più vale quanto maggiore è il reddito che produce.

Tale metodo analitico di stima consiste nel determinare il reddito lordo dell'unità immobiliare in base al mercato delle locazioni degli immobili, decurtato da una congrua percentuale per spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, la perdita per sfitti e la inesigibilità, le spese per assicurazione e registrazione, imposte, tasse (IMU, IRPEF), etc. e quindi si applica il saggio di capitalizzazione in base alla situazioni di mercato attuale.

Da indagini e ricerche effettuate nel Comune di Buccheri dal sottoscritto CTU, da informazioni presso le agenzie immobiliari locali e dai valori riportati dell'Agenzia del Territorio OMI (Risultato interrogazione: Anno 2015 – Semestre 2 – Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI – Codice di zona: R2 – Microzona catastale n.: 0) :

Tipologia	Stato Conservativo	Valori di locazione [€/mq]		Superficie [L/N]
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	0,90	1,30	L (lorda)
Box	NORMALE	0,80	1,10	L (lorda)
Ville e Villini	NORMALE	1,40	1,90	L (lorda)

e fatte le opportune correzioni per l'attuale stato di conservazione e manutenzione, completa indipendenza, considerando la particolare zona in cui si trova il fabbricato, risulta per immobili ubicati nelle immediate vicinanze dei valori di locazione mensili variabile tra €. 275,00 e €. 375,00.

Considerato che l'edificio è ubicato in tenere di Buccheri, c.da Goso di Buccheri pertanto si assume un valore medio di locazione mensile pari a:

$$A_m = \text{€/mese } 325,00$$

Pertanto il reddito annuo di immobili di uguali caratteristiche e consistenza si può stabilire in €. 3.900,00, mentre l'ammontare complessivo delle spese prima elencate sono poste pari al 20% del reddito prodotto, invece il tasso di capitalizzazione è pari a 4,00%.

In pratica si applica la seguente formula:

$$V_1 = \frac{R}{i} = \frac{(A - S)}{i}$$

dove:

V_1 = valore dell'immobile;

R = reddito (= $A - S$);

i = tasso di capitalizzazione = 4,00%;

A = affitto annuo che rende o renderebbe (= $A_m \times 12$) = € 3.900,00;

A_m = affitto mensile che rende o renderebbe = 325,00 €;

S = spese annue di manutenzione, assicurazione, imposte, tasse, etc. [20%] = € 780,00

Procedendo all'applicazione del metodo di stima si determinano i valori dell'immobile:

$$V_1 = \frac{3.900,00 - 780,00}{4,0\%} = \frac{3.120,00}{4,0\%} = 78.000,00 \text{ €}.$$

Il valore dell'immobile, calcolato con il metodo della stima per capitalizzazione del reddito, è:

$$V_1 = \text{€ } 78.000,00$$

f.2.1.2) Stima con il metodo per valore commerciale (V_2)

Tale metodo sintetico di stima consiste nel ricercare il più probabile valore di mercato basandosi su dati di compravendita di abitazioni in luogo analoghe a quelle da stimare.

Da indagini e ricerche effettuate nel Comune di Buccheri dal sottoscritto CTU, da informazioni presso le agenzie immobiliari locali e dai valori riportati dell'Agenzia del Territorio OMI (Risultato interrogazione: Anno 2015 – Semestre 2 – Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI – Codice di zona: R2 – Microzona catastale n.: 0):

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di mercato [€/mq]		Superficie [L/N]
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	450	L (lorda)
Box	NORMALE	200	260	L (lorda)
Ville e Villini	NORMALE	400	600	L (lorda)

e fatte le opportune correzioni per l'attuale stato di conservazione e manutenzione, completa indipendenza, considerato che il fabbricato si trova in tenere di Buccheri c.da Goso, risulta per immobili ubicati nelle immediate vicinanze un valore di mercato a metro quadro variabile tra € 400,00 € ed € 600,00.

Per la stima si è tenuto conto oltre che dell'anno di costruzione, del suo stato complessivo, della sua superficie media, della sua posizione, della sua ubicazione nel P.R.G., ecc..

Quindi, dopo le considerazioni espresse sopra, si assume un valore medio di mercato al metro quadro di superficie commerciale:

$$P_u = \text{€/mq } 500,00;$$

Pertanto il valore commerciale di mercato sarà:

$$V_2 = \sum S_{\text{COMMERCIALE}} \times P_u$$

Sostituendo:

$$V_2 = 196,00 \times 500,00 = \text{€ } 98.000,00$$

Il valore dell'immobile calcolato con il metodo della stima per valore commerciale è dunque:

$$\mathbf{V_2 = \text{€ } 98.000,00}$$

f.2.1.3) Valore venale dell'immobile - Villetta

Il valore venale definitivo della villetta è dato dalla media dei due valori ricavati con i metodi di stima considerati:

$$V = \frac{V_1 + V_2}{3} = \frac{78.000,00 + 98.000,00}{2} = \text{€ } 88.000,00$$

Il più probabile Valore Venale dell'immobile arrotondato è pari:

$$\mathbf{V = \text{€ } 88.000,00 \quad (\text{in lettere euro ottantottomila/00})}$$

f.2.2) Criteri di stima utilizzati per la valutazione della seconda vasca.

La valutazione della seconda vasca sarà eseguita con il seguente criterio di stima:

1) Stima per costo di costruzione con computo metrico estimativo (V_1);

f.2.2.1) Stima della seconda vasca con il metodo per costo di costruzione con computo metrico estimativo (V_1)

Questo metodo di stima consiste nel determinare il costo di costruzione della seconda vasca attraverso il computo metrico estimativo, valutando i costi da sostenere per realizzare la vasca, quantificando i costi della manodopera, dei materiali, dei noleggi e l'utile dell'impresa. Per ottenere il più probabile prezzo di mercato si deve tenere conto del deprezzamento subito dall'immobile per il suo stato di conservazione o vetustà (degrado fisico) ed obsolescenza (superamento tecnico ed economico) in modo da determinare il valore economico dell'immobile allo stato attuale.

Il computo metrico estimativo è redatto elencando i lavori da eseguire e quantificati a "misura" con applicazione dei prezzi desunti dal "Nuovo Prezziario Unico per i Lavori

Pubblici della Regione Siciliana”, approvato con Decreto dell’Assessorato Infrastrutture e Mobilità del 27/02/2013 pubblicato nella G.U.R.S. n. 13 del 15/03/2013 e per la categoria dei lavori non previsti sono stati formulati nuovi prezzi scaturenti da un’analisi prezzi (vedi allegato n. 14 - computo metrico estimativo costo di costruzione seconda vasca).

I costi da sostenere per la realizzazione della vasca ammontano ad €. 20.030,66.

Per le condizioni manutentive attuali dell'immobile e per le caratteristiche della zona, come detto nel paragrafo precedente, si considererà un coefficiente di svalutazione pari al 20%, come calcolato nella tabella H.7:

TAB. H.7	D = CALCOLO DELLA PERCENTUALE DI DEPREZZAMENTO	
VARIABILI	COEFFICIENTE	DEPREZZAMENTO
Vetustà	0,90	10%
Obsolescenza	0,95	10%
Appetibilità della zona	1,00	0%
SOMMANO D _P		20%

In definitiva il valore della seconda vasca è:

$$V_1 = 20.030,66 \times (1-0,20) = \text{€} 16.816,44$$

Il valore della seconda vasca, calcolato con il metodo della stima per costo di costruzione, è:

$$V_1 = \text{€ } 16.816,44$$

f.2.3) Valore venale dell’immobile – Vasca indicato in catasto al F. 35 part. 42

Tale vasca non è più utilizzabile in quanto è coperta da vegetazione spontanea e la vasca stessa è in pessimo stato di conservazione, quindi necessita di importanti interventi di manutenzione, pertanto non ha alcun valore venale.

f.2.4) Valore venale dell’immobile – Fabbricato Rurale indicato in catasto al F. 35 part. 47

Tale fabbricato rurale si presenta senza copertura ed i muri sono in parte diroccati, pertanto tale fabbricato rurale non è più utilizzabile e non si può definire alcun valore venale.

f.2.5) Criteri di stima utilizzati per la valutazione dei terreni agricoli.

La valutazione dei terreni agricoli indicati in catasto al F. 35 part. 285-302-303-335-42-47 della superficie complessiva di mq. 23.779,00, sarà eseguita applicando i valori agricoli medi ed il criterio di stima sarà:

1) Stima per valore commerciale (V_1).

f.2.5.1) Stima con il metodo per valore commerciale (V_1)

Tale metodo sintetico di stima consiste nel ricercare il più probabile valore di mercato basandosi sui valori agricoli medi in luogo per terreni analoghi a quelle da stimare.

Da indagini e ricerche effettuate nel Comune di Buccheri dal sottoscritto CTU, da informazioni presso le agenzie immobiliari locali e dai valori agricoli medi della provincia di Siracusa riportati dell'Agenzia del Territorio OMI (Risultato interrogazione: Anno 2011 – Regione agraria n. 1 – denominazione: zona montana – Comuni di: Buccheri, Buscemi, Cassaro, Ferla, Palazzolo Acreide, Sortino) si ottengono i seguenti valori agricoli di mercato:

- tipo di coltura: uliveto;
- Valori Agricolo: $VA = 10.000,00 \text{ €/Ha} = 1,00 \text{ €/mq}$

La superficie complessiva del terreno agricolo, così come calcolato nella tabella H.6 è:

$$\sum S_{\text{COMMERCIALE}} = 23.779,00 \text{ mq}$$

pertanto il valore commerciale di mercato sarà:

$$V_1 = \sum S_{\text{COMMERCIALE}} \times VA$$

Sostituendo:

$$V_1 = 23.779,00 \times 1,00 = \text{€ } 23.779,00$$

Il valore del terreno indicato in catasto al F. 35 part. 285-302-303-335-42-47 della superficie complessiva di mq. 23.779,00, calcolato con il metodo della stima per valore commerciale è dunque:

$$V_1 = \text{€ } 23.779,00$$

f.3) Valore venale complessivo dell'immobile C

Il valore venale complessivo dell'immobile C è dato dalla somma dei valori venali dei singoli immobili di cui si compone l'immobile C, pertanto, non considerando la vasca (F. 35 part. 42) ed il fabbricato rurale (F. 35 part. 47) perché inutilizzabili, il valore venale complessivo sarà:

- villetta:	€. 88.000,00
- seconda vasca:	€. 16.816,44
- terreni agricoli:	<u>€. 23.779,00</u>
Sommano	€. 128.595,44

Il più probabile Valore Venale dell'immobile C arrotondato è pari:

V = €. 128.500,00 (in lettere euro centoventottomilacinquecento/00)

f.4) Oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Come meglio indicato al paragrafo d.1 (verifica di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente) complessivamente i costi necessari per la cancellazione di vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente (variazione catastale e sanatoria) ammontano ad €. 29.000,00 circa.

f.5) Oneri gravanti sul bene che saranno cancellati dalla procedura e non opponibili all'acquirente.

Come meglio indicato al paragrafo d.3 (verifica di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che saranno cancellati a cura della procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente) complessivamente i costi necessari per la cancellazione dei vincoli, ipoteche volontarie a garanzia di mutuo e verbale di pignoramento ammontano in totale ad €. 1.000,00 circa.

g) CONCLUSIONI

Si riassumono di seguito in forma tabellare i risultati della Valutazione Complessiva dell'Immobile C:

Valore Venale dell'Immobile C	128.500,00 euro
Oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente (par. d.1): variazione catastale e sanatoria interi immobili ai sensi della L.N. 724/1994	29.000,00 euro
Oneri gravanti sul bene che saranno cancellati dalla procedura e non opponibili all'acquirente (par. d.3): cancellazione ipoteche e pignoramenti	1.000,00 euro
Valore Finale dell'Immobile C al netto dei costi di <u>solo</u> sanatoria	101.500,00

G.4) LOTTO DI VENDITA N° 4 – IMMOBILE D CAVA DI CALCARE

a) INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO

a.1) Tipologia immobile.

L'immobile D oggetto del pignoramento è costituito da un terreno coltivato a cava di calcare sito a Sortino c.da Cugni, indicato nel catasto terreni al F. 18 part. 22-24-26-93 sub 2 (ex 41) e terreno agricolo con fabbricato rurale sito a Sortino c.da Cugni - F. 18 part. 29 (FR)-52-70-71. Sul terreno insistono diversi manufatti a servizio della centrale di betonaggio e della cava di calcare:


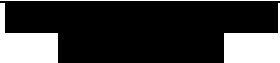
- 1) edificio destinato ad uffici, il quale si compone di n. 2 uffici e un W.C.;
- 2) casotto comandi;
- 3) sala quadri;
- 4) cabina elettrica;
- 5) tettoia;
- 6) depositi;
- 7) vasca raccolta acque;
- 8) pozzo trivellato;
- 9) fabbricato rurale, ormai diroccato, indicato in catasto al F. 18 part. 29, esterno alla cava di calcare.

Tutti gli immobili esistenti sono stati edificati senza concessione edilizia, tranne che per il fabbricato rurale in quanto realizzato prima del 1967.

a.2) Ubicazione e confini

L'immobile D è ubicato in c.da Cugni in tenere di Sortino.

L'immobile D confina:


CONFINI				
PROPRIETARI	DIREZIONE	DATI CATASTALI (FOGLIO – PART.)	SUB	PIANO
Torrente	Nord			
	Est	F. 18 – Part. 30		
Demanio delle Regiojne Siciliana – Ramo agricoltura e foreste	Est	F. 18 – Part. 28-51-68-53- 431-46		
Demanio delle Regiojne Siciliana – Ramo agricoltura e foreste	Sud	F. 18 – Part. 34		
	Ovest	F. 17 – Part. 26-27-28		

a.3) Dati Catastali

L'immobile D è censito, come da visura catastale (allegato n° 1/7-...-29), nel catasto del Comune di Sortino al Foglio di Mappa n° 18:

- 1) part. 22 – Porz. AA - qualità pascolo arborato – Superficie mq. 16.000 – Reddito Domenicale €. 28,92 – Redito Agrario €. 6,61;
- 2) part. 22 – Porz. AB - qualità pascolo – classe 1 - Superficie mq. 5.147 – Reddito Domenicale €. 3,72 – Redito Agrario €. 0,80;
- 3) part. 24 – qualità seminativo – classe 5 - Superficie mq. 13.413 – Reddito Domenicale €. 17,32 – Redito Agrario €. 4,16;
- 4) part. 26 – qualità seminativo – classe 5 - Superficie mq. 12.130 – Reddito Domenicale €. 15,66 – Redito Agrario €. 3,76;
- 5) part. 93 sub. 2 – categoria D/7 (*fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di attività industriali*) - Rendita €. 1.874,00;
- 6) part. 29 - qualità fabbricato rurale - Superficie mq. 599;
- 7) part. 52 – qualità fico india – classe 3 - Superficie mq. 445 – Reddito Domenicale €. 3,45 – Redito Agrario €. 1,15;
- 8) part. 70 – qualità seminativo – classe 5 - Superficie mq. 520 – Reddito Domenicale €. 0,67 – Redito Agrario €. 0,16;
- 9) part. 71 – qualità fico india – classe 3 - Superficie mq. 524 – Reddito Domenicale €. 4,06 – Redito Agrario €. 1,35;

Cè da notare:

- il terreno F. 18 part. 22-24-26-93 sub 2 (ex. 41) risultano intestate alla ;

➤ il terreno F. 18 part. 52 risulta intestata a [REDACTED].

I costi da sostenere per la regolarizzare della posizione catastale dell'immobile D presso l'agenzia del territorio di Siracusa sono pari a €. 500,00 come di seguito elencati:

- | | |
|--------------------------|------------------|
| • spese pratica | €. 150,00 |
| • parcella professionale | <u>€. 350,00</u> |
| SOMMANO €. 500,00 | |

a.4) Pertinenze e accessori

Il fabbricato rurale indicato in catasto al F. 18 part. 29 ha come accessorio un atrio antistante e una cisterna.

a.5) Millesimi di Parti Comuni

Il fabbricato rurale indicato in catasto al F. 18 part. 29 con atrio antistante e cisterna sono di proprietà del sig. [REDACTED] per 2/12.

b) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE

b.1) Premessa

L'immobile D oggetto del pignoramento è costituito da un terreno coltivato a cava di calcare sito a Sortino c.da Cugni, indicato nel catasto terreni al F. 18 part. 22-24-26-93 sub 2 (ex 41) e terreno agricolo con fabbricato rurale sito a Sortino c.da Cugni - F. 18 part. 29 (FR)-52-70-71. Sul terreno insistono diversi manufatti a servizio della centrale di betonaggio e della cava di calcare:

- 1) edificio destinato ad uffici, il quale si compone di n. 2 uffici e un W.C.;
- 2) casotto comandi;
- 3) sala quadri;
- 4) cabina elettrica;
- 5) tettoia;
- 6) depositi;
- 7) vasca raccolta acque;
- 8) pozzo trivellato;
- 9) fabbricato rurale, ormai diroccato, indicato in catasto al F. 18 part. 29, esterno alla cava di calcare.

Tutti gli immobili esistenti sono stati edificati senza concessione edilizia, tranne che per il fabbricato rurale in quanto realizzato prima del 1967.

Alla cava di calcare si arriva percorrendo la strada Provinciale n. 29 da Sortino verso Buccheri al Km 9.

L'appezzamento di terreno interessato dalla cava di calcare indicato in catasto al F. 18 part. 22-24-26-93 sub. 2 ha una forma rettangolare con superficie di circa mq. 65.934, mentre quello indicato in catasto al F. 18 part. 29 (FR)-52-70-71 ha una superficie di mq. 2088.

I fabbricati a servizio della cava di calcare hanno la seguente composizione interna:

- edificio destinato ad uffici: ufficio n. 1 (mq. 9,00), ufficio n. 2 (mq. 14,10) e W.C. (mq. 4,80), l'altezza interna è in gronda m. 2,30, mentre al colmo 3,00;
- casotto comandi di mq. 6,30, ha un'altezza interna di m. 2,20;
- sala quadri di mq. 9,30 con un'altezza in gronda di m. 2,15 ed al colmo m. 2,60;
- cabina elettrica di mq. 16,53 con un'altezza in gronda 2,70 ed al colmo 2,90;
- tettoia di mq. 57,68 con un'altezza in gronda m. 2,50 ed al colmo m. 2,80;
- depositi: deposito1 (mq. 19,20), deposito2 (mq. 41,28) e deposito3 (mq. 10,46), hanno un'altezza in gronda m. 3,00 ed al colmo m. 3,60;
- vasca raccolta acque di forma circolare ha diametro interno m. 5,65 ed altezza m. 2,00.

Gli ambienti prendono area e luce direttamente dall'esterno.

b.2) Strutture portanti

Tutti i fabbricati hanno una struttura portante in muratura costituita da blocchetti di tufo di 25 cm.

La struttura portante del casotto comandi e della tettoia è in ferro.

La copertura della zona uffici è in termo copertura, mentre il casotto comandi, la tettoia, la sala quadri e i depositi sono coperti con lamiera grecata, invece la copertura della cabina elettrica è con lastre di eternit.

La vasca è realizzata in cemento armato con pareti da 15 cm.

b.3) Finiture

Il prospetto esterni degli edifici non sono intonacati.

Gli infissi della zona uffici sono in alluminio e vetri, mentre quelli degli altri fabbricati ove presenti sono in ferro.

Il pavimento dell'ufficio1 è in ceramica colore grigio e battiscopa anch'esso in ceramica colore grigio, invece l'edificio2 non è pavimentato.

Il W.C. è pavimentato con mattonelle di ceramica colore marrone ed è dotato dei seguenti apparecchi sanitari: vaso igienico e lavabo a colonna tutti di colore bianco.

L'edificio destinato ad uffici ha le pareti intonacate con intonaco civile a tre strati e tinteggiati con idropittura.

Sala quadri, cabina elettrica e depositi sono con pareti privi di intonaco e senza pavimento.

La vasca di raccolta acque è rifinita all'esterno con intonaco tipo mediterraneo di colore bianco (volgarmente detto "iannella bianca"), mentre l'interno risulta intonacato e impermeabilizzato.

Tutti i fabbricati si presentano in pessimo stato di conservazione e necessitano di interventi di manutenzione.

Il fabbricato rurale indicato nel catasto del Comune di Sortino al F. 18 part. 29 si presenta senza copertura e con i muri in parte diroccati.

b.4) Impianti

Nella zona uffici sono presenti l'impianto elettrico entro canalizzazione, mentre quello idrico e fognario del W.C. sono sottotraccia.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento o condizionamento.

Il W.C. non è dotato di acqua calda sanitaria.

c) STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO

I terreni coltivati a cava di calcare indicati in catasto al F. 18 part. 22-24-26-93 sub 2 (ex 41) sono occupati dalla società [REDACTED] in forza ad un atto di compravendita del 03/04/2008 rep. 11613 registrato a Siracusa il 09/04/2008 al n. 2402, nel quale viene indicato: *"Dichiara il venditore nella qualità, ed il compratore, nella qualità, ne prende atto che sugli immobili venduti grava la seguente formalità: Trascrizione del 3 febbraio 1996 ai numeri 1664/1302, relativa a Verbale di Pignoramento Immobiliare, a favore della [REDACTED] di Catania"*.

Detta società utilizza detti terreni come centrale di betonaggio di calcestruzzi, estrazione e frantumazione di calcare.

La cava di calcare è la n° 569 denominata “XXXXXXXXXX” ed è stata autorizzata dal Distretto Minerario di Catania mediante Autorizzazione n. 02/10 del 24/06/2010 scadente il 23/06/2025.

Invece i terreni indicati in catasto al F. 18 part. 29 (FR)-52-70-71 sono in possesso della sig.ra XXXXXXXXXX.

d) FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

d1) Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

• Formalità, vincoli o oneri.

A carico dell'acquirente rimarranno i seguenti vincoli e oneri:

I) REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (SANATORIA ai sensi della L.N. 724/1994):

Dal confronto tra lo stato attuale dei manufatti insistenti nel lotto di terreno indicato in catasto al F. 18 part. 22-24-26-93 sub 2 e da quanto desumibile dai registri cartacei ed informatici dell'archivio urbanistica del Comune di Sortino si può affermare che:

a) tutti gli immobili sono edificati senza concessione edilizia;

Per tali abusi edilizi è possibile presentare ai sensi dell'art. 40 della L.47/85 e s.m.i., entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, la domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.N. 326/2003 al Comune di Sortino.

I costi da sostenere per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria per regolarizzare gli immobile dal punto di vista urbanistico sono di €. 25.000,00 come di seguito elencati:

• versamenti, diritti di segreteria, marche da bollo oneri di trascrizione	€. 500,00
• Oblazione (tabella C L.N. 326/2003)	€. 13.500,00
• Oneri concessori	€. 5.000,00
• Certificato di idoneità sismica	€. 3.000,00
• parcella professionale per Concessione in Sanatoria	<u>€. 3.000,00</u>
	SOMMANO €. 25.000,00

II) RIMOZIONE DELLA COPERTURA IN ETERNIT DELLA CABINA ELETTRICA.

I costi da sostenere per la rimozione della copertura in eternit, conferimento in discarica autorizzata e la sostituzione con copertura costituita da travi in ferro e copertura in lamiera grecata della cabina elettrica sono circa €. 2.000,00.

Riepilogando i costi necessari per la cancellazione di vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente (sanatoria) dei fabbricati siti a Sortino C.da Cugni in catasto al F. 18 part. 22-24-26-93 sub. 2 ammontano complessivamente a €. 25.000,00 circa.

- Vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria.

Non esiste alcun atto di asservimento urbanistico e cessione di cubatura per l'immobile D oggetto della presente.

- Vincoli derivanti con il suo carattere storico-artistico.

Sull'immobile non esistono vincoli derivanti da carattere storico-artistico.

- Vincoli derivanti da diritti demaniali.

Non esistono vincoli derivanti da diritti demaniali o servitù pubbliche.

- Domande giudiziali e altre trascrizioni.

Non esistono alcune domande giudiziali o altre trascrizioni per l'immobile D oggetto della presente.

- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura.

Non esiste alcun atto di asservimento urbanistico e cessione di cubatura per l'immobile D oggetto della presente.

- Altri pesi o limitazioni d'uso

1) Per l'attività di estrazione di giacimenti minerari di cava, ai sensi dell'art. 12 L.R. 15/05/2013 e s.m., è dovuto un canone di produzione annuo che è commisurato alla superficie dell'area coltivabile ed ai volumi autorizzati della cava. Esso è ottenuto sommando gli importi corrispondenti agli scaglioni di superficie e di volumi autorizzati:

- Canone annuo in relazione alla superficie complessiva autorizzata alla coltivazione:

- superficie autorizzata alla coltivazione: mq. 48.095 → €. 4.000,00
- Canone annuo in relazione ai volumi complessivi autorizzati:
 - volumi complessivi autorizzati: mc. 512.200 → €. 6.000,00

Totale canone annuo: €. 10.000,00

Tale canone deve essere versato per il 50% al Comune di Sortino e l'altro 50% alla Regione Siciliana.

- 2) Per continuare l'attività di estrazione, l'acquirente dovrà provvedere alla richiesta dell'autorizzazione al Distretto Minerario di Catania per il sub ingresso e la prosecuzione dell'esercizio della cava di calcare, ed all'acquisto dei mezzi e/o macchinari necessari per l'attività.**
- 3) Il fabbricato rurale indicato in catasto al F. 18 part. 29 con atrio antistante e cisterna è di proprietà del sig. [REDACTED] per 2/12.
- 4) Tra la part. 70 e 71 è ubicata la part. 69 di proprietà di [REDACTED] della superficie di mq. 440, con i confini non individuati.

d.2) Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibile all'acquirente.

1) TRASCRIZIONE CONTRO del 03/02/1996 - Registro Particolare 1302 Registro Generale 1664

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 17/01/1996

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BUCCHERI(SR) (rif. F. 1 part. 1805 sub. 1-2, F. 35 part. 42-47-285-302-303-335-334)

Immobili siti in SORTINO(SR) (rif. F. 18 part. 23-41-22-24-26-28-51-68-70-71-53-27-50-52-29, F. 45 part. 91, F. 50 part. 101-103-105, F. 7 part. 50, F. 12 part. 304)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1020 del 02/02/2016
2. Trascrizione n. 1020 del 02/02/2016

Per la sua cancellazione occorrono €. 262,00, ripartito per n. 4 immobili, quindi in definitiva occorrono €. 65,50.

2) TRASCRIZIONE CONTRO del 09/07/1997 - Registro Particolare 7829 Registro Generale 9731
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 0/24 del 10/06/1997
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
Immobili siti in SORTINO(SR) (rif. F. 18 part. 41-22-24-26)
Per la sua cancellazione occorrono € 262,00.

3) TRASCRIZIONE CONTRO del 19/03/2008 - Registro Particolare 4332 Registro Generale 6487
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1139 del 09/05/2000
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA TRASLATIVA
Immobili siti in SORTINO(SR) (rif. F. 18 part. 41-22-24-26)
Per la sua cancellazione occorrono € 262,00.

4) TRASCRIZIONE CONTRO del 02/02/2016 - Registro Particolare 1020 Registro Generale 1407
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1302/1996 del 17/01/1996
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - RINNOVAZIONE DI PIGNORAMENTO
Immobili siti in BUCCHERI(SR) (rif. F. 1 part. 1805 sub. 1-2, F. 35 part. 42-47-285-302-303-335-334)
Immobili siti in SORTINO(SR) (rif. F. 18 part. 23-41-22-24-26-28-51-68-70-71-53-27-50-52-29, F. 45 part. 91, F. 45 part. 101-103-105, F. 7 part. 50, F. 7 part. 304)
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1302 del 1996
Per la sua cancellazione occorrono € 262,00, ripartito per n. 4 immobili, quindi in definitiva occorrono € 65,50.
(vedi allegato n° 4/1-...-88)

d.3) Costi per la cancellazione o regolarizzazione dei vincoli e oneri giuridici al momento della vendita a cura della procedura

Complessivamente i costi necessari per la cancellazione dei vincoli, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo e verbale di pignoramento, tenuto conto della ripartizione delle spese tra gli immobili e di circa altri € 345,00 per la predisposizione della documentazione su supporto informatico, ammontano ad € 1.000,00 circa.

d.4) Altre informazioni per l'acquirente

- Importo annuo spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), eventuale spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriore alla data della perizia.

Per l'immobile non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione, come spese condominiali ordinarie, in quanto tutte le unità immobiliari non fanno parte di un condominio. Non vi sono nemmeno spese straordinarie già deliberate o eventuali spese condominiali scadute, né risultano eventuali cause in corso.

e) ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE, REGOLARITA' URBANISTICA E ABITABILITA'

e.1) Elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile

Dalla consultazione dei registri cartacei ed informatici dell'archivio dell'ufficio urbanistica – Edilizia Privata e Condoni Edilizi - del Comune di Sortino e dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale - "Ufficio Urbanistica" per il lotto di terreno indicato in catasto al F. 18 part. 22-24-26-93 (ex. 41) non è stata mai rilasciata alcuna autorizzazione e/o concessione edilizia.

e.2) Regolarità Urbanistica

Dal confronto tra lo stato attuale dei manufatti insistenti nel lotto di terreno indicato in catasto al F. 18 part. 22-24-26-93 sub. 2-29 (FR)-52-70-71 e da quanto desumibile dai registri cartacei ed informatici dell'archivio urbanistica del Comune di Sortino si può affermare che:

- a) l'edificio destinato ad uffici è stato edificato abusivamente;
- b) casotto comandi è stato edificato abusivamente;
- c) sala quadri è stata edificata abusivamente;
- d) cabina elettrica è stata edificata abusivamente;
- e) tettoia è stata edificata abusivamente;
- f) vasca raccolta acque è stata edificata abusivamente;
- g) fabbricato rurale, ormai diroccato, indicato in catasto al F. 18 part. 29, esterno alla cava di calcare è stato realizzato prima del 1967.

Per tali abusi edilizi è possibile presentare al comune di Buccheri, ai sensi dell'art. 40 della L.47/85 e s.m.i. la domanda di Concessione in Sanatoria, infatti l'ultimo comma del citato art. 40 della L.N. 47/85 stabilisce che:

“Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”.

Considerato che:

- 1) ragione del credito per cui si interviene si è verificata in data 26/05/1995, quindi anteriore al 02/10/2003, infatti con atto di precetto del 18/11/1995 la [REDACTED] chiedeva il pagamento delle cambiali scadute e non pagate, dal quale si evince che la prima cambiale non pagata risaliva al 26/05/1995.
- 2) abuso commesso nel 1988, quindi anteriore al 31/03/2003, infatti presumibilmente la realizzazione dei fabbricati fu realizzata dopo l'acquisto del terreni la quale è avvenuta con atto di vendita del 06/02/1987 in Notaio Francesco Grasso da Siracusa, registrata ai numeri 3128/2289, anche se già il sig. [REDACTED] utilizzava il terreno indicato in catasto del Comune di Sortino F. 18 part. 41 (ora 93) per l'esercizio di cava di calcare giusta autorizzazione n. 2/82 del 27/01/1982 rilasciata da Distretto Minerario di Catania.

pertanto la legge del condono edilizio da applicare è la L.N. 326/2003.

I costi da sostenere per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.N. 326/2003 per i fabbricati siti a Sortino F. 18 part. 22-24-26-93 da richiedere al Comune di Sortino entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile per regolarizzare gli immobile dal punto di vista urbanistico sono di €. 25.000,00 come di seguito elencati:

- versamenti, diritti di segreteria, marche da bollo oneri di trascrizione €. 500,00
- Oblazione (tabella C L.N. 326/2003) €. 13.500,00
- Oneri concessori €. 5.000,00
- Certificato di idoneità sismica €. 3.000,00
- parcella professionale per Concessione in Sanatoria €. 3.000,00

SOMMANO €. 25.000,00

Pertanto i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica degli immobile D ammontano ad €. 25.000,00 circa.

e.3) Abitabilità

Sull'immobile D in oggetto, ovviamente, non è stata rilasciato alcun certificato di abitabilità.

e.4) Certificato di destinazione urbanistica

Per i lotti di terreno ubicati a Sortino individuati in catasto al F. 18 part. 22-24-26-93(ex 41)-27-70-71-52, è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica n. 49 del 2015 in data 11/11/2015 dal quale si evince che “l’immobile ricade nel P.R.G. vigente nella zona omogenea E - zona agricola (vedi allegato n. 6/51-52-53).

Parte dell’area ricade in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi della L.n. 431/85 in quanto entro i 150 m da valloni e torrenti – zona di tutela 3, tuttavia i fabbricati non ricadono in aree sottoposta a vincolo paesaggistico.

e.5) Attestato di prestazione energetica

Per gli uffici facente parte dell’immobile D non è stato rilasciato alcun attestato di prestazione energetica (APE), pertanto il sottoscritto ha provveduto alla redazione di detto certificato ai sensi dell’art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. ed al relativo caricamento nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana (vedi allegato n.11/19-...-24).

CLASSE ENERGETICA DELL’EDIFICIO DESTINATO AD UFFICI: G

$$\rightarrow EP_{gl} = 250,822 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$$

e.6) Autorizzazione all’esercizio della cava di calcare

La cava di calcare risulta in esercizio sin dal 1982 con autorizzazione n. 02/82 del 27/01/1982 rilasciata dal Distretto Minerario di Catania a nome del sig. [REDACTED], denominata convenzionalmente “[REDACTED]” e l’attività estrattiva era limitata al F. 18 part. 41 (ora 93).

Successivamente fu rilasciata autorizzazione n. 44/87 del 11/12/1987 a nome del sig. [REDACTED] con la quale il Distretto Minerario di Catania autorizzava l’esercizio della cava di calcare n. 252 denominata “[REDACTED]” con la quale si autorizzava l’attività estrattiva nel F. 18 part. 22-24-26-41 (ora 93).

In data 21/02/1989 fu rilasciata autorizzazione con la quale il Distretto Minerario di Catania autorizzava il sub ingresso della Società [REDACTED] nella titolarità dell’autorizzazione n. 44/87 del 11/12/1987 all’esercizio della cava di calcare n. 252/A denominata “[REDACTED]”.

In data 13/05/2002 la sig.ra [REDACTED], amministratore unico e legale rappresentante della società [REDACTED] ha chiesto il rinnovo dell’autorizzazione per il completamento del

piano di coltivazione, così come era previsto dal provvedimento autorizzativo n. 44/87 del 11/12/1987.

Successivamente con autorizzazione n. 18/02/PEA del 09/12/2002 è stata prorogata l'efficacia del provvedimento autorizzativo n. 44/87 del 11/12/1987.

In data 09/06/2008 il sig. [REDACTED] in qualità di amministratore unico della società [REDACTED], avendo acquisito la proprietà del terreno della cava in argomento, ha chiesto il rinnovo dell'autorizzazione venga rilasciata a nome della [REDACTED].

Quindi il Distretto Minerario di Catania ha rilasciato autorizzazione n. 02/10 del 24/06/2010 a nome della società [REDACTED] per il rinnovo e la prosecuzione dell'esercizio della cava di calcare n. 569 denominata "[REDACTED]" relativamente all'attività estrattiva nelle part. 22-24-26-41 (ora 93) del F. 18.

In definitiva i terreni ubicati a Sortino c.da Cugni indicati in catasto al F. 18 part. 22-24-26-93 (ex. 41) di superficie complessiva mq. 65.934 attualmente sono utilizzati come centrale di betonaggio e cava di calcare; la cava di calcare è la n° 569 denominata "[REDACTED]" ed è stata autorizzata dal Distretto Minerario di Catania mediante Autorizzazione n. 02/10 del 24/06/2010, con validità di anni 15 e quindi scadente il 23/06/2025 (vedi allegato n. 7).

La superficie totale della cava è mq. 65.934, mentre la superficie di cava destinata alla coltivazione è pari a mq. 48.095; la rimanente parte per mq. 17.839 è destinata alle aree di pertinenza a alle fasce di rispetto; i volumi estraibili sono pari a mc. 512.200.

f) VALUTAZIONE DEL BENE

f.1) Calcolo della superficie commerciale dell'immobile e dei coefficienti di apprezzamento o deprezzamento.

Ai fini della stima di seguito si indicano, in formato tabellare, i coefficienti più comunemente utilizzati per il calcolo della superficie commerciale:

TAB. H.1	COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE NEGLI EDIFICI	
TIPO DI SUPERFICIE		COEFFICIENTE
Interna calpestabile, muri divisorii, muri perimetrali esterni		1,00
Tettoia coperta		0,30
Magazzini e depositi		0,30

Per tenere conto dello stato di manutenzione (vetustà o degrado fisico) oppure dell'obsolescenza (superamento tecnico ed economico) dell'edificio si utilizzerà un coefficiente ricavato dalla tabella H.2 seguente:

TAB. H.2	COEFFICIENTE PER LO STATO DI MANUTENZIONE o OBSOLESCENZA		
ETA' DELL'EDIFICIO	OTTIMO	NORMALE	SCADENTE
20-40 anni	Fino ad 1,05	Da 1,00 a 0,70	Fino a 0,70
Oltre 40 anni	Fino ad 1,10	Da 1,00 a 0,65	Fino a 0,65

Per tenere conto dell'appetibilità della zona si utilizzerà un coefficiente pari a 0,90 ricavato dalla tabella H.3 seguente:

TAB. H.3	COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DELL'APPETIBILITA' DELLA ZONA	
CARATTERISTICHE DELLA ZONA		COEFFICIENTE
Vicinanza ad attrezzature pubbliche di particolare pregio		0,85
Posizione panoramica o di prestigio relativamente all'orografia urbana (zone alte, soleggiate, ecc.) o vicinanza ad elementi naturali di particolare pregio (lungomare, lungofiume, lungo lago, ecc.)		1,10
Presenza di negozi di lusso e, comunque, di un elevato numero di attrezzature commerciali		0,70
Tipologia degli abitanti insediati		1,00
Vicinanza o lontananza da strutture urbane di disturbo (cimitero, stadio, complessi di edilizia popolare particolarmente degradati, ecc.)		0,90
Trasporto pubblico		0,75
Tipologia delle abitazioni (intensive, estensive, a villetta)		0,90
Larghezza stradale		1,00
MEDIA DEL COEFFICIENTE DA APPLICARE		0,85

Nella tabella H.4 si riportano le superfici lorde di piano della villetta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima distinte:

TAB. H.4	CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE – FABBRICATI			
DESTINAZIONE	PIANO	S _{LORDA} [mq]	COEFFICIENTE AMBIENTE	S _{COMMERCIALE} [mq]
UFFICI	T	35,35	1,00	35,35
TETTOIA	T	57,68	0,30	17,30
CASOTTO COMANDI	T	6,82	0,30	2,05
SALA QUADRI	T	12,60	0,30	3,78
CABINA ELETTRICA	T	21,11	0,30	6,33
DEPOSITI	T	85,59	0,30	25,68
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATI				90,49

Nella tabella H.5 si riporta la superficie lorda della vasca di raccolta acqua, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima distinte:

TAB. H.5	CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - VASCA			
DESTINAZIONE	PIANO	S _{LORDA} [mq]	COEFFICIENTE AMBIENTE	S _{COMMERCIALE} [mq]
VASCA	T	27,81	1,00	27,81
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VASCA				27,81

Nella tabella H.6 si riporta la superficie complessiva del terreno utilizzato a cava di calcare:

TAB. H.6	CALCOLO DELLA SUPERFICIE TERRENO – CAVA DI CALCARE				
FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' CATASTALE/ CATEGORIA	CLASSE	QUALITA' EFFETTIVA/ RENDITA	S _{COMMERCIALE} [mq]
18	93 sub 2	D/7		1.874,00	19.244,00
18	22 (porz. AA)	PASCOLO ARBORATO		CAVA DI CALCARE	16.000,00
18	22 (porz. AB)	PASCOLO	1	CAVA DI CALCARE	5.147,00
18	24	SEMINATIVO	5	CAVA DI CALCARE	13.413,00
18	26	SEMINATIVO	5	CAVA DI CALCARE	12.130,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DELLA CAVA DI CALCARE					65.934,00

Nella tabella H.7 si riporta la superficie complessiva del terreno agricolo:

TAB. H.7	CALCOLO DELLA SUPERFICIE DEL TERRENO AGRICOLO					
FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' CATASTALE	CLASSE	S _{EFFETTIVA} [mq]	PROPRIETA'	S _{COMMERCIALE} [mq]
18	29	FABBRICATO RURALE		599,00	2/12	99,83
18	52	FICO INDIA	3	445,00	1/1	445,00
18	70	SEMINATIVO	5	520,00	1/1	520,00
18	71	FICO INDIA	3	524,00	1/1	524,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEL TERRENO AGRICOLO						1.588,83

f.2.) Criteri di stima utilizzati.

f.2.1) Criteri di stima utilizzati per la valutazione della cava di calcare.

La valutazione della cava di calcare sarà eseguita in conformità al seguente criterio di stima:

1) Stima per valore di trasformazione (V_1).

f.2.1.1) Stima della cava di calcare per valore di trasformazione (V_1)

La stima del valore del terreno utilizzato a cava di calcare (V_1) si calcola detraendo al valore del materiale calcareo residuo ancora da cavare (M) il costo di recupero ambientale a fine coltivazione (C), quindi si somma il valore di mercato del terreno a recupero ambientale completato (V):

$$V_1 = M - C + V$$

dove:

M = valore del materiale calcareo residuo ancora da cavare;

C = costo del recupero ambientale a fine coltivazione, che in progetto è previsto ad uliveto;

V = valore di mercato del terreno coltivato ad uliveto.

Per determinare il valore del materiale calcareo residuo ancora da cavare è stato effettuato un rilievo plano-altimetrico con sistema GPS *TRIMBLE S6* dei terreni siti a Sortino c.da Cugni F. 18 part. 22-24-26-93 (ex 41) di superficie complessiva mq. 65.934 per determinare le quote attuali di scavo della cava di calcare.

Per ogni punto battuto sono state rilevate le tre coordinate spaziali x, y, z e poi mediante una ricostruzione informatizzata di un solido tridimensionale dello stato attuale della cava e dello stato finale di progetto, sono stati ricavati i volumi ancora da estrarre effettuando le sezioni di scavo nelle medesime posizioni in cui sono state eseguite nel progetto della cava di calcare.

Quindi sono stati quantificati i volumi di calcare residui da estrarre con il metodo delle sezioni ragguagliate mediante il confronto tra lo stato attuale rispetto a quello finale di progetto (vedi allegato n 15/1-...-16), determinando il seguente valore di calcare da estrarre:

$$V_c = mc \text{ 209.599} \quad (\text{Volume di calcare da estrarre in banco})$$

Tale volume è da considerare in banco, pertanto si deve moltiplicare per un coefficiente 1,3 di aumento del volume dopo averlo estratto e smosso, quindi il volume definitivo ancora da cavare è:

$$V_f = 1,3 \times 209.599 = mc \text{ 272.478} \quad (\text{Volume di calcare da estrarre})$$

Pertanto lo sfruttamento attuale della cava di calcare è:

$$S = 1 - \frac{272.478}{512.200} = 0,47 \quad \rightarrow \quad S = 47\%$$

Dai dati della statistica mineraria rilasciati dal Distretto Minerario di Catania in data 10/02/2016 prot. 5518 si nota che le ditte esercenti che si sono succedute dal 2002 (anno in cui viene presentato al Distretto Minerario di Catania il progetto di rinnovo e prosecuzione poi autorizzato con provvedimento n. 02/10 del 24/06/2010) al 2015 hanno dichiarato i seguenti valori (vedi allegato 7/2-3-4):

ANNO	Calcare in pezzame per costruzioni ed altri usi [tonnellate]	Calcare in pietrisco prodotto in cava [tonnellate]	Calcare da macinazione per usi industriali [tonnellate]
2002			53.800
2003	43.000		
2004		35.000	
2005		38.000	
2006			
2007			
2008			
2009			
2010			5.000
2011			16.000
2012			16.000
2013		2.800	
2014		90	
2015		1.000	
SOMMANO	43.000	76.890	90.800
PESO TOTALE COMPLESSIVO DI MATERIALE CAVATO (P)		210.690 t	

Dalla relazione geologica allegata all'autorizzazione n. 02/10 del 24/06/2010 si desume il peso specifico del materiale cavato:

$$\gamma = 2.000 \text{ Kg/mc} = 2 \text{ t/mc} \quad (\text{peso specifico del materiale cavato})$$

allora il volume dichiarato cavato dalle ditte esercenti dal 2002 al 2015 è:

$$V_c = \frac{P}{\gamma} = \frac{210690}{2} = 105.345 \text{ mc}$$

Pertanto resterebbe da cavare:

$$V = 512.200 - 105.345 = \text{mc } 406.855$$

Il cui valore è maggiore di 1,5 volte quello effettivo di potenzialità attuale della cava.

Da indagini e ricerche effettuate su altre cave della Provincia di Siracusa per le quali si è provveduto alla vendita del materiale prelevato direttamente in sito, si è pervenuto ad un valore di mercato di 1 €/mc per questa tipologia di materiale e prelevato direttamente in sito.

Quindi il valore del materiale ancora da cavare è:

$$M = 272.478 \times 1,00 = \text{€ } 272.478,00 \quad \rightarrow \quad \mathbf{M = \text{€ } 272.478,00}$$

Considerato che attualmente il progetto di recupero ambientale prevede la riconversione del terreno ad uliveto, che allo stato attuale non è ancora iniziata e considerato anche la mancanza totale di terreno vegetale nella zona di cava per il successivo riutilizzo, allora il costo di recupero ambientale sarà (vedi allegato n. 16 – Computo metrico estimativo per recupero ambientale della cava):

$$\mathbf{C = \text{€ } 147.634,56}$$

Il terreno coltivato a cava di calcare alla fine del processo sarà quindi un uliveto (coltura arborea prevista nel progetto di recupero ambientale), pertanto si deve ricercare il più probabile valore di mercato per terreni coltivati a uliveto, basandosi sui valori agricoli medi in luogo per terreni analoghi a quelli da stimare.

Da indagini e ricerche effettuate nel Comune di Sortino dal sottoscritto CTU, da informazioni presso le agenzie immobiliari locali e dai valori agricoli medi della provincia di Siracusa riportati dell'Agenzia del Territorio OMI (Risultato interrogazione: Anno 2011 – Regione agraria n. 1 – denominazione: zona montana – Comuni di: Buccheri, Buscemi, Cassro, Ferla, Palazzolo Acreide, Sortino) ed effettuate le opportune correzioni, si ottengono i seguenti valori agricoli di mercato:

- tipo di coltura: uliveto;
- Valori Agricolo: $VA = 10.000,00 \text{ €/Ha} = 1,00 \text{ €/mq}$

La superficie complessiva del terreno agricolo, così come calcolato nella tabella H.6 è:

$$\sum S_{\text{COMMERCIALE}} = 65.934,00 \text{ mq}$$

pertanto il valore commerciale di mercato sarà:

$$V_1 = \sum S_{\text{COMMERCIALE}} \times V_A$$

Sostituendo:

$$V = 65.934,00 \times 1,00 = \text{€} . 65.934,00 \quad \rightarrow \quad V = \text{€} . 65.934,00$$

Pertanto il valore del terreno con il metodo di stima per valore di trasformazione sarà:

$$V_1 = M - C + V = 272.478,00 - \text{€} . 147.634,56 + 65.934,00 = \text{€} . 190.777,44$$

Quindi il valore venale del terreno coltivato a cava di calcare, indicato in catasto al F. 18 part. 22-24-26-93 della superficie complessiva di mq. 65.934,00, calcolato con il metodo della stima per valore di trasformazione è dunque:

$$V = \text{€} 190.177,44$$

Nel valore così determinato sono ovviamente esclusi i mezzi e/o macchinari attualmente installati nella centrale di betonaggio e/o cava di calcare.

f.2.2) Criteri di stima utilizzati per la valutazione dei fabbricati a servizio della cava di calcare.

La valutazione dei fabbricati a servizio della cava di calcare sarà eseguita in conformità a due criteri di stima:

- 1) Stima per capitalizzazione del reddito (V_1);
- 2) Stima per valore commerciale (V_2).

Il più probabile valore venale dell'immobile sarà dato dalla media aritmetica dei valori ottenuti dai criteri di stima considerati.

f.2.2.1) Stima dei fabbricati a servizio della cava di calcare con il metodo per capitalizzazione del reddito (V_1)

La stima per capitalizzazione dei redditi parte dal presupposto che un immobile tanto più vale quanto maggiore è il reddito che produce.

Tale metodo analitico di stima consiste nel determinare il reddito lordo dell'unità immobiliare in base al mercato delle locazioni degli immobili, decurtato da una congrua percentuale per spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, la perdita per sfitti e la inesigibilità, le spese per assicurazione e registrazione, imposte, tasse (IMU, IRPEF), etc. e quindi si applica il saggio di capitalizzazione in base alla situazioni di mercato attuale.

Da indagini e ricerche effettuate nel Comune di Sortino dal sottoscritto CTU, da informazioni presso le agenzie immobiliari locali e dai valori riportati dell'Agenzia del Territorio OMI (Risultato interrogazione: Anno 2015 – Semestre 2 – Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI – Codice di zona: R1 – Microzona catastale n.: 0 - Destinazione: Produttiva) :

Tipologia	Stato Conservativo	Valori di locazione [€/mq]		Superficie [L/N]
		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	1,60	2,20	L (lorda)

e fatte le opportune correzioni per l'attuale stato di conservazione e manutenzione, completa indipendenza, considerando la particolare zona in cui si trova il fabbricato, risulta dei valori di locazione mensili variabile tra €. 75,00 e €. 125,00.

Considerato che l'edificio è ubicato in tenere di Sortino, c.da Cugni pertanto si assume un valore medio di locazione mensile pari a:

$$A_m = \text{€/mese } 100,00$$

Quindi il reddito annuo di immobili di uguali caratteristiche e consistenza si può stabilire in €. 1.200,00, mentre l'ammontare complessivo delle spese prima elencate sono poste pari al 20% del reddito prodotto, invece il tasso di capitalizzazione è pari a 4,00%.

In pratica si applica la seguente formula:

$$V_1 = \frac{R}{i} = \frac{(A - S)}{i}$$

dove:

V_1 = valore dell'immobile;

R = reddito (= A - S);

i = tasso di capitalizzazione = 4,00%;

A = affitto annuo che rende o renderebbe (= $A_m \times 12$) = €. 1.200,00;

A_m = affitto mensile che rende o renderebbe = 100,00 €;

S = spese annue di manutenzione, assicurazione, imposte, tasse, etc. [20%] = €. 240,00

Procedendo all'applicazione del metodo di stima si determinano i valori dell'immobile:

$$V_1 = \frac{1.200,00 - 240,00}{4,0\%} = \frac{960,00}{4,0\%} = 24.000,00 \text{ €}.$$

Il valore degli immobili, calcolato con il metodo della stima per capitalizzazione del reddito, è:

$$V_1 = \text{€ } 24.000,00$$

f.2.2.2) Stima con il metodo per valore commerciale (V_2)

Tale metodo sintetico di stima consiste nel ricercare il più probabile valore di mercato basandosi su dati di compravendita di abitazioni in luogo analoghe a quelle da stimare.

Da indagini e ricerche effettuate nel Comune di Sortino dal sottoscritto CTU, da informazioni presso le agenzie immobiliari locali e dai valori riportati dell'Agenzia del Territorio OMI (Risultato interrogazione: Anno 2015 – Semestre 2 – Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI – Codice di zona: R1 – Microzona catastale n.: 0 – Destinazione: Produttiva):

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di mercato [€/mq]		Superficie [L/N]
		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	350	450	L (lorda)

e fatte le opportune correzioni per l'attuale stato di conservazione e manutenzione, completa indipendenza, considerato che il fabbricato si trova in tenere di Sortino c.da cugno, risulta per immobili ubicati nelle immediate vicinanze un valore di mercato a metro quadro variabile tra €. 200,00 € ed €. 300,00.

Per la stima si è tenuto conto oltre che dell'anno di costruzione, del suo stato complessivo, della sua superficie media, della sua posizione, della sua ubicazione nel P.R.G., ecc..

Quindi, dopo le considerazioni espresse sopra, si assume un valore medio di mercato al metro quadro di superficie commerciale:

$$P_u = \text{€/mq } 250,00;$$

Pertanto il valore commerciale di mercato sarà:

$$V_2 = \sum S_{\text{COMMERCIALE}} \times P_u$$

Sostituendo:

$$V_2 = 90,49 \times 250,00 = \text{€ } 22.622,50$$

Il valore degli immobili calcolato con il metodo della stima per valore commerciale è dunque:

$$\mathbf{V_2 = \text{€ } 22.622,50}$$

f.2.2.3) Valore venale dell'immobile – Fabbricati a servizio della cava di calcare

Il valore venale definitivo della villetta è dato dalla media dei due valori ricavati con i metodi di stima considerati:

$$V = \frac{V_1 + V_2}{3} = \frac{24.000,00 + 22.622,50}{2} = \text{€ } 23.311,25$$

Il più probabile Valore Venale dell'immobile è pari:

$$\mathbf{V = \text{€ } 23.311,25}$$

f.2.3) Criteri di stima utilizzati per la valutazione della vasca di raccolta acqua.

La valutazione della vasca sarà eseguita con il seguente criterio di stima:

1) Stima per costo di costruzione con computo metrico estimativo (V_1);

f.2.3.1) Stima della vasca con il metodo per costo di costruzione con computo metrico estimativo (V_1)

Questo metodo di stima consiste nel determinare il costo di costruzione della vasca di raccolta acqua attraverso il computo metrico estimativo, valutando i costi da sostenere per realizzare la vasca, quantificando i costi della manodopera, dei materiali, dei noleggi e l'utile dell'impresa. Per ottenere il più probabile prezzo di mercato si deve tenere conto del deprezzamento subito dall'immobile per il suo stato di conservazione o vetustà (degrado fisico) ed obsolescenza (superamento tecnico ed economico) in modo da determinare il valore economico dell'immobile allo stato attuale.

Il computo metrico estimativo è stato redatto elencando i lavori da eseguire e quantificati a "misura" con applicazione dei prezzi desunti dal "Nuovo Prezziario Unico per i Lavori Pubblici della Regione Siciliana", approvato con Decreto dell'Assessorato Infrastrutture e Mobilità del 27/02/2013 pubblicato nella G.U.R.S. n. 13 del 15/03/2013 e per la categoria dei lavori non previsti sono stati formulati nuovi prezzi scaturenti da un'analisi prezzi (vedi allegato n. 17- computo metrico estimativo costo di costruzione vasca a Sortino c.da Cugni).

I costi da sostenere per la realizzazione della vasca ammontano ad €. 7.323,91.

Per le condizioni manutentive attuali dell'immobile e per le caratteristiche della zona, come detto nel paragrafo precedente, si considererà un coefficiente di svalutazione pari al 30%, come calcolato nella tabella H.8:

TAB. H.8 D = CALCOLO DELLA PERCENTUALE DI DEPREZZAMENTO		
VARIABILI	COEFFICIENTE	DEPREZZAMENTO
Vetustà	0,90	10%
Obsolescenza	0,90	10%
Appetibilità della zona	0,90	10%
SOMMANO D_p		30%

In definitiva il valore della vasca è:

$$V_1 = 7.323,91 \times (1-0,30) = \text{€} 5.126,74$$

Quindi il valore della vasca, calcolato con il metodo della stima per costo di costruzione, è:

$$V_1 = \text{€ } 5.126,74$$

f.2.4) Valore venale dell'immobile – Fabbricato Rurale indicato in catasto al F. 18 part. 29

Tale fabbricato rurale si presenta senza copertura ed i muri sono in parte diroccati, pertanto tale fabbricato rurale non è più utilizzabile e non si può definire alcun valore venale.

f.2.5) Criteri di stima utilizzati per la valutazione dei terreni agricoli.

La valutazione dei terreni agricoli siti a Sortino C.da Cugni, indicati in catasto al F. 18 part. 52-70-71 ed il fabbricato rurale part. 19 per la proprietà di 2/12, sarà eseguita applicando i valori agricoli medi ed il criterio di stima sarà:

1) Stima per valore commerciale (V_1).

f.2.5.1) Stima con il metodo per valore commerciale (V_1)

Tale metodo sintetico di stima consiste nel ricercare il più probabile valore di mercato basandosi sui valori agricoli medi in luogo per terreni analoghi a quelle da stimare.

Da indagini e ricerche effettuate nel Comune di Sortino dal sottoscritto CTU, da informazioni presso le agenzie immobiliari locali e dai valori agricoli medi della provincia di Siracusa riportati dell'Agenzia del Territorio OMI (Risultato interrogazione: Anno 2011 – Regione agraria n. 1 – denominazione: zona montana – Comuni di: Buccheri, Buscemi, Cassaro, Ferla, Palazzolo Acreide, Sortino) si ottengono i seguenti valori agricoli di mercato:

- tipo di coltura: seminativo o fico india;
- Valori Agricolo: $VA = 5.000,00 \text{ €/Ha} = 0,50 \text{ €/mq}$

La superficie complessiva del terreno agricolo, così come calcolato nella tabella H.7 è:

$$\sum S_{\text{COMMERCIALE}} = 1.588,83 \text{ mq}$$

pertanto il valore commerciale di mercato sarà:

$$V_1 = \sum S_{\text{COMMERCIALE}} \times VA$$

Sostituendo:

$$V_1 = 1.588,83 \times 0,50 = \text{€ } 794,42$$

Il valore del terreno indicato in catasto al F. 18 part. 52-70-71 ed il fabbricato rurale part. 19 per la proprietà di 2/12, calcolato con il metodo della stima per valore commerciale è dunque:

$$V_1 = \text{€ } 794,42$$

f.3) Valore venale complessivo dell'immobile D

Il valore venale complessivo dell'immobile D è dato dalla somma dei valori venali dei singoli immobili di cui si compone, pertanto il valore venale complessivo sarà:

- | | | |
|---|----|---------------|
| - cava di calcare: | €. | 190.777,44 |
| - fabbricati a servizi della cava di calcare: | €. | 23.311,25 |
| - vasca: | €. | 5.126,74 |
| - terreni agricoli: | €. | <u>794,42</u> |

Sommano €.

	220.009,85
--	------------

Il più probabile Valore Venale dell'immobile D arrotondato è pari:

V = €. 220.000,00 **(in lettere euro duecentoventimila/00)**

f.4) Oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Come meglio indicato al paragrafo d.1 (verifica di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente) complessivamente i costi necessari per la cancellazione di vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente (variazione catastale e sanatoria) ammontano ad €.

25.000,00 circa.

f.5) Oneri gravanti sul bene che saranno cancellati dalla procedura e non opponibili all'acquirente.

Come meglio indicato al paragrafo d.3 (verifica di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che saranno cancellati a cura della procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente) complessivamente i costi necessari per la cancellazione dei vincoli, ipoteche volontarie a garanzia di mutuo e verbale di pignoramento ammontano in totale ad €.

1.000,00 circa.

g) CONCLUSIONI

Si riassumono di seguito in forma tabellare i risultati della Valutazione Complessiva dell'Immobile D:

Valore Venale dell'Immobile D	220.000,00 euro
Oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente (par. d.1): sanatoria immobili a servizio della cava di calcare ai sensi della L.N. 326/2003	25.000,00 euro
Oneri gravanti sul bene che saranno cancellati dalla procedura e non opponibili all'acquirente (par. d.3): cancellazione ipoteche e pignoramenti	1.000,00 euro
Valore Finale dell'Immobile D al netto dei costi di <u>solo</u> sanatoria	195.000,00

H) ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

- 1) Visure catastali;
- 2) Planimetrie catastali ed estratti di mappa catastale;
- 3) Visure modello 58;
- 4) Elenco e stampa di note dei vincoli o oneri giuridici gravanti sugli immobili;
- 5) Certificato di residenza e stato di famiglia e certificato di morte;
- 6) Documentazione urbanistica acquisita al Comune di Buccheri e Sortino;
- 7) Documentazione relativa alla cava di calcare acquisti al Distretto Minerario di Catania;
- 8) Comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali;
- 9) Verbali di Sopralluogo dal n° 1 al n° 12;
- 10) Rilievi plano-altimetrici e annotazioni sulle caratteristiche degli immobili;
- 11) Documentazione fornita dall'amministratore della società [REDACTED];
- 12) Elaborato fotografico;
- 13) Attestati di prestazione energetica (APE);
- 14) Computo metrico estimativo costo di costruzione seconda vasca c.da Goso a Bucheri;
- 15) Elaborati relativi al rilievo plano altimetrico della cava di calcare e calcolo dei volumi;
- 16) Computo metrico estimativo per recupero ambientale della cava di calcare;
- 17) Computo metrico estimativo costo di costruzione vasca c.da Cugni a Sortino;
- 18) Elaborati grafici degli immobili oggetto di pignoramento;
- 19) Attestazione invio perizia alle parti;
- 20) Specifica competenze;
- 21) Ricevute di spesa.

La presente relazione, che si compone di 102 pagine e di 21 allegati, viene depositata in cancelleria unitamente alla documentazione ipocatastale per il cui ritiro il CTU era stato autorizzato dal Giudice.

Floridia, lì 08/07/2016.

Il C.T.U.
(Ing. Spada Giuseppe)