



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE CIVILE

Proc. Esecutiva Immobiliare n°423/2011 R.G. Es.

Giudice Relatore: Dott.ssa [ ]

Relazione del CTU alla causa:

Contro:

PREMESSO CHE

all'udienza del 26 Aprile 2012 il sottoscritto Dott. Ing.

nato a Siracusa il 21/09/1973 ed ivi residente in via Mirabella n° 18, veniva nominato CTU alla causa indicata in epigrafe, conferendogli il mandato di stimare i seguenti immobili:

- Fabbricato sito in Canicattini Bagni, Via Pietro Pernice snc, Piano Terra, censito in catasto al foglio 13, particella 1291, natura C/2;
- Fabbricato sito in Canicattini Bagni, c.da Palombara snc, Piano Terra, censito in catasto al foglio 13, particella 1266, sub.1, natura D/10;
- Fabbricato sito in Canicattini Bagni, c.da Palombara snc, Piano Terra, censito in catasto al foglio 13, particella 1266, sub.2, natura C/2;
- Terreno sito in Canicattini Bagni, esteso mq 330, censito in catasto al foglio 13, particella 1189;

• Terreno sito in Canicattini Bagni, esteso mq 1082, censito in catasto al foglio 13, particella 1283;

• Terreno sito in Canicattini Bagni, esteso mq 280, censito in catasto al foglio 13, particella 1284;

• Terreno sito in Canicattini Bagni, esteso mq 1065, censito in catasto al foglio 13, particella 1290;

• Terreno sito in Canicattini Bagni, esteso mq 38, censito in catasto al foglio 13, particella 1282;

• Terreno sito in Canicattini Bagni, esteso mq 5, censito in catasto al foglio 13, particella 878;

• Terreno sito in Canicattini Bagni, esteso mq 169, censito in catasto al foglio 13, particella 1179;

il tutto con le accessioni e pertinenze che legittimamente vi competono, tutto incluso e nulla escluso.

In data 12/10/2012, alle ore 16.00, previa comunicazione a mezzo fax l'una e telegramma all'altra parte interessata, lo scrivente procedeva all'apertura delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di stima, in c.da Palombara, assieme al proprio collaboratore, Arch. ] per procedere alle operazioni di sopralluogo.

Giunto sul posto, ad attendermi vi era la Sig.ra ] debitrice.

Invana l'attesa di parte attrice, il sottoscritto, procedeva al sopralluogo degli immobili oggetto di pignoramento. In tale sede, si è proceduto ad un dettagliato rilievo planimetrico e fotografico, prendendo appunti su fogli separati.

Le operazioni venivano concluse alle ore 17.20.

TUTTO CIO' PREMESSO

nella determinazione dei lotti di stima, si è accertato che gli spezzoni di terreno contraddistinti in catasto terreni al foglio 13 particelle 878 – 1179 – 1189- 1282- 1283- 1284-1290, sono conseguenza di frazionamenti avvenuti dal 1989 al 2011.

Invero, le particelle sopra elencate, in particolare la 878, 1179 e 1189, seppur allo stato attuale risultano “strada comunale”, dai certificati catastali rispettivi, risultano qualitativamente classificate, AGRUMETI e SEM. IRR. ARB. Pertanto, dalle indagini effettuate presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Canicattini Bagni, è emersa la stipula di ATTO PUBBLICO per cessione volontaria di bene immobile tra, il suddetto Comune di Canicattini Bagni e la \_\_\_\_\_ (cedente). Con delibera di Giunta Comunale n° 108 del 29/05/2003, infatti, veniva approvato il progetto per i “ lavori di sistemazione di un'area per attendamenti e container per la Protezione Civile” e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera. Successivamente, fu redatto frazionamento dall'Ing. \_\_\_\_\_ regolarmente registrato all'Agenzia del Territorio di Siracusa al n° 1149 del 22/07/2004, definendo un'indennità di espropriazione pari a € 12.368,25, che la Sig.ra \_\_\_\_\_ accetta.

**Pertanto, stando a quanto specificato sopra, lo scrivente ritiene le particelle, identificate al foglio 13 nn. 878, 1179, 1189, non oggetto della seguente stima.**

Altresi, lo scrivente, ha ritenuto accorpare i rimanenti spezzoni di terreno, risalendo alle “particelle madri”, essendo, gli stessi, di piccola consistenza e adiacenti tra loro, in quanto economicamente più vantaggioso.

Pertanto, i lotti determinati per la stima sono:

**Lotto n.1** - Unità immobiliare sita in Canicattini Bagni, Via Pietro Pernice snc, Piano Terra, censita al catasto Fabbricati al foglio 13, particella 1291, natura C/2;

**Lotto n.2** - Unità immobiliare sita in Canicattini Bagni, c.da Palombara snc, Piano Terra, censita al catasto Fabbricati al foglio 13, particella 1266, sub.1, natura D/10;

**Lotto n.3** - Unità immobiliare sita in Canicattini Bagni, c.da Palombara snc, Piano Terra, censita al catasto Fabbricati al foglio 13, particella 1266, sub.2, natura C/2;

**Lotto n.4** - Terreno sito in Canicattini Bagni, esteso mq 1103, censito al catasto Terreni al foglio 13, particelle 1282- 1290;

**Lotto n.5** - Terreno sito in Canicattini Bagni, esteso mq 1362, censito al catasto Terreni al foglio 13, particelle 1283- 1284.

## LOTTO 1

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Piena proprietà, per la quota 1/1, dell'immobile sito in Canicattini Bagni (Sr), Via Pietro Pernice snc.

L'edificio, posto al piano terra, è composto da due vani e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 36 mq.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a \_\_\_\_\_  
nata a Canicattini Bagni (Sr) il 28/09/1955, foglio 13 particella 1291,  
categoria C/2, classe 2, consistenza 36 mq, rendita €124,57.

Coerenze: a Nord, a Ovest, a Sud ed a Est con particella 1290 .

Note: La particella deriva dal Tipo mappale n.70130.1/2011 del 02/03/2011.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 1281

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 1290.

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 15/02/2011:

La particella 1281 deriva dal frazionamento n.50731.1/2011 del 15/02/2011 della particella originaria **1188**, con la soppressione degli immobili identificati dal foglio 13 particelle 151, 164, 183, 443, 459, 460, 491, 760, 761, 1013. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 13 particelle 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195.

La particella 1188 deriva dal frazionamento n.61680.1/2004 del 16/07/2004 della particella originaria **491**, con la soppressione della particella 565. Sono

stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 13 particelle 107, 164, 518, 524, 530, 536, 564, 713.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di un fabbricato, in pessime condizioni di conservazione che insiste su un terreno morfologicamente pianeggiante. Attualmente l'accesso al fabbricato avviene dalla particella 1283.

Ad oggi, si ritiene l'immobile "abusivo", in quanto privo di alcuna documentazione urbanistica, a fronte di ricerche effettuate presso gli Uffici di competenza. Peraltro, se si volesse associare la costruzione a data antecedente il 1° settembre 1967, nulla porta a dimostrazione di ciò. Il terreno, infatti, sul quale insiste detto fabbricato, è pervenuto alla debitrice, Sig.ra \_\_\_\_\_, a seguito di testamento olografo del 19 agosto 1983, col

quale il Sig. \_\_\_\_\_ così disponeva dei suoi beni, in favore della figlia: "...foglio 13...p.lla 491 sem. irr. arb. di are 14.85...", senza menzionare esistenza alcuna di fabbricato ricadente sulla stessa particella. Ancora, la reperita CARTA I.G.M. Canicattini Bagni foglio n°274 III SO, datata da rilievo aerofotogrammetrico del 1967 e la vecchia MAPPA CATASTALE del foglio 13 del Comune di Canicattini Bagni, non fanno emergere l'esistenza di alcun fabbricato ricadente sulla "particella madre" 491.

Caratteristiche della zona: Periferica agricola – Zona omogenea E- così come contemplata sul P.R.G. del Comune di Canicattini Bagni.

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole.

## **3. STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta libero.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO**

**DELL'ACQUIRENTE**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa al coniuge:* Nessuna

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuno

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DA CANCELLARSI A CURA E**

**SPESE DELLA PROCEDURA**

*4.2.1. Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva), derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
in data 03/11/2009

numero di repertorio 88900/13027.

Importo ipoteca: € 533.600,00

Importo capitale: € 266.800,00

Riferito, per il N.C.E.U., al foglio 13:

- p.lla 628 sub.9 e sub.24;
- p.lla 164 sub.1 e sub.2.

per il N.C.T., al foglio 13:

- p.lle 1188, 1261 e 1262.

*4.2.2. Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ a firma di Tribunale di Siracusa

in data 22/09/2011 con numero di repertorio 2425 iscritto a Siracusa

in data 26/10/2011 ai nn. R.G. 20181 R.P. 14801.

*4.2.3. Altre trascrizioni:* Nessuna

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

### **4.3. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA E CATASTALE**

*4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:*

E' stata riscontrata la seguente difformità: realizzazione di un fabbricato costituito da due vani, regolarizzabile mediante Condono Edilizio.

Oneri di legge: € 6.000,00

Oneri tecnici: € 4.000,00

Oneri totali: € 10.000,00

*4.3.2. Conformità catastale:*

Il fabbricato risponde esattamente alla planimetria catastale e alla mappa.

Nonostante il fabbricato in oggetto sia di vetusta costruzione, il suo accatastamento risale all'anno 2011 (costituzione n. 1424.1/2011 del 09/03/2011).

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

## 6.1.ATTUALI PROPRIETARI

proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi, in forza di DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del 12/09/1983. Voltura n.94584 in atti dal 25/09/1986. Registrazione: UR Sede: Siracusa. Volume: 304 n.153 del 15/02/1984.

Riferito al Terreno iscritto al foglio 13 particella 491 (oggi ENTE URBANO particella 1291).

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Nessuna.

## 8. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Piena proprietà per la quota 1/1 di immobile sito in Canicattini Bagni (Sr), Via Pietro Pernice sn. Il fabbricato è composto da due vani, sviluppando una superficie lorda complessiva di circa 36 mq ed un'altezza media interna di 2,80 m. Identificato al Catasto Fabbricati: intestato a \_\_\_\_\_ nata a Canicattini Bagni il 28/09/1955, al foglio 13 p.lla 1291, categoria C/2, classe2, posto al piano terra, rendita € 124,57.

Coerenze: a Nord, a Ovest, a Sud ed a Est con particella 1290 .

La particella deriva dal Tipo mappale n.70130.1/2011 del 02/03/2011.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 1281

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 1290.

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 15/02/2011:

La particella 1281 deriva dal frazionamento n.50731.1/2011 del 15/02/2011 della particella originaria **1188**, con la soppressione degli immobili identifi-

cati dal foglio 13 particelle 151, 164, 183, 443, 459, 460, 491, 760, 761, 1013. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 13 particelle 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195.

La particella 1188 deriva dal frazionamento n.61680.1/2004 del 16/07/2004 della particella originaria **491**, con la soppressione della particella 565. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 13 particelle 107, 164, 518, 524, 530, 536, 564, 713.

## **8.1.CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

### **Deposito:**

#### *8.1.1.Caratteristiche strutturali*

*Strutture verticali:* materiale: muratura in conci di tufo;

condizioni: scarse.

*Fondazioni:* tipologia: a platea.

*Copertura:* tipologia: a falda; materiale: legno;

condizioni: scarse.

#### *8.1.2.Componenti edilizie e costruttive*

*Infissi esterni:* inesistenti.

*Infissi interni:* tipologia: anta a battente; materiale: ferro;

condizioni: scarse

*Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto; coibentazione: inesistente; condizioni: scarse.

*Pareti esterne:* materiale: muratura in conci di tufo;

rivestimento: rinzaffo; condizioni: scarse.

*Pavimento interno:* materiale: battuto di cemento;

condizioni: scarse.

### *8.1.3. Impianti*

*Elettrico, idrico, fognario*: inesistenti.

## **8.2. ACCESSORI**

Tettoia in legno in scarse condizioni.

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE**

### **9.1. CRITERIO DI STIMA**

Il criterio di stima, si basa sulla comparazione di più parametri, ritenendo, lo scrivente, tale confronto necessario per pervenire con maggiore esattezza al valore di mercato.

La procedura estimativa inizia col sopralluogo all'immobile ed al complesso in cui è situato, procedendo quindi con la raccolta di informazioni inerenti le caratteristiche di immobili analoghi. Per la stima, si è tenuto conto di molti elementi, in quanto la stessa si diversifica in rapporto a diversi fattori:

- a) la tipologia dell'immobile;
- b) lo stato d'uso e di manutenzione
- c) vendibilità in relazione all'estensione dell'immobile;
- d) riscontro diretto della domanda e dell'offerta;
- e) scopo della stima;
- f) l'ubicazione.

Lo scrivente, ha effettuato una specifica richiesta presso operatori del settore, che operano nella zona, allo scopo di acquisire i dati relativi alla vendita di immobili aventi analoghe caratteristiche; da ciò, si è ricavato il prezzo unitario di mercato (al mq) della media dei valori risultanti da

tali indagini.

La valutazione dell'immobile scaturisce da uno studio effettuato considerando i valori forniti dalla banca dati dell' Agenzia del Territorio e quelli acquisiti presso operatori del settore.

#### **9.2.FONTI DI INFORMAZIONE**

Agenzia del Territorio di Siracusa, Archivio Notarile di Siracusa, Ufficio Tecnico di Canicattini Bagni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Canicattini Bagni, Agenzia del Territorio – Banca dati.

#### **9.3.VALUTAZIONE CORPI**

**Immobile:** Deposito

**Superficie Lorda:** 36 mq

**Valore intero medio ponderale:** € 18.000,00

**Valore Diritto e Quota:** € 18.000,00

#### **9.4.ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Riduzione del valore del 30% per differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno anziché su valori catastali, per assenza di garanzia per vizi occulti, per lo stato di

uso e manutenzioni: € 5.400,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 10.000,00

#### **9.5.PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico:

• della procedura: € 12.600,00

• dell'acquirente: € 2.600,00

## **LOTTO 2**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Piena proprietà, per la quota 1/1, dell'immobile sito in Canicattini Bagni (Sr), C/da Palombara snc., piano terra.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

\_\_\_\_\_ nata a Canicattini Bagni (Sr) il 28/09/1955, foglio 13 particella 1266 sub.1, categoria D/10, rendita €42,00.

Coerenze: a Nord con particella 162, a Ovest con particelle 740- 614, a Sud con particella 1283 ed a Est con particella 1266 sub 2 .

Note: La particella deriva dal Tipo mappale n.38970.1/2009 del 18/02/2009.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 13 particella **371**

### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di una vasca di accumulo d'acqua, utilizzata per l'irrigazione.

Attualmente l'accesso al manufatto avviene dalla particella 1283.

Non è stato possibile risalire ad una datazione precisa del manufatto ma l'esistenza sulle vecchie cartografie e la tipologia costruttiva, classifica esso stesso come costruzione antecedente il 1° settembre 1967.

Caratteristiche della zona: Periferica agricola – Zona omogenea E- così come contemplata sul P.R.G. del Comune di Canicattini Bagni.

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole.

### **3. STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta libero.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**4.1.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO**

**DELL'ACQUIRENTE**

4.1.1.*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna

4.1.2.*Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa al coniuge:* Nessuna

4.1.3.*Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

4.1.4.*Altre limitazioni d'uso:* Nessuno

**4.2.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DA CANCELLARSI A CURA E**

**SPESE DELLA PROCEDURA**

4.2.1.*Iscrizioni:* Nessuna

4.2.2.*Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario a favore di \_\_\_\_\_  
contro \_\_\_\_\_ a firma di Tribunale di Siracusa  
in data 22/09/2011 con numero di repertorio 2425 iscritto a Siracusa  
in data 26/10/2011 ai nn. R.G. 20181 R.P. 14801.

4.2.3.*Altre trascrizioni:* Nessuna

4.2.4.*Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

**4.3.GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA E CA-**

**TASTALE**

4.3.1.*Conformità urbanistico edilizia:*

Il manufatto è stato realizzato in data antecedente il 1° settembre  
1967.

4.3.2.*Conformità catastale:*

Il manufatto risponde alla planimetria catastale e alla mappa catasta-

le.

Nonostante il manufatto in oggetto sia di vetusta costruzione, il suo accatastamento risale all'anno 2009 (costituzione n. 613.1/2009 del 27/03/2009).

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **6.1.ATTUALI PROPRIETARI**

proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi, in forza di DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del 12/09/1983. Voltura n.94584 in atti dal 25/09/1986. Registrazione: UR Sede: Siracusa. Volume: 304 n.153 del 15/02/1984.

Riferito al Terreno iscritto al foglio 13 particella 371 (oggi ENTE URBANO particella 1266 sub 1).

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Nessuna.

## **8. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

Piena proprietà per la quota 1/1 di immobile sito in Canicattini Bagni (Sr), C.da Palombara snc. piano terra. Il manufatto, risulta avere una capacità complessiva di mc 130 circa. Identificato al Catasto Fabbricati: intestato a \_\_\_\_\_, nata a Canicattini Bagni il 28/09/1955, al foglio 13 p.lla 1266 sub 1, categoria D/10, rendita € 42,00.

Coerenze: a Nord con particella 162, a Ovest con particelle 740- 614, a Sud con particella 1283 ed a Est con particella 1266 sub 2.

Note: La particella deriva dal Tipo mappale n.38970.1/2009 del 18/02/2009.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 13 particella **371**

## **8.1.CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

### **Vasca di accumulo:**

#### *8.1.1.Caratteristiche strutturali*

*Strutture verticali:* materiale: muratura in pietra;

condizioni: mediocri.

*Fondazioni:* tipologia: a platea.

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE**

### **9.1.CRITERIO DI STIMA**

Il criterio di stima, si basa sulla comparazione di più parametri, ritenendo, lo scrivente, tale confronto necessario per pervenire con maggiore esattezza al valore di mercato.

La procedura estimativa inizia col sopralluogo all'immobile ed al complesso in cui è situato, procedendo quindi con la raccolta di informazioni inerenti le caratteristiche di immobili analoghi. Per la stima, si è tenuto conto di molti elementi, in quanto la stessa si diversifica in rapporto a diversi fattori:

- a) la tipologia dell'immobile;
- b) lo stato d'uso e di manutenzione
- c) vendibilità in relazione all'estensione dell'immobile;
- d) riscontro diretto della domanda e dell'offerta;

e) scopo della stima;

f) l'ubicazione.

Lo scrivente, ha effettuato una specifica richiesta presso operatori del settore, che operano nella zona, allo scopo di acquisire i dati relativi alla vendita di immobili aventi analoghe caratteristiche; da ciò, si è ricavato il prezzo unitario di mercato (al mq) della media dei valori risultanti da tali indagini.

La valutazione dell'immobile scaturisce da uno studio effettuato considerando i valori forniti dalla banca dati dell' Agenzia del Territorio e quelli acquisiti presso operatori del settore.

#### **9.2.FONTI DI INFORMAZIONE**

Agenzia del Territorio di Siracusa, Archivio Notarile di Siracusa, Ufficio Tecnico di Canicattini Bagni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Canicattini Bagni, Agenzia del Territorio – Banca dati.

#### **9.3.VALUTAZIONE CORPI**

Il valore del suddetto manufatto, è stato calcolato con il criterio di stima cosiddetto "di costruzione". Pertanto, in funzione dell'epoca di costruzione e dalle dimensioni.

**Valore intero medio ponderale: € 5.000,00**

**Valore Diritto e Quota: € 5.000,00**

#### **9.4.ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Riduzione del valore del 20% per differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno anziché su valori catastali,

per assenza di garanzia per vizi occulti, per lo stato di

uso e manutenzioni:

€ 1.000,00

**9.5.PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello  
stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di  
regolarizzazione urbanistica a carico:

- della procedura: € **4.000,00**
- dell'acquirente: € **4.000,00**

## LOTTO 3

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Piena proprietà, per la quota 1/1, dell'immobile sito in Canicattini Bagni (Sr), C.da Palombara snc. piano terra.

L'edificio, composto da un vano con annesso servizio e corte di pertinenza, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 28 mq.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

nata a Canicattini Bagni (Sr) il 28/09/1955, foglio 13 particella 1266

sub 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 22 mq, rendita € 76,13.

Coerenze: a Nord con particella 162, a Ovest con particella 1266 sub 1, a Sud ed a Est con particella 1283.

Note: La particella deriva dal Tipo mappale n.38970.1/2009 del 18/02/2009.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 13 particella **371**

### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di un fabbricato adibito a magazzino, in mediocri condizioni di conservazione che insiste su un terreno morfologicamente pianeggiante. Attualmente l'accesso al fabbricato avviene dalla particella 1283.

L'immobile risulta essere già esistente alla data del 09/03/1959 giusto Atto di compravendita rogato dal Notaio \_\_\_\_\_ registrato a Palazzolo

Acreide il 24/03/1959 al n.982, col quale atto il Sig. \_\_\_\_\_ acquistava

*“lo stacco di terre sito in tenere di Canicattini Bagni nella c.da Valle Pezze*

*Palombara, con annessa casetta rurale...in catasto riportato...foglio 13,*

*particelle: ...371, ...”.* Successivamente all'epoca di costruzione di detta ca-

setta rurale, è stato realizzato abusivamente, a ridosso del prospetto principale, un vano adibito a servizio igienico, in mediocri condizioni di stato d'uso, per una superficie coperta di mq 4,30 circa.

Caratteristiche della zona: Periferica agricola – Zona omogenea E- così come contemplata sul P.R.G. del Comune di Canicattini Bagni.

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole.

### **3. STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta libero.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa al coniuge:* Nessuna

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuno

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DA CANCELLARSI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

4.2.1. *Iscrizioni:* Nessuna

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario a favore di \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_, a firma di Tribunale di Siracusa

in data 22/09/2011 con numero di repertorio 2425 iscritto a Siracusa

in data 26/10/2011 ai nn. R.G. 20181 R.P. 14801.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* Nessuna

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

**4.3. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA E CATASTALE**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: realizzazione di un fabbricato adibito a servizio igienico, regolarizzabile mediante Condono Edilizio.

Oneri di legge: € 2.500,00

Oneri tecnici: € 2.500,00

Oneri totali: € 5.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:* Nessuna difformità

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**6.1. ATTUALI PROPRIETARI**

proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi, in forza di DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del 12/09/1983. Voltura n.94584 in atti dal 25/09/1986. Registrazione: UR Sede: Siracusa. Volume: 304 n.153 del 15/02/1984.

Riferito al Terreno iscritto al foglio 13 particella 371 (oggi URBANO particella 1266 sub 2).

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967.

All'epoca, il regolamento edilizio del Comune di Canicattini Bagni non imponeva licenza edilizia o altro tipo di permesso di costruire al di fuori del centro abitato.

Dalla costruzione del suddetto fabbricato, non risultano pratiche edilizie che avrebbero richiesto autorizzazione comunale.

## 8. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Piena proprietà per la quota 1/1 di immobile sito in Canicattini Bagni (Sr), C.da Palombara snc. piano terra. Il fabbricato è composto da un vano, un locale esterno adibito a wc e corte di pertinenza, sviluppando una superficie coperta complessiva di circa 28 mq ed un'altezza media interna di 2,90 m.

Identificato al Catasto Fabbricati: intestato a

l. nata a Canicattini Bagni il 28/09/1955, al foglio 13 p.lla 1266 sub.2, categoria C/2, classe2, posto al piano terra, rendita € 76,13.

Coerenze: a Nord con particella 162, a Ovest con particella 1266 sub 1, a Sud ed a Est con particella 1283.

Note: La particella deriva dal Tipo mappale n.38970.1/2009 del 18/02/2009.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 13 particella **371**

### 8.1.CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

#### **Magazzino:**

##### *8.1.1.Caratteristiche strutturali*

*Strutture verticali:* materiale: muratura in conci di tufo;

condizioni: mediocri.

*Fondazioni:* tipologia: a platea.

*Copertura:* tipologia: a falda; materiale: legno;  
condizioni: mediocri.

#### *8.1.2. Componenti edilizie e costruttive*

*Infissi esterni:* tipologia: anta a doppio battente;  
materiale: ferro; condizioni: scarse.

*Infissi interni:* nessuno.

*Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto; coibentazione: inesistente; condizioni: mediocri.

*Pareti esterne:* materiale: muratura in conci di tufo;  
rivestimento: rinzaffo; condizioni: scarse.

*Pavimento interno:* materiale: scaglietta di marmo;  
condizioni: mediocri.

#### *8.1.3. Impianti*

*Elettrico:* tipologia: con cavi a vista; condizioni: scarse;  
conformità: non a norma.

*Idrico, fognario:* inesistenti.

## **8.2. ACCESSORI**

Vano adibito a servizio igienico.

### **Caratteristiche costruttive:**

#### *8.2.1. Caratteristiche strutturali*

*Strutture verticali:* materiale: muratura in conci di tufo;  
condizioni: mediocri.

*Fondazioni:* tipologia: a platea.

*Copertura:* tipologia: a falda; materiale: late-

ro-cemento; condizioni: mediocri.

### 8.2.2. Componenti edilizie e costruttive

*Infissi esterni:* tipologia: anta a doppio battente; materiale: ferro; condizioni: scarse.

*Infissi interni:* nessuno.

*Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto; condizioni: mediocri.

*Pareti esterne:* materiale: muratura in conci di tufo; rivestimento: rinzafo; condizioni: scarse.

*Pavimento interno:* materiale: ceramica; condizioni: mediocri.

*Rivestimento:* materiale: ceramica; condizioni: mediocri.

### 8.2.3. Impianti

*Elettrico:* tipologia: con cavi a vista; condizioni: scarse; conformità: non a norma.

*Idrico:* tipologia: con tubazioni a vista; condizioni: scarse; conformità: non a norma.

*Fognario:* conformità: non a norma.

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

### 9.1. CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima, si basa sulla comparazione di più parametri, ritenendo, lo scrivente, tale confronto necessario per pervenire con maggiore esattezza al valore di mercato.

La procedura estimativa inizia col sopralluogo all'immobile ed al complesso in cui è situato, procedendo quindi con la raccolta di informazioni inerenti le caratteristiche di immobili analoghi. Per la stima, si è tenuto

conto di molti elementi, in quanto la stessa si diversifica in rapporto a diversi fattori:

- a) la tipologia dell'immobile;
- b) lo stato d'uso e di manutenzione
- c) vendibilità in relazione all'estensione dell'immobile;
- d) riscontro diretto della domanda e dell'offerta;
- e) scopo della stima;
- f) l'ubicazione.

Lo scrivente, ha effettuato una specifica richiesta presso operatori del settore, che operano nella zona, allo scopo di acquisire i dati relativi alla vendita di immobili aventi analoghe caratteristiche; da ciò, si è ricavato il prezzo unitario di mercato (al mq) della media dei valori risultanti da tali indagini.

La valutazione dell'immobile scaturisce da uno studio effettuato considerando i valori forniti dalla banca dati dell' Agenzia del Territorio e quelli acquisiti presso operatori del settore.

## **9.2.FONTI DI INFORMAZIONE**

Agenzia del Territorio di Siracusa, Archivio Notarile di Siracusa, Ufficio Tecnico di Canicattini Bagni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Canicattini Bagni, Agenzia del Territorio – Banca dati.

## **9.3.VALUTAZIONE CORPI**

**Immobile:** Magazzino più servizio igienico

**Superficie Lorda:** 28 mq

**Valore intero medio ponderale:** € 16.000,00

**Valore Diritto e Quota:** € 16.000,00

#### **9.4.ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Riduzione del valore del 30% per differenza tra tributi

calcolati sul prezzo pieno anziché su valori catastali,

per assenza di garanzia per vizi occulti, per lo stato di

uso e manutenzioni: € 2.400,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 5.000,00

#### **9.5.PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello

stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di

regolarizzazione urbanistica a carico:

• della procedura: € 13.600,00

• dell'acquirente: € 8.600,00

## LOTTO 4

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PI-**

**GNORAMENTO**Piena proprietà,

Piena proprietà, per la quota 1000/1000, di terreno agricolo sito in Canicattini Bagni (Sr), C.da Palombara.

Superficie complessiva di circa mq 1103.

Identificato al catasto:

- terreni: intestato a \_\_\_\_\_ nata a Canicattini Bagni (Sr) il 28/09/1955, foglio 13 particella 1282, qualità SEM. ARB., classe 2, superficie catastale 38 mq, r.d. € 0,28, r.a. € 0,04.  
Coerenze: a Nord con particella 162, a Ovest con particella 934 e 1283, a Sud con particella 1284 e 1290, a Est con particella 1290.

- terreni: intestato a \_\_\_\_\_ nata a Canicattini Bagni (Sr) il 28/09/1955, foglio 13 particella 1290, qualità SEM. ARB., classe 3, superficie catastale 1065 mq, r.d. € 6,05, r.a. € 1,10.  
Coerenze: a Nord con particella 162 e 1186, a Ovest con particella 1282 e 1284, a Sud ed a Est con particella 1189.

Note: Le particelle derivano dalla particella “madre” 491. In particolare:

La particella **1282**, deriva dal frazionamento n.50731.1/2011 del 15/02/2011.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 1188, 1261.

Sono stati inoltre, variati i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 1281, 1283, 1284.

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 16/07/2004:

La particella 1188 deriva dal frazionamento n.61680.1/2004 del 16/07/2004.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 151, 164, 183, 443, 459, 460, 491, 760, 761, 1013.

Sono stati inoltre, variati i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195.

La particella **1290**, deriva dal Tipo mappale n.70130.1/2011 del 02/03/2011.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 1281.

Sono stati inoltre, variati i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 1291.

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 15/02/2011:

La particella 1281 deriva dal frazionamento n. 50731.1/2011 del 15/02/2011.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 1188, 1261.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 13 particelle 1282, 1283, 1284.

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 16/07/2004:

La particella 1188 deriva dal frazionamento n.61680.1/2004 del 16/07/2004.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 151, 164, 183, 443, 459, 460, 491, 760, 761, 1013.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 13 particelle 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di un lotto di terreno, sito nella periferia di Canicattini Bagni; esso è costituito da n°2 particelle, iscritte all' Agenzia del Territorio al foglio 13 p.lle 1282 e 1290. E' adiacente alla strada comunale ed ha una superficie complessiva di circa 1103 mq. Sullo stesso lotto, precisamente sulla particella 1290, insiste un fabbricato costruito abusivamente, adibito a deposito.

L'area, in parte interessata da sparuti alberi di olivo, risulta in parte recintata ed in particolare ai confini della strada comunale, con muretto in tufo e rete metallica sostenuta da paletti in ferro.

Caratteristiche della zona: Periferica agricola – Zona omogenea E- così come contemplata sul P.R.G. del Comune di Canicattini Bagni.

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole.

## **3. STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta libero.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **4.1.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO**

#### **DELL'ACQUIRENTE**

4.1.1.*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna

4.1.2.*Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa al coniuge:* Nessuna

4.1.3.*Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

4.1.4.*Altre limitazioni d'uso:*

*La particella 1290, dovrà garantire una servitù di passo in favore del fabbricato, insistente sulla stessa, identificato al*

*Catasto Fabbricati al foglio 13 particella 1291.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DA CANCELLARSI A CURA E**

**SPESE DELLA PROCEDURA**

*4.2.1. Iscrizioni:* Nessuna

Iscrizione giudiziale (Attiva), derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di \_\_\_\_\_ contro

\_\_\_\_\_ a firma di Notaio Emanuele Pensavalle in

data 03/11/2009 numero di repertorio 88900/13027.

Importo ipoteca: € 533.600,00

Importo capitale: € 266.800,00

Riferito, per il N.C.E.U., al foglio 13:

- p.lle 628 sub.9 e sub.24;
- p.lle 164 sub.1 e sub.2.

per il N.C.T., al foglio 13:

- p.lle **1188**, 1261 e 1262.

*4.2.2. Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario a favore di \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_ a firma di Tribunale di Siracusa

in data 22/09/2011 con numero di repertorio 2425 iscritto a Siracusa

in data 26/10/2011 ai nn. R.G. 20181 R.P. 14801.

*4.2.3. Altre trascrizioni:* Nessuna

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

**4.3. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA E CA-**

**TASTALE**

*4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:* Nessuna difformità

4.3.2. *Conformità catastale*: Nessuna difformità

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1. ATTUALI PROPRIETARI

\_\_\_\_\_ proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi, in forza di DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del 12/09/1983. Voltura n.94584 in atti dal 25/09/1986. Registrazione: UR Sede: Siracusa. Volume: 304 n.153 del 15/02/1984.

Riferito al Terreno iscritto al foglio 13 particella 491 (oggi particelle 1282 e 1290).

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Nessuna.

## 8. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Piena proprietà per la quota 1000/1000 di terreno agricolo, sito in Canicattini Bagni (Sr), C.da Palombara.

Superficie complessiva di circa 1103 mq.

Identificato al catasto:

- terreni: intestato a \_\_\_\_\_ nata a Canicattini

Bagni (Sr) il 28/09/1955, foglio 13 particella 1189, qualità SEM. IRR.

ARB., classe 2, superficie catastale 330 mq, r.d. € 1,02, r.a. € 0,77.

Coerenze: a Nord con strada comunale e particella 1187, a Ovest con

particella 1290, a Sud ed a Est con strada comunale.

- terreni: intestato a \_\_\_\_\_ nata a Canicattini

Bagni (Sr) il 28/09/1955, foglio 13 particella 1282, qualità SEM. ARB.,

classe 2, superficie catastale 38 mq, r.d. € 0,28, r.a. € 0,04.

Coerenze: a Nord con particella 162, a Ovest con particella 934 e 1283,

a Sud con particella 1284 e 1290, a Est con particella 1290.

- terreni: intestato a \_\_\_\_\_, nata a Canicattini

Bagni (Sr) il 28/09/1955, foglio 13 particella 1290, qualità SEM. ARB.,

classe 3, superficie catastale 1065 mq, r.d. € 6,05, r.a. € 1,10.

Coerenze: a Nord con particella 162 e 1186, a Ovest con particella 1282

e 1284, a Sud ed a Est con particella 1189.

Il terreno ha forma irregolare con sistemazione agraria, presente, incolta.

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE**

### **9.1.CRITERIO DI STIMA**

Il criterio di stima, si basa sulla comparazione di più parametri, ritenendo, lo scrivente, tale confronto necessario per pervenire con maggiore esattezza al valore di mercato.

La procedura estimativa inizia col sopralluogo all'immobile ed al complesso in cui è situato, procedendo quindi con la raccolta di informazioni inerenti le caratteristiche di immobili analoghi. Per la stima, si è tenuto conto di molti elementi, in quanto la stessa si diversifica in rapporto a diversi fattori:

- a) la morfologia;
- b) l'ubicazione;
- c) la tipologia della coltura in esso presente;

d) le caratteristiche geo-morfologiche del terreno;

e) l'accessibilità e la lavorabilità dello stesso;

f) la presenza di servizi per la coltivazione;

g) scopo della stima.

Lo scrivente, ha effettuato una specifica richiesta presso operatori del settore, che operano nella zona, allo scopo di acquisire i dati relativi alla vendita di immobili aventi analoghe caratteristiche; da ciò, si è ricavato il prezzo unitario di mercato (al mq) della media dei valori risultanti da tali indagini.

La valutazione dell'immobile scaturisce da uno studio effettuato considerando i valori forniti dalla banca dati dell' Agenzia del Territorio e quelli acquisiti presso operatori del settore.

## **9.2. FONTI DI INFORMAZIONE**

Agenzia del Territorio di Siracusa, Archivio Notarile di Siracusa, Ufficio Tecnico di Canicattini Bagni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Canicattini Bagni, Agenzia del Territorio – Banca dati.

## **9.3. VALUTAZIONE CORPI**

**Immobile:** Terreno agricolo

**Superficie Lorda:** 1103 mq

**Valore intero medio ponderale:** € 13.200,00

**Valore Diritto e Quota:** € 13.200,00

## **9.4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Riduzione del valore del 20% per differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno anziché su valori catastali, per assenza di garanzia per vizi occulti, per lo stato di

uso e manutenzioni:	€ 2.640,00
---------------------	------------

**9.5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico:

- della procedura: € 10.560,00
- dell'acquirente: € 10.560,00

## LOTTO 5

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PI-**

**GNORAMENTO**Piena proprietà,

Piena proprietà, per la quota 1000/1000, di terreno agricolo sito in Canicattini Bagni (Sr), C.da Palombara.

Superficie complessiva di circa mq 1362.

Identificato al catasto:

- terreni: intestato a ( \_\_\_\_\_ ) nata a Canicattini Bagni (Sr) il 28/09/1955, foglio 13 particella **1283**, qualità AGRUMENTO, classe U, superficie catastale 1082 mq, r.d. € 9,50, r.a. € 17,88.  
Coerenze: a Nord con particella 162, a Ovest con particelle 614, 1266 e 1262, a Sud con particella 1179, a Est con particella 1282 e 1284.

- terreni: intestato a ( \_\_\_\_\_ ) nata a Canicattini Bagni (Sr) il 28/09/1955, foglio 13 particella **1284**, qualità AGRUMENTO, classe U, superficie catastale 280 mq, r.d. € 2,46, r.a. € 4,63.  
Coerenze: a Nord e Ovest con particella 1283, a Sud con particella 1179, a Est con particella 1290.

Note: Le particelle derivano dalla particella “madre” 164. In particolare:

La particella **1283**, deriva dal frazionamento n.50731.1/2011 del 15/02/2011.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 1188, 1261.

Sono stati inoltre, variati i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 1281, 1283, 1284.

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 09/01/2008:

La particella 1261 deriva dal frazionamento n.4112.1/2008 del 09/01/2008.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 1178.

Sono stati inoltre, variati i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 1262.

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 16/07/2004:

La particella 1178 deriva dal frazionamento n.61680.1/2004 del 16/07/2004.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 151, 164, 183, 443, 459, 460, 491, 760, 761, 1013.

Sono stati inoltre, variati i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 1176, 1177, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195.

La particella 1284, deriva dal frazionamento n. 50731.1/2011 del 15/02/2011.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 1188 e 1261.

Sono stati inoltre, variati i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 1281, 1282, 1283.

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 09/01/2008:

La particella 1261 deriva dal frazionamento n. 4112.1/2008 del 09/01/2008.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 1178.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 13 particelle 1262.

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 16/07/2004:

La particella 1178 deriva dal frazionamento n.61680.1/2004 del 16/07/2004.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 13 particella 151, 164, 183, 443, 459, 460, 491, 760, 761, 1013.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 13 particelle 1176, 1177, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di un lotto di terreno, sito nella periferia di Canicattini Bagni; esso è costituito da n° 2 particelle, iscritte all' Agenzia del Territorio al foglio 13 p.lle 1283 e 1284. E' adiacente alla strada comunale ed ha una superficie complessiva di circa 1362 mq. Sullo stesso lotto, precisamente sulla particella 1283, insiste un fabbricato (non oggetto di pignoramento), adibito a edificio residenziale. L'area, in parte interessata da agrumeto, risulta in parte recintata ed in particolare ai confini della strada comunale, con muretto in c.a. e ringhiera in ferro.

Caratteristiche della zona: Periferica agricola – Zona omogenea E- così come contemplata sul P.R.G. del Comune di Canicattini Bagni.

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole.

## **3. STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta libero.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO**

#### **DELL'ACQUIRENTE**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa al coniuge*: Nessuna

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*: Nessuno

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso*:

La particella 1283, dovrà garantire una servitù di passo in favore dei fabbricati, identificati al Catasto Fabbricati al foglio 13 particelle 934 e 1266 sub 1 e 2.

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DA CANCELLARSI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

4.2.1. *Iscrizioni*: Nessuna

Iscrizione giudiziale (Attiva), derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di ] contro

, a firma di Notaio Emanuele Pensavalle in

data 03/11/2009 numero di repertorio 88900/13027.

Importo ipoteca: € 533.600,00

Importo capitale: € 266.800,00

Riferito, per il N.C.E.U., al foglio 13:

- p.lle 628 sub.9 e sub.24;
- p.lle 164 sub.1 e sub.2.

per il N.C.T., al foglio 13:

- p.lle 1188, **1261** e 1262.

4.2.2. *Pignoramenti*:

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario a favore di ]

contro ], a firma di Tribunale di Siracusa

in data 22/09/2011 con numero di repertorio 2425 iscritto a Siracusa

in data 26/10/2011 ai nn. R.G. 20181 R.P. 14801.

*4.2.3. Altre trascrizioni:* Nessuna

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

#### **4.3. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA E CATASTALE**

*4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:* Nessuna difformità

*4.3.2. Conformità catastale:* Nessuna difformità

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

##### **6.1. ATTUALI PROPRIETARI**

..... proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi, in forza di DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del 12/09/1983. Voltura n.94584 in atti dal 25/09/1986. Registrazione: UR Sede: Siracusa. Volume: 304 n.153 del 15/02/1984.

Riferito al Terreno iscritto al foglio 13 particella 164 (oggi particelle 1283 e 1284).

#### **7. PRATICHE EDILIZIE**

Nessuna.

#### **8. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

Piena proprietà per la quota 1000/1000 di terreno agricolo, sito in Canicattini Bagni (Sr), C.da Palombara.

Superficie complessiva di circa 1362 mq.

Identificato al catasto:

- terreni: intestato a \_\_\_\_\_ nata a Canicattini

Bagni (Sr) il 28/09/1955, foglio 13 particella 1283, qualità AGRUMENTO, classe U, superficie catastale 1082 mq, r.d. € 9,50, r.a. € 17,88.

Coerenze: a Nord con particella 162, a Ovest con particelle 614, 1266 e 1262, a Sud con particella 1179, a Est con particella 1282 e 1284.

- terreni: intestato a \_\_\_\_\_ nata a Canicattini

Bagni (Sr) il 28/09/1955, foglio 13 particella 1284, qualità AGRUMENTO, classe U, superficie catastale 280 mq, r.d. € 2,46, r.a. € 4,63.

Coerenze: a Nord e Ovest con particella 1283, a Sud con particella 1179, a Est con particella 1290.

Il terreno ha forma irregolare.

Allo stato attuale, parte della particella 1283 serve come strada di accesso a tutti i lotti, oggetto della presente procedura.

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE**

### **9.1.CRITERIO DI STIMA**

Il criterio di stima, si basa sulla comparazione di più parametri, ritenendo, lo scrivente, tale confronto necessario per pervenire con maggiore esattezza al valore di mercato.

La procedura estimativa inizia col sopralluogo all'immobile ed al complesso in cui è situato, procedendo quindi con la raccolta di informazioni inerenti le caratteristiche di immobili analoghi. Per la stima, si è tenuto conto di molti elementi, in quanto la stessa si diversifica in rapporto a diversi fattori:

- a) la morfologia;
- b) l'ubicazione;
- c) la tipologia della coltura in esso presente;
- d) le caratteristiche geo-morfologiche del terreno;
- e) l'accessibilità e la lavorabilità dello stesso;
- f) la presenza di servizi per la coltivazione;
- g) scopo della stima.

Lo scrivente, ha effettuato una specifica richiesta presso operatori del settore, che operano nella zona, allo scopo di acquisire i dati relativi alla vendita di immobili aventi analoghe caratteristiche; da ciò, si è ricavato il prezzo unitario di mercato (al mq) della media dei valori risultanti da tali indagini.

La valutazione dell'immobile scaturisce da uno studio effettuato considerando i valori forniti dalla banca dati dell' Agenzia del Territorio e quelli acquisiti presso operatori del settore.

## **9.2.FONTI DI INFORMAZIONE**

Agenzia del Territorio di Siracusa, Archivio Notarile di Siracusa, Ufficio Tecnico di Canicattini Bagni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Canicattini Bagni, Agenzia del Territorio – Banca dati.

## **9.3.VALUTAZIONE CORPI**

**Immobile:** Terreno agricolo

**Superficie Lorda:** 1362 mq

**Valore intero medio ponderale:** € 20.000,00

**Valore Diritto e Quota:** € 20.000,00

## **9.4.ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Riduzione del valore del 20% per differenza tra tributi

calcolati sul prezzo pieno anziché su valori catastali,

per assenza di garanzia per vizi occulti, per lo stato di

uso e manutenzioni: € 4.000,00

#### **9.5.PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello

stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di

regolarizzazione urbanistica a carico:

• della procedura: € **16.000,00**

• dell'acquirente: € **16.000,00**

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 43 pagine dattiloscritte e n. 78 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti, per i quali era stato autorizzato dal Giudice di prelievo.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

## **ELENCO ALLEGATI:**

### **- ALLEGATO I**

- Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati da parte del Giudice dell'Esecuzione;
- Verbale di conferimento Incarico di stima;
- Comunicazione di sopralluogo alle parti;
- Verbale di sopralluogo.

### **- ALLEGATO II**

- Atto di pignoramento immobiliare ex art.555 c.p.c.;
- Ispezione ipotecaria di Atto esecutivo o cautelare del 26/10/2011, derivante da Verbale di pignoramento immobili;
- Ispezione ipotecaria di Ipoteca volontaria del 05/11/2009, derivante da Concessione a garanzia di mutuo;
- Atto pubblico per cessione volontaria di bene immobile;
- Nota di trascrizione del 18/10/1983, risultante da Testamento olografo;
- Nota di trascrizione del 04/04/1959, risultante dall'atto di compravendita.

### **- ALLEGATO III**

- Estratto di mappa catastale – Fg.13 Canicattini Bagni;
- Visure catastali beni pignorati;
- Planimetrie catastali beni pignorati.

### **- ALLEGATO IV**

- Stralcio vecchia mappa catastale;
- Stralcio IGM - Canicattini Bagni;
- Stralcio P.R.G. - Canicattini Bagni;
- Norme Tecniche di Attuazione.

- ALLEGATO V

- Banca dati Quotazioni Immobiliari;

- Valori Agricoli Medi – Regione Agraria n°5- Zona Siracusa.



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE CIVILE

Proc. Esecutiva Immobiliare n° 74/2013 riunita alla n°423/2011

Giudice Relatore: Dott.ssa \_\_\_\_\_

Relazione del CTU alla causa

contro:

‘ \_\_\_\_\_

PREMESSO CHE

all'udienza del 28 Novembre 2013 il sottoscritto Dott. Ing. \_\_\_\_\_,

nato a Siracusa il 21/09/1973 ed ivi residente in via Mirabella 18, avanti al

Giudice dott.ssa \_\_\_\_\_, veniva nominato CTU, alla causa indicata

in epigrafe, conferendogli il mandato di stiamre i seguenti immobili:

- Appartamento sito in Canicattini Bagni, Via Vittorio Emanuele n° 410, posto al piano terzo, interno 9, composto da otto vani catastali, censito in catasto al foglio 13, particella 628, sub. 9, cat. A/3, classe 2, vani 8, rendita € 867,65;
- Locale garage sito in Canicattini Bagni, via Vittorio Emanuele n° 410, posto al piano terra di mq. 41, censito in catasto al foglio 13, particella 628, sub. 24, cat. C/6;
- Fabbricato sito in Canicattini Bagni, Contrada Palombara, composto da un appartamento al piano seminterrato di cinque vani catastali, censito in

catasto al foglio 13, particella 164, sub 1, cat A/7;

- Appartamento ad uso ufficio, sito in Canicattini Bagni, foglio 13, particella 164, sub 2, cat.A/10, classe U con circostante terreno di pertinenza censito in catasto al foglio 13, particella 1188 di are 11,54, particella 1261 di are 13,62, particella 1262 della superficie di are 03,74;

il tutto con le accessioni e pertinenza che legittimamente vi competono, tutto incluso e nullo escluso.

In data 14 febbraio 2014, alle ore 15.30 previa comunicazione a mezzo fax l'una e telegramma all'altra parte interessata, lo scrivente procedeva all'inizio delle operazioni peritali in situ, presso gli immobili oggetto di stima, iniziando per l'appartamento e il locale garage sito in via Vittorio Emanuele 410, proseguendo poi in Cda Palombara per la perizia del fabbricato e dell'attiguo appartamento ad uso ufficio con circostanti pertinenze.

Alle ore 16,00 non essendosi presentata la parte Attrice rappresentata dall'avv. si procedeva al sopralluogo degli immobili oggetto del pignoramento. In detta occasione si procedeva a un rilievo planimetrico e fotografico, prendendo le necessarie note.

Alle ore 17.20 le operazioni si concludevano.

#### TUTTO CIÓ PREMESSO

Nella determinazione dei lotti di stima si é provveduto a differenziare gli immobili posti sotto pignoramento come segue:

**Lotto n. 1-** Appartamento sito in Canicattini Bagni, Via Vittorio Emanuele n° 410, posto al piano terzo, interno 9, composto da otto vani catastali, censito in catasto al PA cat. A/3, classe 2, vani 8;

**Lotto n. 2-** Locale garage sito in Canicattini Bagni, via Vittorio Emanuele n° 410, posto al piano terra di mq. 41, censito in catasto al foglio 13, particella 628, sub 24, cat. C/6;

**Lotto n. 3-** Fabbricato sito in Canicattini Bagni, Contrada Palombara, composto da un appartamento al piano seminterrato di cinque vani catastali, censito in catasto al foglio 13, particella 164, sub 1, cat A/7;

**Lotto n. 4-** Appartamento ad uso ufficio, sito in Canicattini Bagni, foglio 13, particella 164, sub 2, cat.A/10, classe U con circostante terreno di pertinenza censito in catasto al foglio 13;

**Lotto n. 5-** il circostante terreno di pertinenza censito in catasto al foglio 13, particella 1188 di are 11,54, particella 1261 di are 13,62, particella 1262 della superficie di are 03,74. Riguardo quest'ultimo lotto bisogna considerare che la particella 1188 é stata soppressa originando le due particelle 1281 e **1282** ed a sua volta la 1281 ha generato la **1290** e la **1291** (vedi allegato III). La particella 1261 in seguito a soppressione ha generato la **1283** e la **1284**. Rimane la **1262** che é l'unica particella che non ha subito modificazioni. Si precisa, inoltre, che per quanto riguarda le particelle marcate in grassetto, trattandosi di una procedura riunita si fa riferimento alla perizia già presentata per la proc. Es. Imm. n°423/2011 in cui la valutazione della **1291** corrisponde a quella del **lotto n. 1**, la valutazione della **1282 e 1290** corrispondono a quella del **lotto n. 4** ed infine la valutazione delle particelle 1283 e 1284 corrispondono a quella del **lotto n. 5 (i lotti testé indicati sono quelli riportati nella perizia della proc. Es.Imm. 423/2011 e non nella presente).**

## LOTTO 1

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Piena proprietà, per la quota 1/1, dell'immobile sito in Canicattini Bagni (Sr),

Via Vittorio Emanuele n° 410.

L'edificio, al piano terzo del fabbricato, interno 9, é composto da otto vani e

sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 118 mq..

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

nata a Canicattini Bagni (SR) il 28/09/1955, foglio 13, particella 628 sub 9,

categoria A/2, consistenza 8 vani, rendita 867,65 €

Esposizione: l'immobile ha un'esposizione a sud sud-ovest, nord nord-ovest.

Coerenze: fa parte di uno stabile con prospetto principale sulla via Maestro

Antonino Cirinná e il prospetto laterale sulla via Vittorio Emanuele al civico

410. L'appartamento confina inferiormente con altro appartamento dello

stabile e superiormente vi é il lastrico solare di copertura dell'edificio sempre

di proprietà della Sig.ra

### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di un appartamento condominiale, al terzo piano di un edificio con

esposizione laterale sulla strada principale di accesso al comune di Canicattini

Bagni (SR) ovvero Via Vittorio Emanuele. L'accesso all'appartamento

avviene dalla traversa perpendicolare alla Via Vittorio Emanuele, civico 410,

mediante portone condominiale. Lo stato dell'edificio é discreto, relativamente

sia allo stato di manutenzione delle parti esterne sia delle parti comuni.

L'edificio risulta fornito di ascensore. L'appartamento di proprietà della

signora \_\_\_\_\_ si trova in discreto stato di conservazione, in considerazione del fatto che l'anno di costruzione risale al 1975-76. Risulta provvisto di impianto di termosifoni, non a norma (ai sensi del D.P.R. 74/2013) in quanto risalente alla data di costruzione dell'edificio e non in utilizzo e di un impianto ausiliario a pompe di calore con 6 corpi interni collocati nelle 3 camere, in cucina, nel soggiorno e nel salone, impianto anch'esso datato. L'alimentazione dell'acqua calda sanitaria avviene mediante scaldacqua elettrico.

La struttura dell'edificio é in cemento armato con pilastri e travi portanti, fondazioni su plinti e non conforme alla attuale normativa antisismica in quanto di anteriore costruzione.

Caratteristica della zona: dallo strumento urbanistico vigente (Piano regolatore Generale) si evince che l'edificio ricade in zona B1, ovvero in area limitrofa al centro urbano, parzialmente edificata.

Caratteristiche zone limitrofe: zona urbana periferica, parzialmente edificata.

### **3. STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta abitato dalla Sig.ra

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A**

##### **CARICO DELL'ACQUIRENTE**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna;

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa al coniuge:* Nessuna;

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*: Nessuno;

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso*: Nessuno.

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DA CANCELLARSI A CURA  
E SPESE DELLA PROCEDURA**

4.2.1. *Iscrizioni*:

**Iscrizione nn 15331/1478 del 06/11/1997** nascente da atto di mutuo Notaio  
del 04/11/1977 a favore del

spa con sede in Vicenza (domicilio c/o sede di Siracusa in Viale Teracati n°  
172) contro ( ) nata a Canicattini Bagni (SR)

il 28/09/1955 e debitore non datore nato a Canicattini

Bagni (SR) il 12/04/1952;

Importo ipoteca: 300.000.000 L;

Importo capitale: 150.000.000 L;

**Iscrizione nn 23906/4763 del 05/11/2009** derivante da atto di mutuo del  
Notaio in data 03/11/2009 a favore della

con sede in Lodi (domicilio c/o

sede di Siracusa) contro nata a Canicattini Bagni (SR) il

28/09/1955.

Importo ipoteca: 533.600,00 €;

Importo capitale: 266.800,00 €;

riferito al N.C.E.U. al foglio 13, per le particelle:

- Plla 628 sub 9 cat. A/3, cl 2, 8 vani, rendita 867.65 €;
- Plla 628 sub 24 cat. C/6, cl 3, mq 41, rendita 201,16 €;
- Plla 164 sub 1 cat.A/7, cl.1,R.C.,555,19 €;

- Plla 164 sub 2 cat A/10, cl. U, 1,5 vani, 255,65 €;

riferito, per il N.C.T., al foglio 13:

- Mappale 1188, della superficie di 11,54 are;
- Mappale 1262, della superficie di 3,74 are;
- Mappale 1261, della superficie di 13,62 are;

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione nn 3293/2458 del 27/02/2013 nascente da verbale di pignoramento del 07/02/2013 emesso dal Tribunale di Siracusa a favore della

(/ia Alberto Mario n°81, Catania) contro (nata a Canicattini Bagni (SR) il 28/09/1955

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna;

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

### **4.3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato risulta conforme ai parametri del PRG della zona omogenea B1 e in questo riportato come si evince dallo stralcio allegato alla presente.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

L'appartamento risponde esattamente alla planimetria catastale allegata alla presente. La data di costruzione del fabbricato é del 1975/76 e l'ultimo aggiornamento catastale risale al 02/02/2011 in seguito a variazione toponomastica richiesta dal comune n . 4596 (protocollo n .

SR0033573).

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: rata mensile condominiale pari a 42,00 € che nell'anno sommano 504,00 €;

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate, ma non ancora scadute al momento della perizia: 0,00 €;

Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia: 504,00 €.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **6.1. ATTUALI PROPRIETARI**

proprietaria dal 27/09/1995, in forza di

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 27/09/1995, Voltura n° 8797.1/1995 in atti dal 24/04/1997, Registrazione UR, sede Siracusa, volume n° 403 del 14/12/1995.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI**

La situazione dell'unità immobiliare desunta dall'impianto meccanografico evidenzia che al 30/06/1987 la proprietà al 1000/1000 era di

nata a Canicattini Bagni (SR) il 28/09/1955. In seguito a voltura n° 4412/1981 in atti dal 27/08/1987 con repertorio 22793, rogante il Notaio con sede in Siracusa mediante atto registrato in Siracusa con n° 3394 serie UR del 09/07/1981 gli intestatari erano

nato a Canicattini Bagni il 02/11/1926 e nata a Canicattini Bagni il 14/01/1924 entrambe proprietari per ½ fino al 12/09/1983. In seguito ad ATTO PUBBLICO del 12/09/1983, Voltura n° 1367 1/1984 in atti dal 29/09/1992 repertorio n° 25477,



*Copertura:* tipologia: tetto piano con pendenze create mediante massetto di livellamento e coibentato con guaina asfaltica;  
condizioni: buone;

### 8.1.2 Componenti edilizie e costruttive

*Infissi esterni:* materiale: alluminio. doppio infisso con tapparelle in pvc;  
condizioni: discrete;

*Infissi interni:* materiale: legno, alcune porte sono con il vetro;  
condizioni: discrete;

*Copertura:* tipologia: lastrico solare con travetti e miozzi;  
condizioni: buone;

*Pareti esterne:* tipologia: doppia parete con laterizi forati e camera d'aria;  
condizioni: buone;

*Pareti interne:* tipologia: tramezzo con laterizi forati;  
condizioni: buone;

*Pavimento:* tipologia: piastrelle in ceramica con decorazioni;  
condizioni: buone;

### 8.1.3 Impianti:

*Elettrico:* con tubi incassati - datato e non conforme non conforme alla normativa vigente

*idrico e fognario:* con tubazioni in acciaio - datato e non conforme alla normativa vigente

*Riscaldamento e condizionamento:* il riscaldamento e condizionamento sono realizzati mediante l'utilizzo di pompe di calore. Non conforme alla vigente normativa.

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE**

### **9.1. CRITERIO DI STIMA**

Il criterio di stima, si basa sulla comparazione di più parametri, ritenendo, lo scrivente, tale confronto necessario per pervenire con maggiore esattezza al valore di mercato.

La procedura estimativa inizia col sopralluogo all'immobile ed al complesso in cui è situato, procedendo quindi con la raccolta di informazioni inerenti le caratteristiche di immobili analoghi. Per la stima, si è tenuto conto di molti elementi, in quanto la stessa si diversifica in rapporto a diversi fattori:

- a) la tipologia dell'immobile;
- b) lo stato d'uso e di manutenzione
- c) vendibilità in relazione all'estensione dell'immobile;
- d) riscontro diretto della domanda e dell'offerta;
- e) scopo della stima;
- f) l'ubicazione.

Lo scrivente, ha effettuato una specifica richiesta presso operatori del settore, che operano nella zona, allo scopo di acquisire i dati relativi alla vendita di immobili aventi analoghe caratteristiche; da ciò, si è ricavato il prezzo unitario di mercato (al mq) della media dei valori risultanti dalle indagini.

La valutazione dell'immobile scaturisce da uno studio effettuato considerando i valori forniti dalla banca dati dell' Agenzia del Territorio e quelli acquisiti

presso operatori del settore.

## **9.2. FONTI DI INFORMAZIONE**

Agenzia del Territorio di Siracusa, Archivio Notarile di Siracusa, Ufficio

Tecnico di Canicattini Bagni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

Canicattini Bagni, Agenzia del Territorio – Banca dati.

## **9.3. VALUTAZIONE CORPI**

Immobile: Appartamento ad uso abitativo

Superficie Lorda: 118 mq

Valore intero medio ponderale: € 94.400,00

Valore Diritto e Quota: € 94.400,00

## **9.4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Riduzione del valore per differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno

anziché su valori catastali, per assenza di garanzia per vizi occulti, per lo stato

di uso e manutenzioni: € 4.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 000

## **9.5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si

trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico:

• della procedura: € 90.400,00

• dell'acquirente: € 90.400,00

## LOTTO 2

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Piena proprietà, per la quota 1/1, dell'immobile sito in Canicattini Bagni (SR),

Via Vittorio Emanuele n° 410.

Il locale garage, al piano scantinato del fabbricato, interno 12, sviluppa una superficie lorda complessiva di 41 mq. e altezza media di 2,20 m.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

nata a Canicattini Bagni (SR) il 28/09/1955, foglio 13, particella 628 sub 24,

categoria C/6, consistenza 41 mq., rendita 201,16 €

Esposizione: il locale garage ha un'esposizione a sud sud-ovest, nord nord-ovest.

Coerenze: fa parte di uno stabile con prospetto principale sulla via Maestro

Antonino Cirinná e il prospetto laterale sulla via Vittorio Emanuele al civico

410. Il locale, situato nello scantinato dell'edificio, confina su tutti i fronti con

le parti condominiali.

### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di un locale garage situato nello scantinato di un edificio con

esposizione laterale sulla strada principale di accesso al comune di Canicattini

Bagni (SR) ovvero Via Vittorio Emanuele. L'accesso al locale avviene

mediante l'accesso dal cortile condominiale e/o la successiva entrata posta

lungo la corsia di accesso sempre di pertinenza condominiale (vedasi

planimetria allegata). Lo stato del locale è sostanzialmente buono.

Appartenendo allo stesso stabile in cui ricade il LOTTO 1 valgono le stesse

considerazioni, rispetto all'edificio, già precedentemente esposte. L'accesso dall'appartamento al locale garage può avvenire mediante ascensore o rampa di scale.

La struttura dell'edificio é in cemento armato con pilastri e travi portanti, fondazioni su plinti e non conforme alla attuale normativa antisismica in quanto di anteriore costruzione.

Caratteristica della zona: dallo strumento urbanistico vigente (Piano regolatore Generale) si evince che l'edificio ricade in zona B1, ovvero in area limitrofa al centro urbano, parzialmente edificata.

Caratteristiche zone limitrofe: zona urbana periferica, parzialmente edificata.

### **3. STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta abitato dalla Sig.ra

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna;

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa al coniuge:* Nessuna;

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno;

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuno.

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DA CANCELLARSI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

4.2.1. *Iscrizioni:*

	<b>Iscrizione nn 15331/1478 del 06/11/1997</b> nascente da atto di mutuo Notaio	
	del 04/11/1977 a favore del	
	spa con sede in Vicenza (domicilio c/o sede di Siracusa in Viale Teracati n°	
	172) contro nata a Canicattini Bagni (SR)	
	il 28/09/1955 e debitore non datore nato a Canicattini	
	Bagni (SR) il 12/04/1952;	
	Importo ipoteca: 300.000.000 L;	
	Importo capitale: 150.000.000 L;	
	<b>Iscrizione nn 23906/4763 del 05/11/2009</b> derivante da atto di mutuo del	
	Notaio in data 03/11/2009 a favore della	
	(domicilio c/o	
	sede di Siracusa) contro nata a Canicattini Bagni (SR) il	
	28/09/1955.	
	Importo ipoteca: 533.600,00 €;	
	Importo capitale: 266.800,00 €;	
	referito al N.C.E.U. al foglio 13, per le particelle:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plla 628 sub 9 cat. A/3, cl 2, 8 vani, rendita 867.65 €;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plla 628 sub 24 cat. C/6, cl 3, mq 41, rendita 201,16 €;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plla 164 sub 1 cat.A/7, cl.1,R.C.,555,19 €;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plla 164 sub 2 cat A/10, cl. U, 1,5 vani, 255,65 €;</li> </ul>	
	referito, per il N.C.T., al foglio 13:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mappale 1188, della superficie di 11,54 are;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mappale 1262, della superficie di 3,74 are;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mappale 1261, della superficie di 13,62 are;</li> </ul>	

*4.2.2. Pignoramenti:*

Trascrizione nn 3293/2458 del 27/02/2013 nascente da verbale di pignoramento del 07/02/2013 emesso dal Tribunale di Siracusa a favore della

Via Alberto Mario n°81, Catania) contro nata a Canicattini Bagni (SR) il 28/09/1955

*4.2.3. Altre trascrizioni:* Nessuna;

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

**4.3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

*4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:*

Il fabbricato risulta conforme ai parametri del PRG della zona omogenea B1 e in questo riportato come si evince dallo stralcio allegato alla presente.

*4.3.2. Conformità catastale:*

Il locale risponde esattamente alla planimetria catastale allegata alla presente. La data di costruzione del fabbricato é del 1975/76 e l'ultimo aggiornamento catastale risale al 02/02/2011 in seguito a variazione toponomastica richiesta dal comune n . 4596 (protocollo n . SR0033573).

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €;

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate, ma non ancora scadute al momento della perizia: 0,00 €;

Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia: 0,00 €.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **6.1. ATTUALI PROPRIETARI**

proprietaria dal 27/09/1995, in forza di

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 27/09/1995, Voltura n° 8797.1/1995 in atti dal 24/04/1997, Registrazione UR, sede Siracusa, volume n° 403 del 14/12/1995.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI**

La situazione dell'unità immobiliare desunta dall'impianto meccanografico evidenzia che al 30/06/1987 la proprietà al 1000/1000 era di

nata a Canicattini Bagni (SR) il 28/09/1955. In

seguito a voltura n° 4412/1981 in atti dal 27/08/1987 con repertorio 22793, rogante il Notaio con sede in Siracusa mediante atto registrato

in Siracusa con n° 3394 serie UR del 09/07/1981 gli intestatari erano

nato a Canicattini Bagni il 02/11/1926 e nata a

Canicattini Bagni il 14/01/1924 entrambe proprietari per ½ fino al

12/09/1983. In seguito ad ATTO PUBBLICO del 12/09/1983, Voltura n° 1367 1/1984 in atti dal 29/09/1992 repertorio n° 25477, Rogante

, registrato in Siracusa, volume 304 n° 153 del 15/02/1984, la

proprietà passò a nata a Canicattini Bagni il 14/01/1924,

fino al 27/09/1975.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Nessuna.

## **8. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

Piena proprietà per la quota 1/1 di immobile sito in Canicattini Bagni (SR),  
Via Vittorio Emanuele 410, piano terzo, interno 12, riportato in catasto al  
foglio 13, particella 628, sub 24, cat C/6, classe 3, 41 mq., rendita € 201,16. Il  
locale si trova in buone condizioni con due accessi situati uno lungo la corsia  
condominiale di accesso ai vari garage ed un direttamente dal cortile  
condominiale.

Coerenze: il locale confina lungo i suoi lati con le parti condominiali.

### **8.1. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

Locale garage:

#### *8.1.1 Caratteristiche strutturali*

*Strutture verticali:* materiale: struttura in cemento armato con travi e  
pilastri e tamponamenti in laterizio;

condizioni: buone;

*Fondazioni:* tipologia: tipologia su plinti;

*Copertura:* tipologia: solaio armato alleggerito con laterizi;

condizioni: buone;

#### *8.1.2 Componenti edilizie e costruttive*

*Infissi esterni:* materiale: alluminio. porte scorrevole e saracinesca  
basculante sul lato cortile condominiale;

condizioni: discrete;

*Infissi interni:* nessuna;

*Copertura:* tipologia: solaio con travetti e mazzetti;

condizioni: buone;

*Pareti esterne:* tipologia: doppia parete con laterizi forati e camera

		d'aria;
		<u>condizioni</u> : buone;
	<i>Pareti interne:</i>	nessuna
	<i>Pavimento:</i>	<u>tipologia</u> : mattonelle cemento 40x40 cm;
		<u>condizioni</u> : buone;
	8.1.3 <i>Impianti:</i>	
		<i>Elettrico, idrico e fognario, riscaldamento e condizionamento</i> : assenti.
	<b>9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE</b>	
	<b>9.1. CRITERIO DI STIMA</b>	
	Il criterio di stima, si basa sulla comparazione di più parametri, ritenendo, lo	
	scrivente, tale confronto necessario per pervenire con maggiore esattezza al	
	valore di mercato.	
	La procedura estimativa inizia col sopralluogo all'immobile ed al complesso	
	in cui è situato, procedendo quindi con la raccolta di informazioni inerenti le	
	caratteristiche di immobili analoghi. Per la stima, si è tenuto conto di molti	
	elementi, in quanto la stessa si diversifica in rapporto a diversi fattori:	
	a)	la tipologia dell'immobile;
	b)	lo stato d'uso e di manutenzione
	c)	vendibilità in relazione all'estensione dell'immobile;
	d)	riscontro diretto della domanda e dell'offerta;
	e)	scopo della stima;
	f)	l'ubicazione.
	Lo scrivente, ha effettuato una specifica richiesta presso operatori del settore,	
	che operano nella zona, allo scopo di acquisire i dati relativi alla vendita di	
	19	

immobili aventi analoghe caratteristiche; da ciò, si è ricavato il prezzo unitario di mercato (al mq) della media dei valori risultanti dalle indagini.

La valutazione dell'immobile scaturisce da uno studio effettuato considerando i valori forniti dalla banca dati dell' Agenzia del Territorio e quelli acquisiti presso operatori del settore.

## **9.2.FONTI DI INFORMAZIONE**

Agenzia del Territorio di Siracusa, Archivio Notarile di Siracusa, Ufficio Tecnico di Canicattini Bagni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Canicattini Bagni, Agenzia del Territorio – Banca dati.

## **9.3.VALUTAZIONE CORPI**

Immobile: Appartamento ad uso abitativo

Superficie Lorda: 41 mq

Valore intero medio ponderale: € 20.500,00

Valore Diritto e Quota: € 20.500,00

## **9.4.ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Riduzione del valore per differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno anziché su valori catastali, per assenza di garanzia per vizi occulti, per lo stato di uso e manutenzioni: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 000

## **9.5.PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico:

• della procedura: € 20.500,00

• dell'acquirente: € 20.500,00

### **LOTTO 3**

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Piena proprietà, per la quota 1/1, del fabbricato sito in Canicattini Bagni (Sr), Cda Palombara, via Pietro Pernice n° 1, piano terra e piano seminterrato. La superficie lorda complessiva del fabbricato è pari a 206 mq ed è così ripartita: appartamento di mq 92,40, veranda di 76,50 mq, magazzino di 37, 20 mq.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a \_\_\_\_\_, nata a Canicattini Bagni (SR) il 28/09/1955, foglio 13, particella 164 sub 1, categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 555,19 €.

Esposizione: il fabbricato ha la facciata principale rivolta verso sud-est.

Coerenze: fa parte di un fabbricato situato all'interno della particella iscritta all'agenzia del territorio al foglio 13 p.lla 1283 classata come agrumeto, oggetto della riunita procedura di esecuzione immobiliare.

#### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di un fabbricato in discrete condizioni di conservazione che insiste su un terreno ad andamento prevalentemente pianeggiante ed in discesa verso l'accesso situato lungo la strada comunale vicinale.

La struttura dell'edificio é in cemento armato con pilastri e travi portanti, fondazioni su plinti e non conforme all'attuale normativa antisismica in quanto dal testamento olografo del 19/08/1983 si evince l'esistenza di detto fabbricato di costruzione anteriore al DM 16/01/1996 e smi. L'immobile è regolarmente accatastato e dotato di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Canicattini Bagni il 08/10/2002 n° 26 per un villino A7 in Canicattini Bagni

(SR) Contrada palombara in catasto foglio 13 p.lla 164.

Caratteristica della zona: dallo strumento urbanistico vigente (Piano regolatore Generale) si evince che l'edificio ricade in zona E, ovvero di quelle parti del territorio comunale destinato ad usi agricoli (vedasi certificato di destinazione urbanistica già prodotto dalla parte procedente).

Caratteristiche zone limitrofe: zona suburbana, parzialmente edificata.

## **2. STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta abitato dal Sig.

residente

attualmente in via Pietro Pernice n°1 , Canicattini Bagni, giusto contratto di

comodato dell'immobile ad uso abitativo con la Sig.ra

registrato presso l'Agenzia delle entrate il 27/02/2013 al n°

1108 serie 3.

## **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **4.1.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A**

#### **CARICO DELL'ACQUIRENTE**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna;

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa al coniuge:* Nessuna;

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno;

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuno.

### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DA CANCELLARSI A CURA**

#### **E SPESE DELLA PROCEDURA**

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Iscrizione nn 23906/4763** del 05/11/2009 derivante da atto di mutuo del

Notaio \_\_\_\_\_ in data 03/11/2009 a favore della \_\_\_\_\_

(domicilio c/o \_\_\_\_\_)

sede di Siracusa) contro \_\_\_\_\_ nata a Canicattini Bagni (SR) il

28/09/1955.

Importo ipoteca: 533.600,00 €;

Importo capitale: 266.800,00 €;

riferito al N.C.E.U. al foglio 13, per le particelle:

- Plla 628 sub 9 cat. A/3, cl 2, 8 vani, rendita 867.65 €;
- Plla 628 sub 24 cat. C/6, cl 3, mq 41, rendita 201,16 €;
- Plla 164 sub 1 cat.A/7, cl.1,R.C.,555,19 €;
- Plla 164 sub 2 cat A/10, cl. U, 1,5 vani, 255,65 €;

riferito, per il N.C.T., al foglio 13:

- Mappale 1188, della superficie di 11,54 are;
- Mappale 1262, della superficie di 3,74 are;
- Mappale 1261, della superficie di 13,62 are;

*4.2.2. Pignoramenti:*

**Trascrizione nn 3293/2458** del 27/02/2013 nascente da verbale di

pignoramento del 07/02/2013 emesso dal Tribunale di Siracusa a favore

della \_\_\_\_\_

Via Alberto Mario n°81, Catania) contro \_\_\_\_\_ nata

a Canicattini Bagni (SR) il 28/09/1955

*4.2.3. Altre trascrizioni:* Nessuna;

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*Nessuna.

### **4.3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

#### *4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:*

Il fabbricato risulta oggetto di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Canicattini Bagni (SR) n° 26 del 08/10/2002. Ricade nella zona omogenea E del PRG del comune di Canicattini bagni e già nella vecchia planimetria catastale del Comune risulta segnato all'interno del foglio 13 p.lla 164.

#### *4.3.2. Conformità catastale:*

L'appartamento risponde esattamente alla planimetria catastale allegata alla presente. La data di costruzione del fabbricato é della fine degli anni 70 e inizio degli anni 80, essendo già oggetto di donazione nel testamento olografo del Sig. \_\_\_\_\_ con verbale di pubblicazione di testamento del Notaio \_\_\_\_\_ in data 21/09/1983.

### **4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €;

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate, ma non ancora scadute al momento della perizia: 0,00 €;

Spese condominiali scadute es insolute alla data della perizia: 0,00 €.

### **5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

#### **6.1. ATTUALI PROPRIETARI**

\_\_\_\_\_ proprietaria dal 27/09/1995, in forza di atto di successione testata in morte di \_\_\_\_\_, nato a Canicattini Bagni (SR) il 02/11/1926, deceduto il 12 /09/1983 (vedasi testamento

olografo registrato a Siracusa il 04/10/1983 n° 4937).

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI**

La situazione dell'unità immobiliare desunta dall'impianto meccanografico evidenzia che al 30/06/1983 la proprietà al 1000/1000 era di \_\_\_\_\_ nato a Canicattini Bagni (SR) il 02/11/1926.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Nessuna.

## **8. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

Piena proprietà per la quota 1/1 di immobile sito in Canicattini Bagni (SR), Via Pietro pernice n° 1, Cda Palombara, piano terrano, riportato in catasto al foglio 13, particella 164, sub 1, cat A/7, classe 1, vani catastali 5, rendita € 555,19. L'appartamento è costituito da un salone ed un soggiorno comunicanti, un ripostiglio con accesso dall'esterno, 1 camera da letto, un bagno, una veranda che si sviluppa nel lato anteriore dell'abitazione, un magazzino al piano seminterrato. L'altezza media dell'abitazione al piano terra è di 3,20 m, mentre per quanto riguarda il magazzino l'altezza è di 2,20 m. La superficie lorda complessiva del fabbricato è pari a 206 mq ed è così ripartita: appartamento di mq 92,40, veranda di 76,50 mq, magazzino di 37, 20 mq..

Coerenze: l'immobile fa parte di un fabbricato situato all'interno della particella iscritta all'agenzia del territorio al foglio 13 p.lla 1283 classata come agrumeto, oggetto della riunita procedura di esecuzione immobiliare 423/2011.

## **8.1. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

Villino:

### 8.1.1 Caratteristiche strutturali

*Strutture verticali:* materiale: struttura in cemento armato con travi e pilastri e tamponamenti in conci di tufo;

condizioni: scarse condizioni di manutenzione;

*Fondazioni:* tipologia: tipologia su plinti;

*Copertura:* tipologia: tetto a falde con tegole in terracotta;

condizioni: buone;

### 8.1.2 Componenti edilizie e costruttive

*Infissi esterni:* materiale: alluminio. doppio infisso con tapparelle in pvc;

condizioni: discrete;

*Infissi interni:* materiale: legno;

condizioni: scarse;

*Copertura:* tipologia: lastrico solare con travetti e miozzi;

condizioni: buone;

*Pareti esterne:* tipologia: conci di tufo, intonaco con calce tipo mediterraneo;

condizioni: buone;

*Pareti interne:* tipologia: tramezzo con laterizi forati, intonaco con gesso;

condizioni: buone;

*Pavimento:* tipologia: piastrelle in ceramica con decorazioni;

condizioni: buone;

### 8.1.3 Impianti:

*Elettrico:* con tubi incassati - datato e non conforme non conforme alla normativa vigente

*idrico e fognario:* con tubazioni in acciaio - datato e non conforme alla normativa vigente

*Riscaldamento e condizionamento:* il riscaldamento avviene tramite l'utilizzo di un caminetto e con l'ausilio di stufe portatili. non si riscontra la presenza di un impianto con corpi radianti. Assente l'impianto di condizionamento. Non conforme alla vigente normativa.

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE**

### **9.1. CRITERIO DI STIMA**

Il criterio di stima, si basa sulla comparazione di più parametri, ritenendo, lo scrivente, tale confronto necessario per pervenire con maggiore esattezza al valore di mercato.

La procedura estimativa inizia col sopralluogo all'immobile ed al complesso in cui è situato, procedendo quindi con la raccolta di informazioni inerenti le caratteristiche di immobili analoghi. Per la stima, si è tenuto conto di molti elementi, in quanto la stessa si diversifica in rapporto a diversi fattori:

- a) la tipologia dell'immobile;
- b) lo stato d'uso e di manutenzione
- c) vendibilità in relazione all'estensione dell'immobile;
- d) riscontro diretto della domanda e dell'offerta;
- e) scopo della stima;
- f) l'ubicazione.

Lo scrivente, ha effettuato una specifica richiesta presso operatori del settore, che operano nella zona, allo scopo di acquisire i dati relativi alla vendita di immobili aventi analoghe caratteristiche; da ciò, si è ricavato il prezzo unitario di mercato (al mq) della media dei valori risultanti datati indagini.

La valutazione dell'immobile scaturisce da uno studio effettuato considerando i valori forniti dalla banca dati dell' Agenzia del Territorio e quelli acquisiti presso operatori del settore.

## **9.2. FONTI DI INFORMAZIONE**

Agenzia del Territorio di Siracusa, Archivio Notarile di Siracusa, Ufficio Tecnico di Canicattini Bagni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

Canicattini Bagni, Agenzia del Territorio – Banca dati.

## **9.3. VALUTAZIONE CORPI**

Immobile: Villino

Superficie Lorda: appartamento di mq 92,40, veranda di 76,50 mq, magazzino di 37, 20 mq;

Valore intero medio ponderale: rispettivamente € 64680,00, € 42.075,00, € 11.160,00 per un totale di € 117.915,00.

Valore Diritto e Quota: € 117.915,00

## **9.4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Riduzione del valore per differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno anziché su valori catastali, per assenza di garanzia per vizi occulti, per lo stato

di uso e manutenzioni: € 10.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 000

## **9.5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico:

• della procedura: € 117.915,00;

• dell'acquirente: € 107.915,00.

## LOTTO 4

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Piena proprietà, per la quota 1/1, del fabbricato sito in Canicattini Bagni (Sr),  
Cda Palombara, via Pietro Pernice n° 1, piano terra. La superficie lorda  
complessiva del fabbricato è pari a 39,68 mq.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a  
nata a Canicattini Bagni (SR) il 28/09/1955, foglio 13, particella 164 sub 2,  
categoria A/10, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 255,65 €.

Esposizione: il fabbricato ha la facciata principale rivolta verso sud-est.

Coerenze: fa parte di un fabbricato situato all'interno della particella iscritta  
all'agenzia del territorio al foglio 13 p.lla 1283 classata come agrumeto,  
oggetto della riunita procedura di esecuzione immobiliare.

### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di un fabbricato in discrete condizioni di conservazione che insiste su  
un terreno ad andamento prevalentemente pianeggiante ed in discesa verso  
l'accesso situato lungo la strada comunale vicinale.

La struttura dell'edificio é in cemento armato con pilastri e travi portanti,  
fondazioni su plinti e non conforme all'attuale normativa antisismica in quanto  
dal testamento olografo del 19/08/1983 si evince l'esistenza di detto fabbricato  
di costruzione anteriore al DM 16/01/1996 e smi. L'immobile è regolarmente  
accatastato e dotato di concessione edilizia rilasciata dal Comune di  
Canicattini Bagni il 08/10/2002 n° 26 per un villino A7 in Canicattini Bagni  
(SR) Contrada palombara in catasto foglio 13 p.lla 164. Nasce dalla

DIVISIONE – RISTRUTTURAZIONE registrata al NCEU il 13/11/2003 n

10060.1/2003 in atti dal 13/11/2003 dalla particella madre 164 del foglio 13.

Caratteristica della zona: dallo strumento urbanistico vigente (Piano regolatore

Generale) si evince che l'edificio ricade in zona E, ovvero di quelle parti del

territorio comunale destinato ad usi agricoli (vedasi certificato di destinazione

urbanistica già prodotto dalla parte precedente).

Caratteristiche zone limitrofe: zona suburbana, parzialmente edificata.

## **2. STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta abitato dal Sig.

residente

attualmente in via Pietro Pernice n°1 , Canicattini Bagni, giusto contratto di

comodato dell'immobile ad uso abitativo con la Sig.ra

\_\_\_\_\_ , registrato presso l'Agenzia delle entrate il 27/02/2013 al n°

1108 serie 3.

## **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A**

#### **CARICO DELL'ACQUIRENTE**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna;

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa al*

*coniuge:* Nessuna;

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno;

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuno.

### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DA CANCELLARSI A CURA**

#### **E SPESE DELLA PROCEDURA**

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Iscrizione nn 23906/4763** del 05/11/2009 derivante da atto di mutuo del

Notaio \_\_\_\_\_ in data 03/11/2009 a favore della \_\_\_\_\_

(domicilio c/o \_\_\_\_\_)

sede di Siracusa) contro \_\_\_\_\_, nata a Canicattini Bagni (SR) il

28/09/1955.

Importo ipoteca: 533.600,00 €;

Importo capitale: 266.800,00 €;

riferito al N.C.E.U. al foglio 13, per le particelle:

- Plla 628 sub 9 cat. A/3, cl 2, 8 vani, rendita 867,65 €;
- Plla 628 sub 24 cat. C/6, cl 3, mq 41, rendita 201,16 €;
- Plla 164 sub 1 cat.A/7, cl.1,R.C.,555,19 €;
- Plla 164 sub 2 cat A/10, cl. U, 1,5 vani, 255,65 €;

riferito, per il N.C.T., al foglio 13:

- Mappale 1188, della superficie di 11,54 are;
- Mappale 1262, della superficie di 3,74 are;
- Mappale 1261, della superficie di 13,62 are;

4.2.2. *Pignoramenti:*

**Trascrizione nn 3293/2458** del 27/02/2013 nascente da verbale di

pignoramento del 07/02/2013 emesso dal Tribunale di Siracusa a favore

della

\_\_\_\_\_ (Via Alberto Mario n°81, Catania) contro \_\_\_\_\_ (nata

a Canicattini Bagni (SR) il 28/09/1955

4.2.3. *Altre trascrizioni:* Nessuna;

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

### **4.3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Il fabbricato risulta oggetto di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Canicattini Bagni (SR) n° 26 del 08/10/2002. Ricade nella zona omogenea E del PRG del comune di Canicattini bagni e già nella vecchia planimetria catastale del Comune risulta segnato all'interno del foglio 13 p.lla 164.

4.3.2. *Conformità catastale:*

L'appartamento ad uso ufficio risponde esattamente alla planimetria catastale allegata alla presente. La data di costruzione del fabbricato é della fine degli anni 70 e inizio degli anni 80, essendo già oggetto di donazione nel testamento olografo del Sig. con verbale di pubblicazione di testamento del Notaio in data 21/09/1983.

### **4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €;

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate, ma non ancora scadute al momento della perizia: 0,00 €;

Spese condominiali scadute es insolute alla data della perizia: 0,00 €.

### **5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

#### **6.1. ATTUALI PROPRIETARI**

Cianci Sebastiana Michelangela, proprietaria dal 27/09/1995, in forza di

atto di successione testata in morte di \_\_\_\_\_ nato a Canicattini

Bagni (SR) il 02/11/1926, deceduto il 12 /09/1983 (vedasi testamento olografo registrato a Siracusa il 04/10/1983 n° 4937).

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI**

La situazione dell'unità immobiliare desunta dall'impianto meccanografico evidenzia che al 30/06/1983 la proprietà al 1000/1000 era di nato a Canicattini Bagni (SR) il 02/11/1926.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Nessuna.

## **8. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

Piena proprietà per la quota 1/1 di immobile sito in Canicattini Bagni (SR), Via Pietro pernice n° 1, Cda Palombara, piano terrano, riportato in catasto al foglio 13, particella 164, sub 2, cat A/10, classe U, vani catastali 1,5, rendita € 255,65. L'appartamento ad uso ufficio è costituito da un ingresso adibito attualmente a cucina, una camera utilizzata come deposito e un bagno. L'altezza media dell'abitazione al piano terra è di 3,20 m, mentre per quanto riguarda il magazzino l'altezza è di 2,20 m. La superficie lorda complessiva del fabbricato è pari a 39,68 mq..

Coerenze: l'immobile fa parte di un fabbricato situato all'interno della particella iscritta all'agenzia del territorio al foglio 13 p.lla 1283 classata come agrumeto, oggetto della riunita procedura di esecuzione immobiliare 423/2011.

## **8.1. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

Abitazione ad uso ufficio:

### 8.1.1 Caratteristiche strutturali

*Strutture verticali:* materiale: struttura in cemento armato con travi e pilastri e tamponamenti in conci di tufo;

condizioni: scarse condizioni di manutenzione;

*Fondazioni:* tipologia: tipologia su plinti;

*Copertura:* tipologia: tetto a falde con tegole in terracotta;

condizioni: buone;

### 8.1.2 Componenti edilizie e costruttive

*Infissi esterni:* materiale: alluminio. doppio infisso con tapparelle in pvc;

condizioni: discrete;

*Infissi interni:* materiale: legno con inserti in vetro;

condizioni: scarse;

*Copertura:* tipologia: lastrico solare con travetti e miozzi;

condizioni: buone;

*Pareti esterne:* tipologia: conci di tufo, intonaco con calce e rivestimento in mattonelle klinker;

condizioni: buone;

*Pareti interne:* tipologia: tramezzo con laterizi forati, intonaco con gesso;

condizioni: discrete;

*Pavimento:* tipologia: piastrelle in ceramica con decorazioni;

condizioni: buone;

### 8.1.3 Impianti:

*Elettrico: con tubi incassati - datato e non conforme non conforme alla*

*normativa vigente*

*idrico e fognario: con tubazioni in acciaio - datato e non conforme alla*

*normativa vigente*

*Riscaldamento e condizionamento: Assenti*

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE**

### **9.1. CRITERIO DI STIMA**

Il criterio di stima, si basa sulla comparazione di più parametri, ritenendo, lo scrivente, tale confronto necessario per pervenire con maggiore esattezza al valore di mercato.

La procedura estimativa inizia col sopralluogo all'immobile ed al complesso in cui è situato, procedendo quindi con la raccolta di informazioni inerenti le caratteristiche di immobili analoghi. Per la stima, si è tenuto conto di molti elementi, in quanto la stessa si diversifica in rapporto a diversi fattori:

- a) la tipologia dell'immobile;
- b) lo stato d'uso e di manutenzione
- c) vendibilità in relazione all'estensione dell'immobile;
- d) riscontro diretto della domanda e dell'offerta;
- e) scopo della stima;
- f) l'ubicazione.

Lo scrivente, ha effettuato una specifica richiesta presso operatori del settore, che operano nella zona, allo scopo di acquisire i dati relativi alla vendita di immobili aventi analoghe caratteristiche; da ciò, si è ricavato il prezzo unitario di mercato (al mq) della media dei valori risultanti datati indagini.

La valutazione dell'immobile scaturisce da uno studio effettuato considerando i valori forniti dalla banca dati dell' Agenzia del Territorio e quelli acquisiti presso operatori del settore.

## **9.2. FONTI DI INFORMAZIONE**

Agenzia del Territorio di Siracusa, Archivio Notarile di Siracusa, Ufficio Tecnico di Canicattini Bagni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Canicattini Bagni, Agenzia del Territorio – Banca dati.

## **9.3. VALUTAZIONE CORPI**

Immobile: Abitazione ad uso ufficio

Superficie Lorda: mq 39,68;

Valore intero medio ponderale:

Valore Diritto e Quota: € 17.856,00

## **9.4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Riduzione del valore per differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno anziché su valori catastali, per assenza di garanzia per vizi occulti, per lo stato di uso e manutenzioni: € 4.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 000

## **9.5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico:

• della procedura: € 17.856,00;

• dell'acquirente: € 13.856,00.

## LOTTO 5

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Piena proprietà, per la quota 1000/1000, di terreno agricolo sito in Canicattini

Bagni (Sr), Cda Palombara, via Pietro Pernice.

Superficie complessiva di circa 374 mq.

Identificato al catasto:

terreni: intestato a \_\_\_\_\_ nata a Canicattini Bagni

(SR) il 28/09/1955, foglio 13, particella 1262, qualità AGRUMETO, classe U,

superficie 374 mq. 1,5, r.d. 3,28 € e r.a. 6,18 €.

Coerenze: a Nord e a Est con la particella 1283, a sud con via Pietro Pernice, a

Ovest con le particelle 614 e 544 di altra ditta.

La particella 1262 viene originata della particella madre 164. La situazione

degli intestati al 12/09/1983 dava la piena proprietà a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, in seguito a passaggio per causa di morte di \_\_\_\_\_ vedi

testamento olografo). L'impianto meccanografico il 01/01/1970 identifica

ancora l'inesistenza di detta particella. In data 04/02/1989 la particella 164

veniva frazionata, come inizialmente detto, variando il foglio 13 particella

878. In seguito a variazione d'ufficio n° 12.1/1994, veniva variata la superficie

della particella 164 con la particella 491. Il 9/01/2008 in seguito a

frazionamento, nasceva la particella 1178 che in seguito ad ulteriore

frazionamento e soppressione della stessa originava le particelle 1261 e **1262**.

### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di un lotto di terreno, sito alla periferia di Canicattini Bagni costituito

da una particella, iscritta all'agenzia del territorio al foglio 13 plla 1262. Al terreno si accede mediante cancello posto lungo la strada comunale via Pietro Pernice. La superficie del lotto è di 374 mq, totalmente recintato lungo tutti i suoi confini con un muro perimetrale in conci di tufo, intonacato. la superficie del lotto risulta ad oggi quasi totalmente cementata.

Caratteristica della zona: dallo strumento urbanistico vigente (Piano regolatore Generale) si evince che l'edificio ricade in zona E, ovvero di quelle parti del territorio comunale destinato ad usi agricoli (vedasi certificato di destinazione urbanistica già prodotto dalla parte precedente).

Caratteristiche zone limitrofe: zona suburbana, parzialmente edificata, agricola.

### **3. STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta adibito a magazzino ad uso dello zio della Sig.ra , ma non si trova nessuna scrittura depositata a riguardo, se non un accordo tra privati.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A**

##### **CARICO DELL'ACQUIRENTE**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna;

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa al coniuge:* Nessuna;

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno;

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuno.

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DA CANCELLARSI A CURA**

## **E SPESE DELLA PROCEDURA**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

**Iscrizione nn 23906/4763** del 05/11/2009 derivante da atto di mutuo del

Notaio \_\_\_\_\_ in data 03/11/2009 a favore della

(domicilio c/o

sede di Siracusa) contro \_\_\_\_\_, nata a Canicattini Bagni (SR) il

28/09/1955.

Importo ipoteca: 533.600,00 €;

Importo capitale: 266.800,00 €;

riferito al N.C.E.U. al foglio 13, per le particelle:

- Plla 628 sub 9 cat. A/3, cl 2, 8 vani, rendita 867,65 €;
- Plla 628 sub 24 cat. C/6, cl 3, mq 41, rendita 201,16 €;
- Plla 164 sub 1 cat.A/7, cl.1,R.C.,555,19 €;
- Plla 164 sub 2 cat A/10, cl. U, 1,5 vani, 255,65 €;

riferito, per il N.C.T., al foglio 13:

- Mappale 1188, della superficie di 11,54 are;
- Mappale 1262, della superficie di 3,74 are;
- Mappale 1261, della superficie di 13,62 are;

### *4.2.2. Pignoramenti:*

**Trascrizione nn 3293/2458** del 27/02/2013 nascente da verbale di

pignoramento del 07/02/2013 emesso dal Tribunale di Siracusa a favore

della \_\_\_\_\_

Via Alberto Mario n°81, Catania) contro \_\_\_\_\_, nata

a Canicattini Bagni (SR) il 28/09/1955

4.2.3. *Altre trascrizioni:* Nessuna;

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

### **4.3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

E' stata riscontrata la costruzione di una tettoia in pannelli multistrato,  
regolalizzabile mediante condono Edilizio.

Oneri di legge: € 1.500,00

Oneri tecnici: € 1.500,00

Oneri totali: € 3.000.

4.3.2. *Conformità catastale:* Nessuna difformità

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €;

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate, ma non ancora  
scadute al momento della perizia: 0,00 €;

Spese condominiali scadute es insolute alla data della perizia: 0,00 €.

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

#### **6.1. ATTUALI PROPRIETARI**

proprietaria dal 12/09/1983, in forza di

atto di successione testata in morte di , nato a Canicattini

Bagni (SR) il 02/11/1926, deceduto il 12 /09/1983 (vedasi testamento  
olografo registrato a Siracusa il 04/10/1983 n° 4937).

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI**

La situazione del lotto desunta dall'impianto meccanografico evidenzia

che al 12/09/1983 la proprietà al 1000/1000 era di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

Canicattini Bagni (SR) il 02/11/1926.

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Nessuna.

## **8. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

Piena proprietà per la quota 1000/1000 di terreno agricolo sito in Canicattini

Bagni (SR), Via Pietro pernice n° 1, Cda Palombara, riportato in catasto al

foglio 13, particella 1262, qualità AGRUMETO, classe U, superficie 374mq..

Coerenze: a Nord e a Est con la particella 1283, a sud con via Pietro Pernice, a

Ovest con le particelle 614 e 544 di altra ditta.

il lotto risulta parzialmente cementato con battuto di cemento e nella parte

opposta all'ingresso si è realizzata una copertura abusiva con pannelli

multistrato.

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE**

### **9.1. CRITERIO DI STIMA**

Il criterio di stima, si basa sulla comparazione di più parametri, ritenendo, lo

scrivente, tale confronto necessario per pervenire con maggiore esattezza al

valore di mercato.

La procedura estimativa inizia col sopralluogo all'immobile ed al complesso

in cui è situato, procedendo quindi con la raccolta di informazioni inerenti le

caratteristiche di immobili analoghi. Per la stima, si è tenuto conto di molti

elementi, in quanto la stessa si diversifica in rapporto a diversi fattori:

a) la tipologia dell'immobile;

b) lo stato d'uso e di manutenzione

c) vendibilità in relazione all'estensione dell'immobile;

d) riscontro diretto della domanda e dell'offerta;

e) scopo della stima;

f) l'ubicazione.

Lo scrivente, ha effettuato una specifica richiesta presso operatori del settore, che operano nella zona, allo scopo di acquisire i dati relativi alla vendita di immobili aventi analoghe caratteristiche; da ciò, si è ricavato il prezzo unitario di mercato (al mq) della media dei valori risultanti dalle indagini.

La valutazione dell'immobile scaturisce da uno studio effettuato considerando i valori forniti dalla banca dati dell' Agenzia del Territorio e quelli acquisiti presso operatori del settore.

## **9.2. FONTI DI INFORMAZIONE**

Agenzia del Territorio di Siracusa, Archivio Notarile di Siracusa, Ufficio Tecnico di Canicattini Bagni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Canicattini Bagni, Agenzia del Territorio – Banca dati.

## **9.3. VALUTAZIONE CORPI**

Immobile: Terreno agricolo

Superficie Lorda: mq 374;

Valore intero medio ponderale: 5.000,00

Valore Diritto e Quota: € 5.000,00

## **9.4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Riduzione del valore per differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno anziché su valori catastali, per assenza di garanzia per vizi occulti, per lo stato di uso e manutenzioni: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 3000,00

### 9.5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico:

- della procedura: € 5.000,00;
- dell'acquirente: € 2000,00

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 44 pagine dattiloscritte e n. 6 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti, per i quali era stato autorizzato dal Giudice di prelievo.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott.Ing



**ELENCO ALLEGATI:**

--- ALLEGATO I

Verbale di conferimento Incarico di stima;

Comunicazione di sopralluogo alle parti;

Verbale di sopralluogo.

--- ALLEGATO II

Certificazioni notarili sostitutive del certificato ipo catastale ;

Ispezione ipotecaria di Ipoteca volontaria del 05/11/2009, derivante da

Concessione a garanzia di mutuo;

Atto pubblico per cessione volontaria di bene immobile;

Nota di trascrizione del 18/10/1983, risultante da Testamento olografo;

Contratto di comodato immobile ad uso abitativo

--- ALLEGATO III

Estratti di mappa catastali – Fg.13 Canicattini Bagni;

Visure catastali beni pignorati;

Planimetrie catastali beni pignorati.

--- ALLEGATO IV

Stralcio vecchia mappa catastale;

Stralcio P.R.G. - Canicattini Bagni;

Norme Tecniche di Attuazione PRG zona omogenea B art 14 ed E art 17

--- ALLEGATO V

Banca dati Quotazioni Immobiliari

--- ELABORATO FOTOGRAFICO

## **ALLEGATO N. 3**

### **Istanza Ufficio Tecnico Comune di Canicattini Bagni e Certificato di destinazione urbanistica**

- istanza di cui al prot. n.5293 del 22/03/2018;
- Certificato di destinazione urbanistica (immobile identificato come “Lotto 8” nella relazione del 16.09.2015, redatta al professionista delegato).

Al Signor Sindaco  
del Comune di Canicattini Bagni

All'Ufficio Tecnico  
del Comune di Canicattini Bagni

**OGGETTO: Richiesta di aggiornamento o rilascio nuovo certificato di destinazione urbanistica dell'immobile sito in Canicattini Bagni, C.da Palombara, via Pietro Pernice, identificato catastalmente al foglio 13, particella 1282.**

La sottoscritta arch. \_\_\_\_\_, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al numero 741, in qualità di C.T.U. nominata dal G.E. del Tribunale di Siracusa nell'ambito della Procedura n. 423/2011

**CHIEDE**

a Codesto spettabile Ufficio,  
l'aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 26/01/2016, che si allega alla presente, o il rilascio di nuovo certificato di destinazione urbanistica del bene in oggetto.

Certa di un positivo riscontro, colgo l'occasione per porgere Distinti Saluti.

Si allegano alla presente:

- copia del Decreto di conferimento di incarico da parte del G.E. e del Verbale di giuramento;
- copia del certificato di destinazione urbanistica, sopra citato, già rilasciato per l'immobile;
- l'estratto di mappa catastale.

Siracusa, 22/03/2018

Con osservanza





# COMUNE DI CANICATTINI BAGNI

(Provincia di Siracusa)

UFFICIO TECNICO COMUNALE

U.O.1 - URBANISTICA

Tel. 0931/540222 - Fax 0931/540207

Pec: [ufficiotecnico.canicattinibagni@pec.it](mailto:ufficiotecnico.canicattinibagni@pec.it)

e-mail: [ufficio\\_tecnico@comune.canicattinibagni.sr.it](mailto:ufficio_tecnico@comune.canicattinibagni.sr.it)



## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Art. 18 - 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> comma Legge n. 47 del 28.02.1985)

### IL RESPONSABILE DEL III SETTORE

VISTA la richiesta dell'Arch. \_\_\_\_\_, prot. n° 5293 del 22/03/2018, in qualità di C.T.U. nominata dal Tribunale di Siracusa, tendente ad ottenere la certificazione urbanistica del terreno sito in Canicattini Bagni e riportato al N.C.T. foglio 13 p.lla 1282;

VISTO il D.A. 179/DRU del 10/03/1995 con il quale è stato approvato il P.R.G. e il relativo R.E.;

VISTI gli atti d'Ufficio;

### CERTIFICA

che le p.lla 1282 del fg. 13 riportata al N.C.T. del Comune di Canicattini Bagni, ricadono in zona "E" del Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto Assessoriale n. 179/DRU del 10/03/1995 e Decreto Dirigenziale del 23/10/2002 pubblicato sulla G.U.R.S. n. 53 del 22.11.2002 e successive adozione del P.R.G. di cui alla deliberazione di C.C. n. 65 del 22/12/2008, e che le prescrizioni urbanistiche ed edilizie sono le seguenti:

1. Zona "E": comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli.

**Destinazioni specifiche:** abitazioni rurali, fabbricati rurali per il ricovero e l'allevamento di animali, per il ricovero di macchine agricole, per la conservazione dei prodotti agricoli, concimaie, silos, con le seguenti parametrizzazioni:

Iff :	0,03 mc/mq;
H max :	mt. 8,00 salvo costruzioni speciali quali silos, serbatoi, attrezzature tecnologiche;
P :	in area privata mq. 5/100 mc. di residenza.

Nell'ambito delle aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale. Sempre allo stesso fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 mc.

**Destinazioni consentite:** impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, secondo le seguenti indicazioni:

- rapporto di copertura non superiore ad un terzo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- distacchi tra fabbricati non inferiori a mt. 20;
- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal decreto ministeriale 1 aprile 1968 n. 1444;
- parcheggi in misura non inferiore ad un ventesimo dell'intera area interessata;
- distanza dagli insediamenti abitativi previsti dagli strumenti urbanistici non inferiore a mt. 500.

Su parere favorevole del Consiglio Comunale sono inoltre consentite industrie estrattive e cave le cui aree interessate, a sfruttamento esaurito, devono essere convenientemente risistemate.

Il progetto relativo alla risistemazione dei luoghi deve essere sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione Comunale ed è realizzato mediante intervento edilizio diretto.

Altri indici edilizi e ogni altra ulteriore eventuale dotazione di spazi pubblici per insediamenti non agricoli ammessi nella zona omogenea "E", sono disciplinati secondo il tipo degli insediamenti stessi, dalla norme contenute negli articoli che li riguardano.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Dalla Residenza Municipale, addì 27 MAR. 2018

IL RESPONSABILE DEL III° SETTORE TECNICO

IL TECNICO ISTRUTTORE

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

### **Procedura Esecutiva immobiliare n. 423/2011**

promossa da \_\_\_\_\_ nei confronti di \_\_\_\_\_  
a cui è riunita la Proc. Esec. n.74/2013, promossa da \_\_\_\_\_ nei confronti  
di \_\_\_\_\_

#### **Indice**

- 1. Premessa**
- 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**
- 3. Risposta al quesito**
- 4. Conclusioni**

#### **Allegati:**

- **All.1 comunicazione alle parti**
- **All.2 verbale sopralluogo**
- **All.3 istanza Ufficio Tecnico e Certificato di destinazione urbanistica**

## 1. Premessa

Con *Decreto di nomina* del 18/09/2017 la S.V.I. nominava me sottoscritta arch. \_\_\_\_\_ con studio in via Monsignor Garana n.18, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al numero 741, Consulente Tecnico d'Ufficio e mi convocava per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico, sottoscritto con Verbale del 22/09/2017, nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 423/2011 R.G. Es. promossa da \_\_\_\_\_ nei confronti di \_\_\_\_\_ riunita alla Procedura Esecutiva Immobiliare n.74/2013 R.G. Es. promossa da \_\_\_\_\_ nei confronti di \_\_\_\_\_, affinché rispondessi al seguente quesito: *“integri l'esperto la relazione di stima, chiarendo i profili evidenziati dal professionista delegato nella relazione del 16.09.2015 in atti”*.

## 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo l'analisi della relazione del 16.09.2015, redatta dal professionista delegato avv. \_\_\_\_\_

e la verifica dei documenti in atti, ho proceduto nel modo seguente:

- mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattini Bagni richiedendo, tramite istanza rivolta al Sindaco ed al competente Ufficio tecnico, registrata al prot. in arrivo n.5293 del 22/03/2018 (cfr. istanza – Allegato 3), l'aggiornamento o il rilascio di nuovo certificato di destinazione urbanistica per l'immobile identificato come Lotto 8, poiché il certificato in atti, prodotto dal creditore, risulta già scaduto in data 26/01/2017;
- ho inviato comunicazione alle parti per eseguire un sopralluogo presso l'immobile identificato come Lotto 15 (cfr. Allegato 1), per poter accertare che tipo di manufatto insiste sul terreno in questione, al fine di appurare se necessiti di autonomo accatastamento, così come descritto in dettaglio nel seguente paragrafo.

## 3. Risposta al quesito

Dalla relazione del 16.09.2015 redatta dal professionista delegato avv. \_\_\_\_\_, si evince che, tra quelli evidenziati, i profili per i quali occorre integrare la relazione di stima, riguardano i **Lotti 8 e 15**.

Rispetto ai due lotti sopra citati, si riporta di seguito quanto contenuto nella relazione del 16.09.2015:

- **Lotto 8**

*“Non risulta allegato il CDU. L'esperto comunque ne descrive la destinazione urbanistica*

*tratta dallo stralcio del PRG.”*

- **Lotto 15**

*“L’esperto riferisce di un magazzino e, successivamente, di una tettoia condonabile (probabilmente si tratta del medesimo manufatto) e non autonomamente accatastata insistente sul terreno in questione. Provvede a decurtarne il costo per la regolarizzazione urbanistica. Non risulta specificato se il manufatto da sanare necessiti di autonomo accatastamento ai fini della vendita.”*

### **Lotto 8**

Per quanto riguarda l’immobile individuato come Lotto 8, ossia il terreno, sito a Canicattini Bagni, identificato catastalmente al foglio 13, particella 1282 (ex 491), il Certificato di destinazione urbanistica risulta essere stato prodotto da parte del creditore precedente, al quale è stato rilasciato in data 26/01/2016.

Considerato che il certificato conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, la sottoscritta ha proceduto ad inoltrare, in data 22/03/2018, prot. n.5293, apposita istanza all’Ufficio Tecnico del Comune di Canicattini Bagni, richiedendo l’aggiornamento o il rilascio di nuovo certificato di destinazione urbanistica, che si allega in copia alla presente relazione, unitamente alla copia dell’istanza (cfr. Allegato 3).

### **Lotto 15**

Per quanto riguarda l’immobile individuato come Lotto 15, ossia il terreno, sito a Canicattini Bagni, identificato catastalmente al foglio 13, particella 1262, al fine di comprendere esattamente che tipo di manufatto insiste sul terreno, la sottoscritta ha ritenuto di inoltrare comunicazione al soggetto debitore, sig.ra \_\_\_\_\_ per poter eseguire un sopralluogo.

Il giorno 22 marzo 2018, alle ore 9.30 (come comunicato a mezzo raccomandata a.r. alla debitrice e tramite pec ai creditori ed al professionista delegato), mi sono recata presso l’immobile sito in Canicattini Bagni, C.da Palombara, via Pietro Pernice.

Nonostante il cancello fosse chiuso e nessuno fosse presente sui luoghi (la raccomandata spedita alla sig.ra \_\_\_\_\_ è ritornata al mittente in data 26 marzo 2018, con indicazione di destinatario “trasferito”) è stato possibile visionare dall’esterno per comprendere di che tipo di manufatto si trattasse.

Il manufatto in questione è una tettoia, realizzata in fondo al lotto di terreno ed adiacente al confine nord ed ovest dello stesso.

Si riportano di seguito due fotografie dell’immobile.



**Il tipo di manufatto necessita di autonomo accatastamento**, ai sensi dell'art.3 del Decreto n.28 del 2 gennaio del 1998 “*Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalita' di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale. (GU Serie Generale n.45 del 24-02-1998)*”.

Infatti, come è apparso evidente anche solo tramite un rilievo a vista, il manufatto supera le dimensioni minime, descritte al comma 3, art.3 del decreto sopra citato, oltre le quali gli immobili devono essere oggetto di inventariazione.

Per procedere all'accatastamento del manufatto, realizzato sul terreno identificato al foglio 13, particella 1262, occorre innanzitutto la predisposizione del tipo mappale, che permette l'inserimento, nella cartografia catastale, del rilievo della sagoma del fabbricato.

Il tipo mappale rappresenta quindi l'atto necessario per l'aggiornamento della cartografia catastale terreni in conseguenza dell'edificazione di un fabbricato ed è propedeutico alla presentazione della dichiarazione del fabbricato al catasto edilizio urbano.

I contenuti del tipo mappale, che deve essere predisposto da un professionista tecnico abilitato, tramite software (per il trattamento automatizzato degli atti di aggiornamento del catasto terreni) PREGEO (PREtrattamento atti GEOMETRICI), riguardano:

- la dimostrazione della nuova geometria dell'oggetto del rilievo, inserita nel contesto cartografico preesistente;
- il libretto delle misure topografiche eseguite;
- la dimostrazione delle variazioni censuarie;
- la relazione tecnica;
- l'intestazione del lotto edificato da acquisire al catasto edilizio urbano.

I costi per la presentazione del tipo mappale, in base alle spese in atto applicabili, possono preventivarsi, in via approssimativa, come segue:

• <u>Tributi catastali Agenzia delle Entrate</u>	<u>€ 110,00</u>
• <u>Competenze tecniche per i rilevamenti tecnici e la predisposizione della documentazione (a forfait)</u>	<u>€ 1.200,00</u>
<b><u>TOTALE</u></b>	<b><u>€ 1.310,00</u></b>

A seguito della presentazione del tipo mappale, occorre procedere all'accatastamento dell'immobile, attraverso l'inserimento della planimetria del manufatto, tramite sistema informatizzato DOCFA, i cui costi possono preventivarsi, in via approssimativa, come segue:

• <u>Accatastamento DOCFA</u>	<u>€ 50,00</u>
• <u>Competenze tecniche (a forfait)</u>	<u>€ 400,00</u>
<b><u>TOTALE</u></b>	<b><u>€ 450,00</u></b>

**I costi complessivi per l'accatastamento del bene**, calcolati in via approssimativa, sono pertanto pari a:

• <u>Presentazione Tipo mappale</u>	<u>€ 1310,00</u>
• <u>Presentazione DOCFA</u>	<u>€ 450,00</u>
<b><u>TOTALE</u></b>	<b><u>€ 1.760,00</u></b>

#### 4. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunta e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare:

- per il **Lotto 8** è stato prodotto nuovo Certificato di destinazione urbanistica;
- per il **Lotto 15**, il manufatto necessita di autonomo accatastamento.

Siracusa, 03/04/2018

L'esperto incaricato



# COMUNE DI CANICATTINI BAGNI

(Provincia di Siracusa)

UFFICIO TECNICO COMUNALE

U.O.1 - URBANISTICA

Tel. 0931/540222 - Fax 0931/540207

Pec: [ufficiotecnico.canicattinibagni@pec.it](mailto:ufficiotecnico.canicattinibagni@pec.it)

e-mail: [ufficio\\_tecnico@comune.canicattinibagni.sr.it](mailto:ufficio_tecnico@comune.canicattinibagni.sr.it)



## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Art. 18 - 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> comma Legge n. 47 del 28.02.1985)

### IL RESPONSABILE DEL III SETTORE

**VISTA** la richiesta dell'Arch. Ilaria Alessandra, prot. n° 5293 del 22/03/2018, in qualità di C.T.U. nominata dal Tribunale di Siracusa, tendente ad ottenere la certificazione urbanistica del terreno sito in Canicattini Bagni e riportato al N.C.T. **foglio 13 p.lla 1282**;

**VISTO** il D.A. 179/DRU del 10/03/1995 con il quale è stato approvato il P.R.G. e il relativo R.E.;

**VISTI** gli atti d'Ufficio;

### CERTIFICA

che le **p.lla 1282 del fg. 13** riportata al N.C.T. del Comune di Canicattini Bagni, ricadono in zona "E" del Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto Assessoriale n. 179/DRU del 10/03/1995 e Decreto Dirigenziale del 23/10/2002 pubblicato sulla G.U.R.S. n. 53 del 22.11.2002 e successive adozione del P.R.G. di cui alla deliberazione di C.C. n. 65 del 22/12/2008, e che le prescrizioni urbanistiche ed edilizie sono le seguenti:

1. **Zona "E"**: comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli.

**Destinazioni specifiche:** abitazioni rurali, fabbricati rurali per il ricovero e l'allevamento di animali, per il ricovero di macchine agricole, per la conservazione dei prodotti agricoli, concimaie, silos, con le seguenti parametrizzazioni:

<b>Iff :</b>	0,03 mc/mq;
<b>H max :</b>	mt. 8,00 salvo costruzioni speciali quali silos, serbatoi, attrezzature tecnologiche;
<b>P :</b>	in area privata mq. 5/100 mc. di residenza.

Nell'ambito delle aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale. Sempre allo stesso fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 mc.

**Destinazioni consentite:** impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, secondo le seguenti indicazioni:

- rapporto di copertura non superiore ad un terzo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- distacchi tra fabbricati non inferiori a mt. 20;
- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal decreto ministeriale 1 aprile 1968 n. 1444;
- parcheggi in misura non inferiore ad un ventesimo dell'intera area interessata;
- distanza dagli insediamenti abitativi previsti dagli strumenti urbanistici non inferiore a mt. 500.

Su parere favorevole del Consiglio Comunale sono inoltre consentite industrie estrattive e cave le cui aree interessate, a sfruttamento esaurito, devono essere convenientemente risistemate.

Il progetto relativo alla risistemazione dei luoghi deve essere sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione Comunale ed è realizzato mediante intervento edilizio diretto.

Altri indici edilizi e ogni altra ulteriore eventuale dotazione di spazi pubblici per insediamenti non agricoli ammessi nella zona omogenea "E", sono disciplinati secondo il tipo degli insediamenti stessi, dalla norme contenute negli articoli che li riguardano.

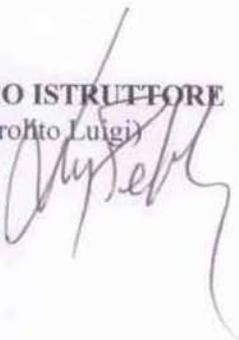
Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Dalla Residenza Municipale, addì 27 MAR. 2018

IL RESPONSABILE DEL III° SETTORE TECNICO  
(Geom. Capo Carpinteri Giuseppe)



IL TECNICO ISTRUTTORE  
(Geom. Petrolito Luigi)





# COMUNE DI CANICATTINI BAGNI

(Provincia di Siracusa)

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Tel. 0931/540222 - Fax 0931/540207

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Art. 18 - 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> comma Legge n. 47 del 28.02.1985)

### IL RESPONSABILE DEL III° SETTORE



VISTA la richiesta, del Sig. **BUSACCA Mimmo Edoardo** prot. n° 3638 del 07/03/2013, tendente ad ottenere la certificazione urbanistica del terreno sito in Canicattini Bagni contrada "Palombara" e riportato al N.C.T. **foglio 13 p.lle 1262-1283-1284-1290-1291**;  
VISTO il D.A. 179/DRU del 10/03/1995 con il quale è stato approvato il P.R.G. e il relativo R.E.;  
VISTI gli atti d'Ufficio;

### CERTIFICA

che le **p.lle 1262-1283-1284-1290-1291 del foglio 13** ricadono in zona "E" del Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto Assessoriale n. 179/DRU del 10/03/1995 e che le prescrizioni urbanistiche ed edilizie sono le seguenti:

**Zona "E"**: comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli.

**Destinazioni specifiche**: abitazioni rurali, fabbricati rurali per il ricovero e l'allevamento di animali, per il ricovero di macchine agricole, per la conservazione dei prodotti agricoli, concimaie, silos, con le seguenti parametrizzazioni:

<b>Iff :</b>	0,03 mc/mq;
<b>H max :</b>	mt. 8,00 salvo costruzioni speciali quali silos, serbatoi, attrezzature tecnologiche;
<b>P :</b>	in area privata mq. 5/100 mc. Di residenza.

Nell'ambito delle aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale. Sempre allo stesso fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 mc.

**Destinazioni consentite**: impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, secondo le seguenti indicazioni:

- rapporto di copertura non superiore ad un terzo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- distacchi tra fabbricati non inferiori a mt. 20;
- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal decreto ministeriale 1 aprile 1968 n. 1444;
- parcheggi in misura non inferiore ad un ventesimo dell'intera area interessata;
- distanza dagli insediamenti abitativi previsti dagli strumenti urbanistici non inferiore a mt. 500.

Su parere favorevole del Consiglio Comunale sono inoltre consentite industrie estrattive e cave le cui aree interessate, a sfruttamento esaurito, devono essere convenientemente risistemate.

Il progetto relativo alla risistemazione dei luoghi deve essere sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione Comunale ed è realizzato mediante intervento edilizio diretto.

10 maggio 2013  
IL CANCELLIERE



N=26700

E=33600

I Particella: 1262



N 26700

E-33800

I Particella: 1282



Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio Servizi Catastali - Direttore MARIO ROBERTO FLORIO

VISUAL

N=26700

E=33800

1 Particella: 1283





N=26700

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri  
Comune: CANICATTI BACNI  
Foglio: 13

E=33900

1 Particella: 1290



N=26700

E=33900

1 Particella: 1291

**LOTTO 1** foglio 13, particella 628, sub. 9,



PROSPETTO EDIFICIO. ANGOLO TRA VIA VITTORIO EMANUELE 410 E VIA MAESTRO ANTONINO CIRINNÁ



PROSPETTO EDIFICIO. VIA MAESTRO ANTONINO CIRINNÁ

**LOTTO 1** foglio 13, particella 628, sub. 9,



INGRESSO ABITAZIONE



SALONE FOTO 1

**LOTTO 1** foglio 13, particella 628, sub. 9,



**SALONE FOTO 2**



**BAGNO**

**LOTTO 1** foglio 13, particella 628, sub. 9,



DOPPIO SERVIZIO

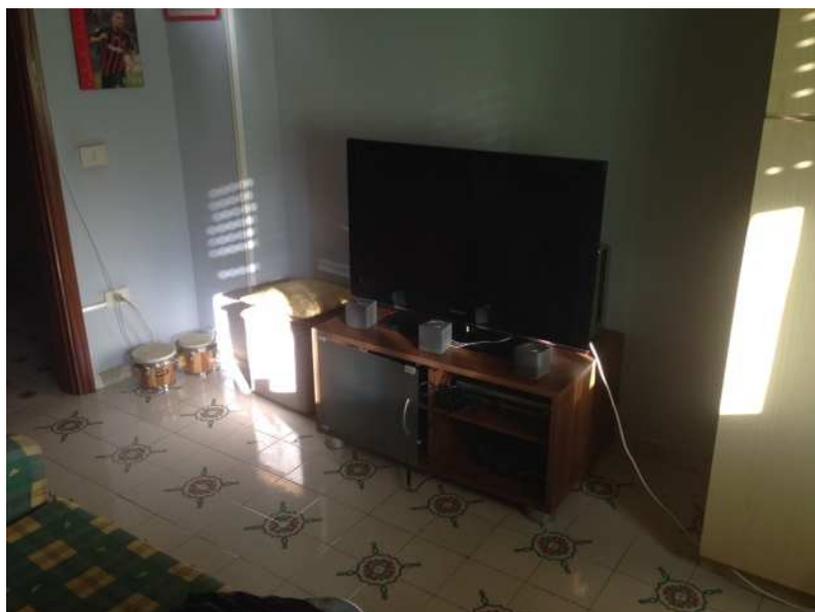


DISIMPEGNO LATO CUCINA

**LOTTO 1** foglio 13, particella 628, sub. 9,



CAMERA DA LETTO 1

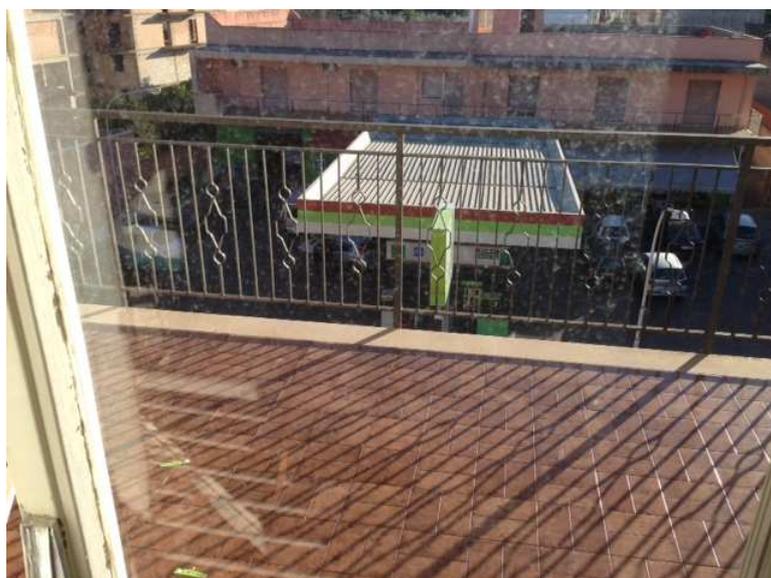


CAMERA DA LETTO 2

**LOTTO 1** foglio 13, particella 628, sub. 9,



CAMERA DA LETTO 3



BALCONE

**LOTTO 2** foglio 13, particella 628, sub. 24



LOCALE GARAGE FOTO 1

**LOTTO 2** foglio 13, particella 628, sub. 24



LOCALE GARAGE FOTO 2



LOCALE GARAGE FOTO 3

**LOTTO 3** foglio 13, particella 164, sub. 1



**ESTERNO FABBRICATO**



**SALONE – SOGGIORNO FABBRICATO**

**LOTTO 3** foglio 13, particella 164, sub. 1



**ABITAZIONE E DISIMPEGNO**

**LOTTO 4** foglio 13, particella 164, sub. 2



ESTERNO FABBRICATO ABITAZIONE USO UFFICIO

**LOTTO 4** foglio 13, particella 164, sub. 2



APPARTAMENTO USO UFFICIO- ATTUALMENTE ADIBITA A CUCINA



APPARTAMENTO USO UFFICIO – BAGNO

**LOTTO 5** foglio 13, particella 1262

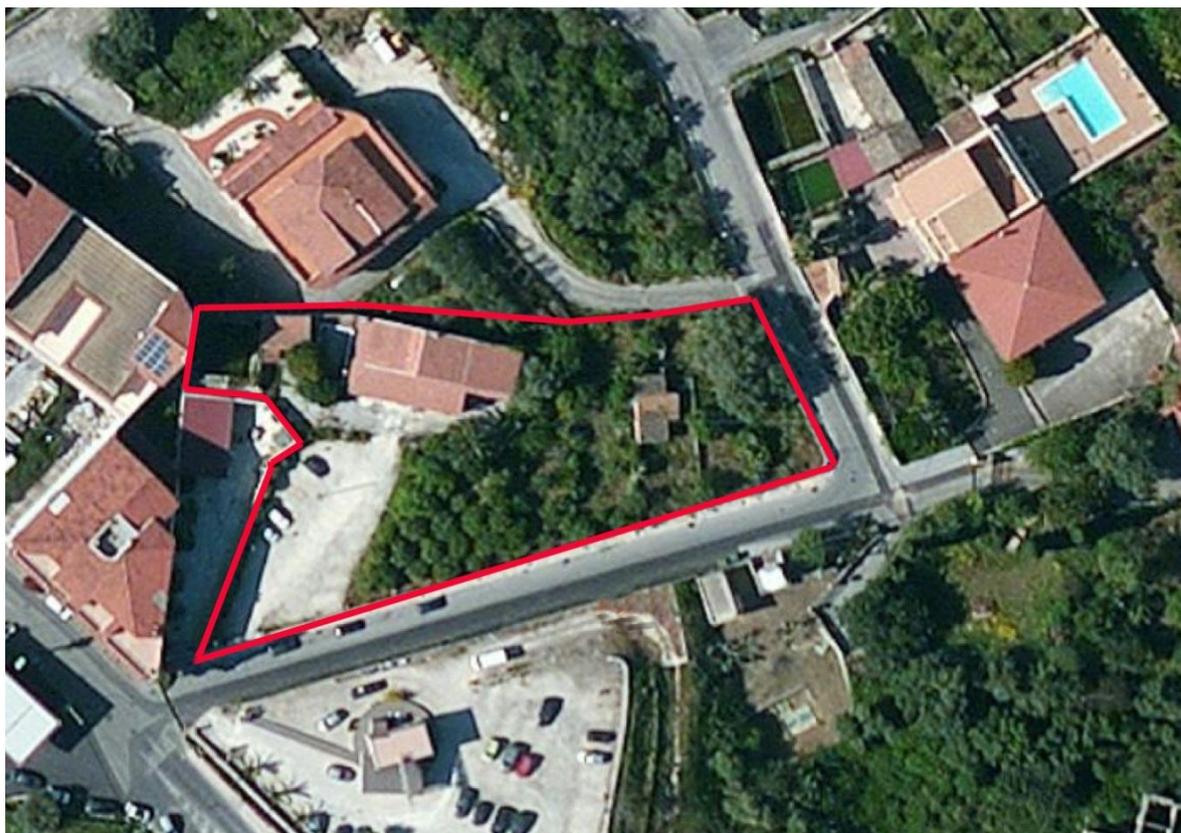


ESTERNO PARTICELLA – PARTICOLARE MURO DI RECINZIONE

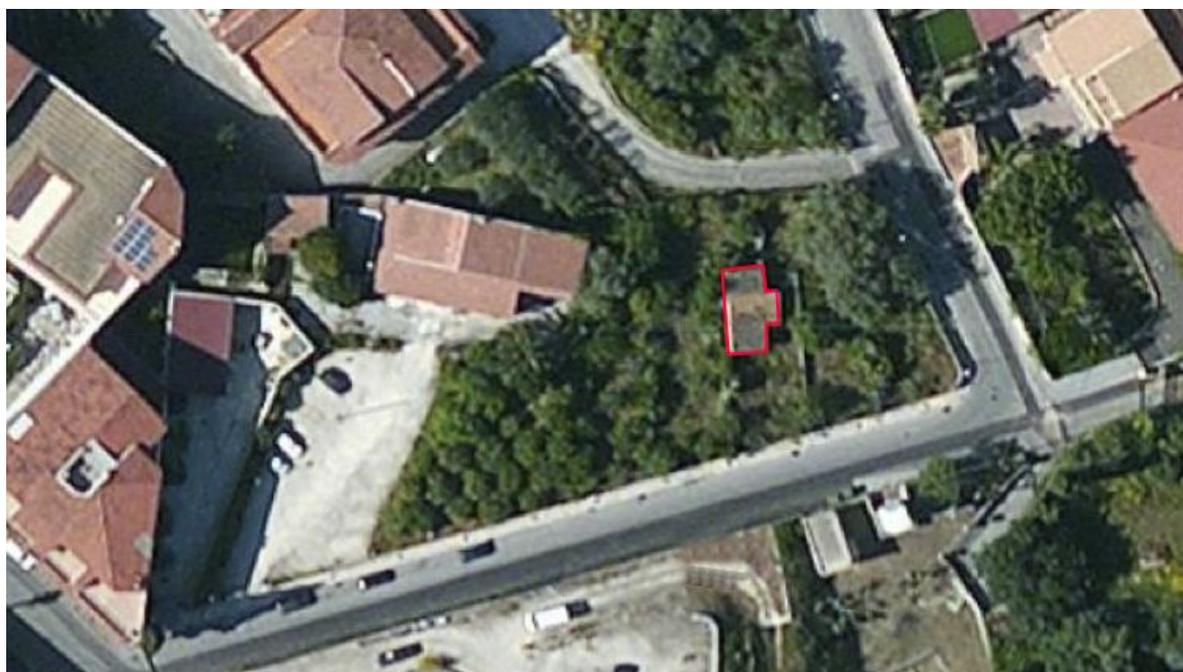


VISTA INTERNA PARTICELLA

## LOTTO 1



**FOTO 1** – Vista aerofotogrammetrica: individuazione limiti dei lotti.



**FOTO 2** – Vista aerofotogrammetrica: individuazione limiti



**FOTO 3** – Vista deposito.



**FOTO 4** – Vista deposito.

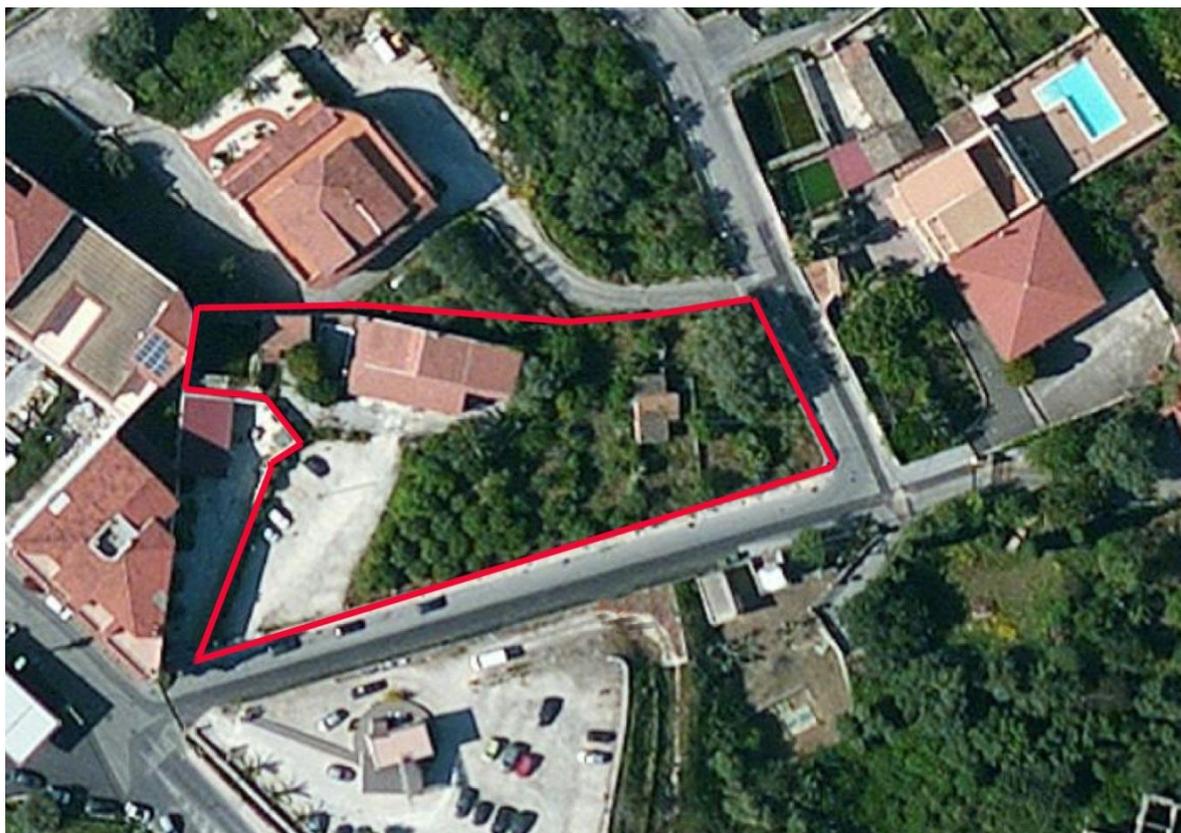


**FOTO 5** – Vista interna deposito.

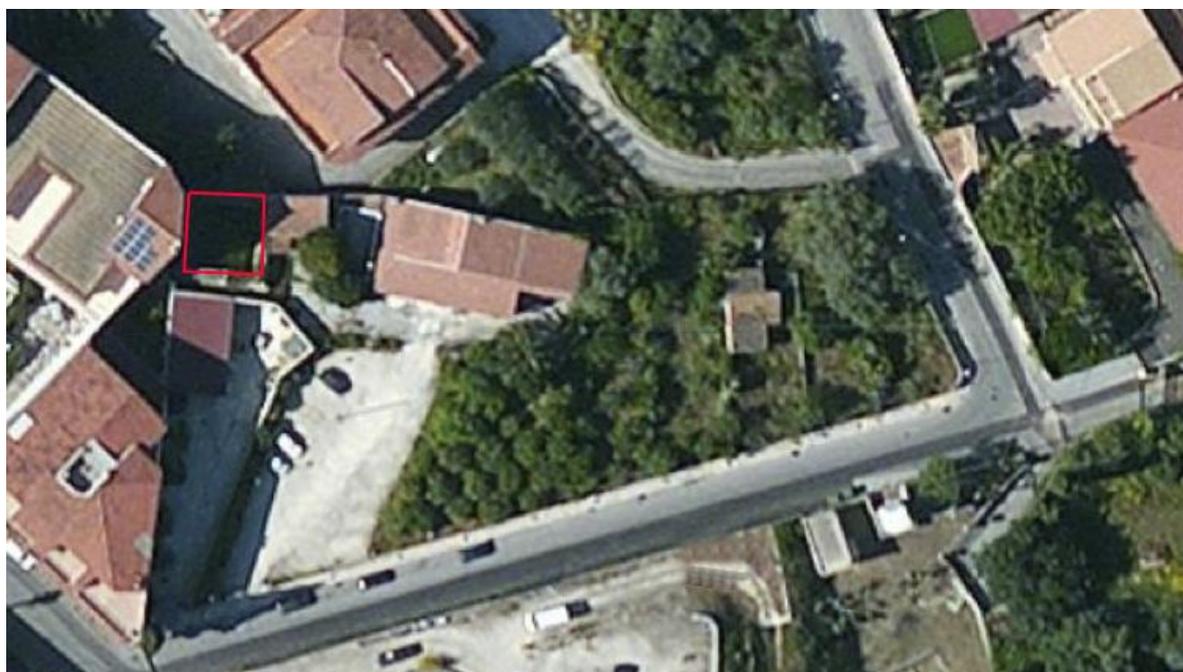


**FOTO 6** – Vista interna deposito.

## LOTTO 2



**FOTO 1** – Vista aerofotogrammetrica: individuazione limiti dei lotti.

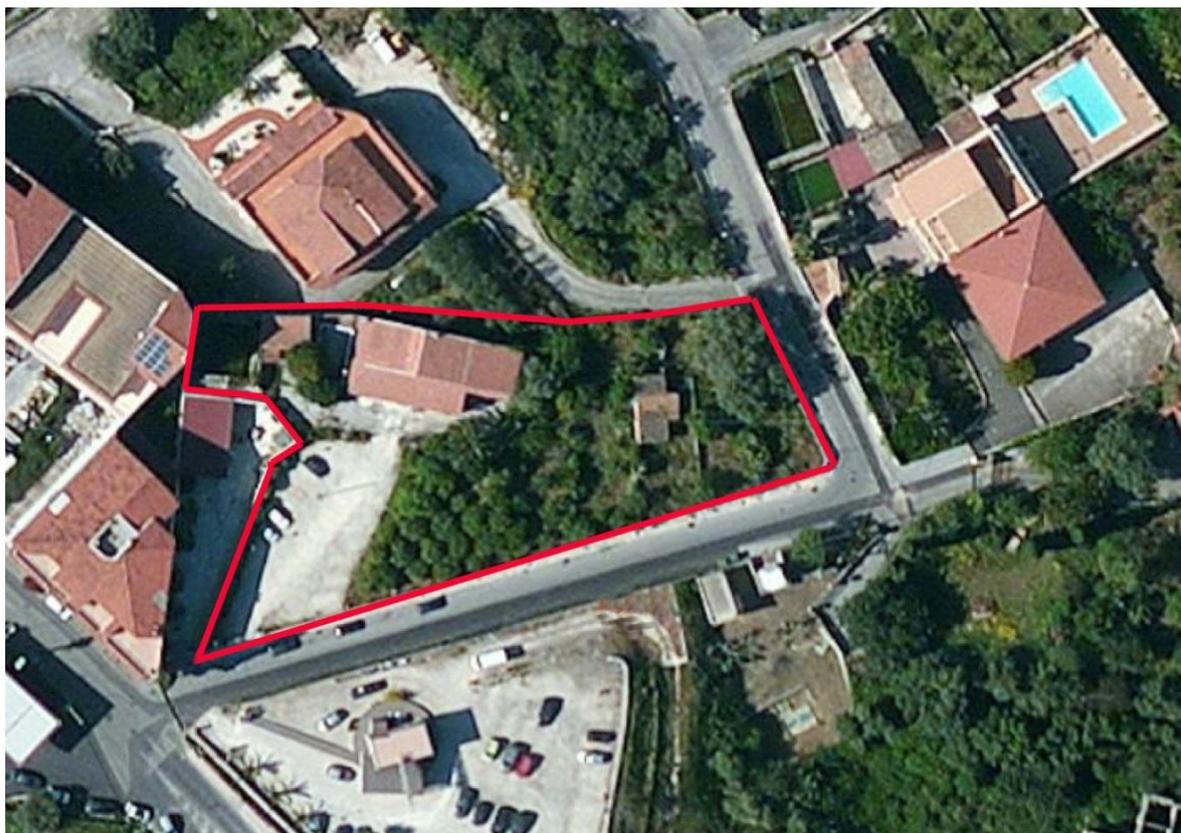


**FOTO 2** – Vista aerofotogrammetrica: individuazione limiti

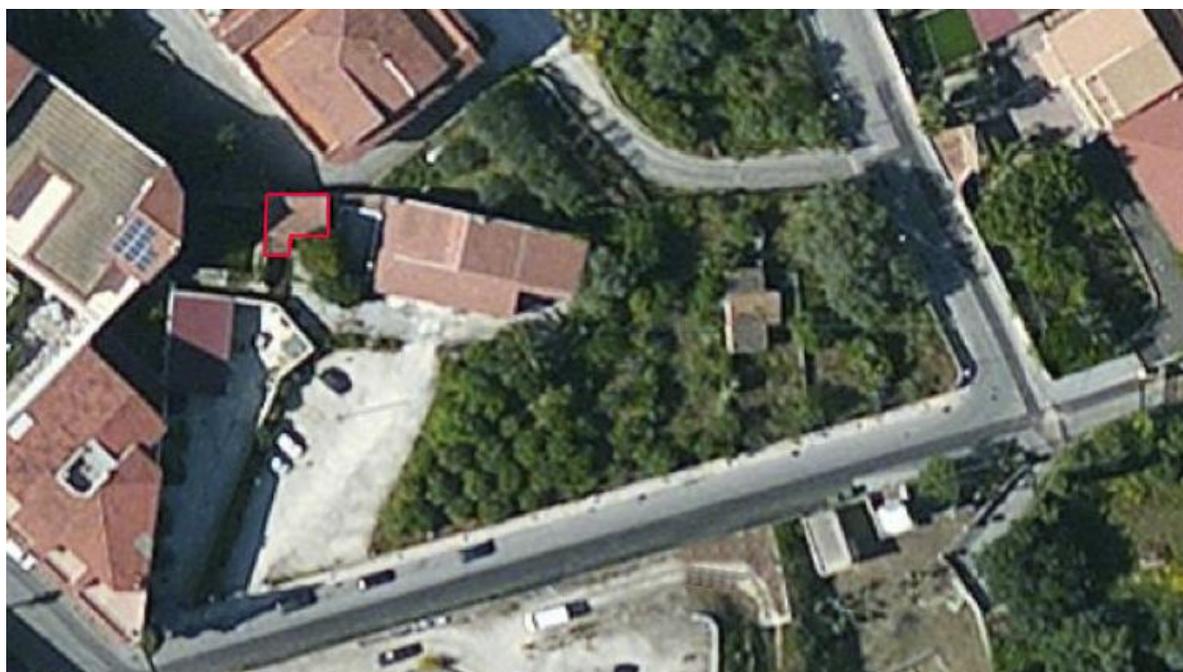


**FOTO 3** – Vista vasca di accumulo acqua.

## LOTTO 3



**FOTO 1** – Vista aerofotogrammetrica: individuazione limiti dei lotti.



**FOTO 2** – Vista aerofotogrammetrica: individuazione limiti



**FOTO 3** – Vista magazzino.



**FOTO 4** – Vista servizio igienico.

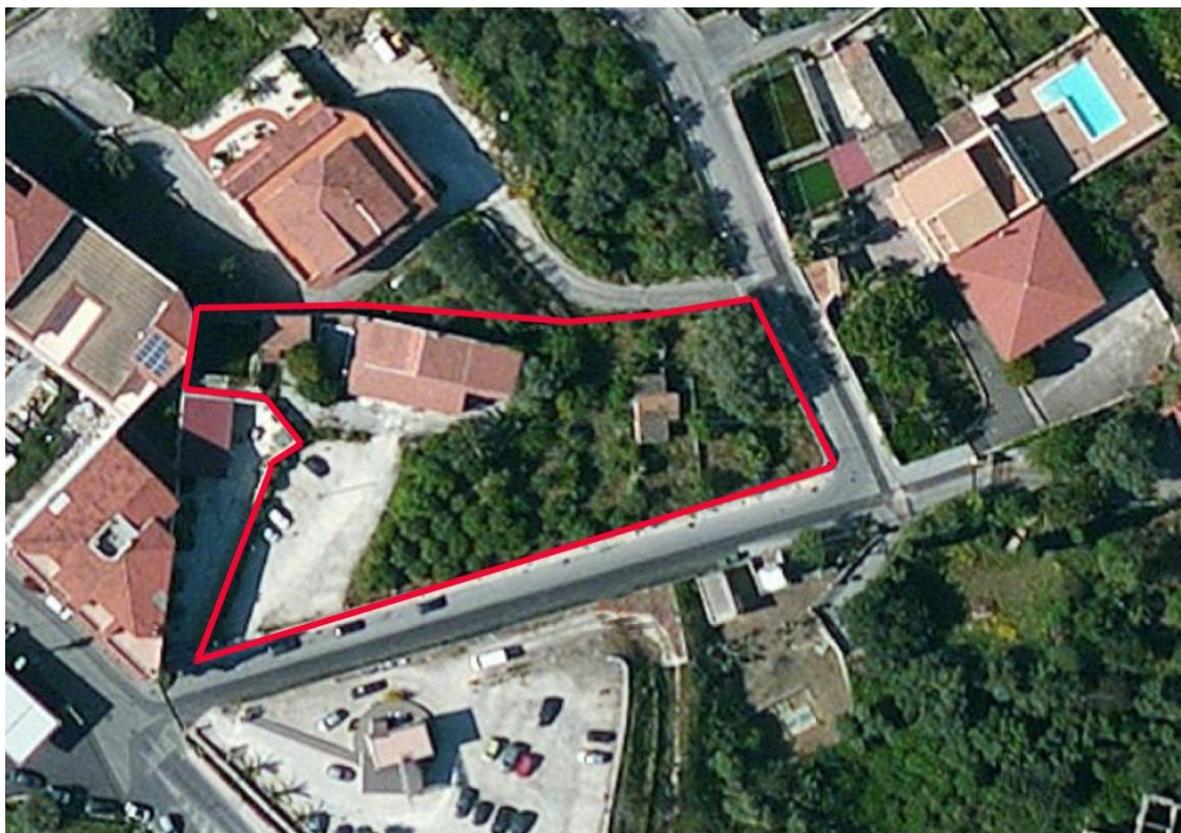


**FOTO 5** – Vista interna magazzino.



**FOTO 6** – Vista interna servizio igienico.

## LOTTO 4



**FOTO 1** – Vista aerofotogrammetrica: individuazione limiti dei lotti.



**FOTO 2** – Vista aerofotogrammetrica: individuazione limiti

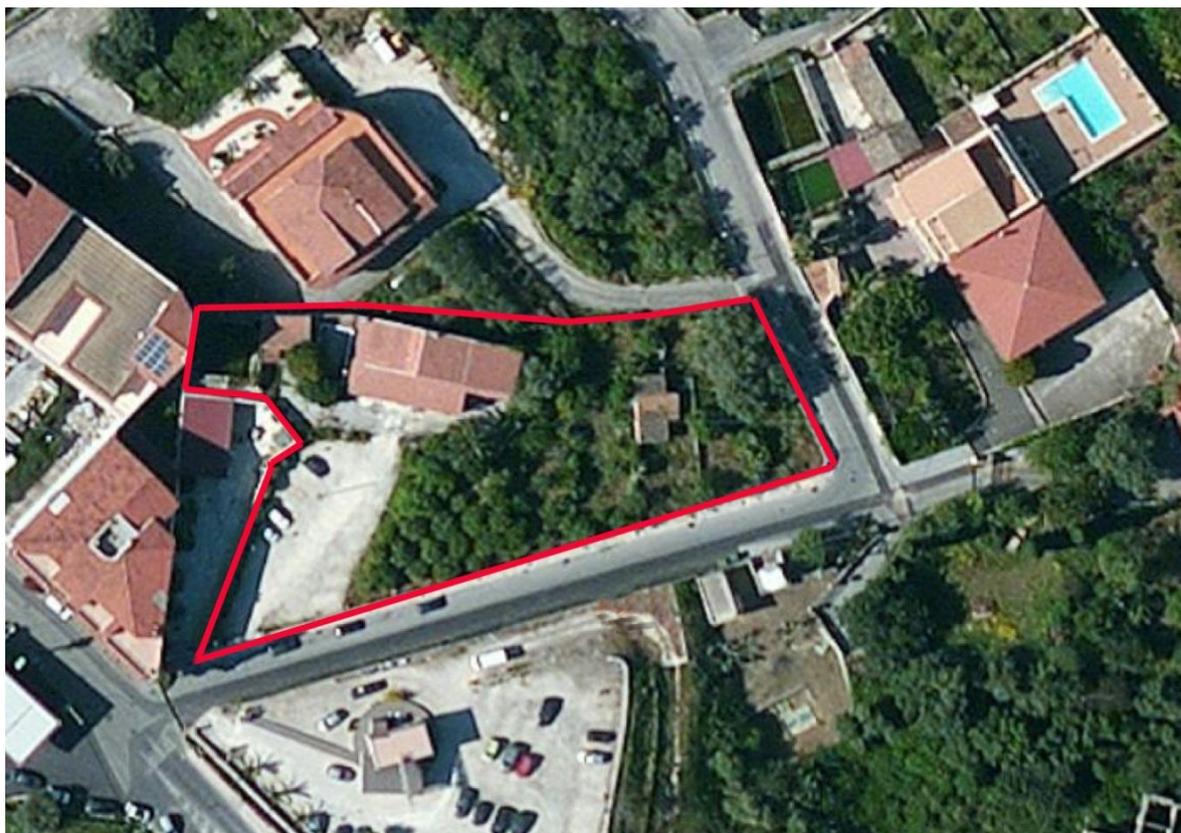


**FOTO 3** – Vista porzione di terreno, particella 1282.



**FOTO 4** – Vista porzione di terreno “LOTTO 4”: particella 1290.

## LOTTO 5



**FOTO 1** – Vista aerofotogrammetrica: individuazione limiti dei lotti.



**FOTO 2** – Vista aerofotogrammetrica: individuazione limiti



**FOTO 3** – Vista porzione di terreno, particella 1283.



**FOTO 4** – Vista porzione di terreno, particella 1284.



N=-26700

E=33900

Particella: 1290

Comune: CANICATTI BAGNI  
 Foglio: 13  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
 Scala originale: 1:2000  
 22-Set-2012 11:25  
 Prot. n. T40711/2012