

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.298/2010

CREDITORE PROCEDENTE

C.R.I.A.S. Creditori intervenuti (Serit- Credito Aretuseo)

DEBITORE

Omissis

C.T.U. DOTT. AGR. ROSARIO ALMA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. CIRAOLO FABIO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

COMPOSTA DA:

- **RELAZIONE TECNICA**
- **VERBALE DI SOPRALLUOGO**
- **ONORARIO E SPESE**
- **ALLEGATI**

C.T.U.

Dott. Agr. Alma Rosario



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni immobiliari

Il sottoscritto Dott. Agr. Rosario Alma iscritto all'albo dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Siracusa al numero 295, con studio tecnico in via Riesi N.4 in Siracusa, è stato nominato C.T.U., con giuramento di rito in data 22 febbraio del c.a., dal Giudice Dott. Ciraolo Fabio, per la procedura n.298/2010, promossa dalla C.R.I.A.S. e dai creditori intervenuti (Serit- Credito Aretuseo) contro i Sigg.ri omissis.

A questo punto lo scrivente, eseguiti preliminarmente gli accertamenti catastali, ha effettuato sopralluoghi nelle date 27 aprile-13-27 di luglio, del c.a., acquisendo per quanto possibile, gli elementi necessari per poter rispondere ai questi sotto indicati.

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) fornisca una sommaria descrizione del/i bene/i pignorati;
- c) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- e) verifichi l'esistenza di formalità., vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- f) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- g) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- h) accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

Risposta ai quesiti:

Ra) I beni pignorati come da sopralluogo effettuato corrispondono ai dati degli atti e risultano censiti nel nuovo catasto urbano e terreni come sotto indicato in tabella ed inoltre suddivisi in lotti corrispondenti alle unità immobiliari.

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consist./Qual.	Rendita		LOTTI
Comune di Floridaia (Sr)							
19	667	A3	3	4	€ 173,53		1
Comune di Solarino (Sr)							
8	2736/7	C/6	4	30 mq	€ 92,96		2
7	1210/Sub 10	C/6	4	38 mq	€ 117,75		3
7	1210/Sub 11	C/6	4	75 mq	€ 232,41		4
7	1210/Sub 25	C/2	3	247 mq	€ 497,50		5
7	1210/Sub 26	C/2	4	44 mq	€ 104,53		6
7	1210/Sub 27	C/2	4	30 mq	€ 71,27		7
7	1210/Sub 28	C/2	4	26 mq	€ 61,77		8
7	1210/Sub 29	C/2	4	18 mq	€ 42,76		9
9	82	Mandor.	1	1118 m	R. Dom.	R. Agr.	10
					€ 12,41	€ 8,95	

Inoltre, il lotto 5 presenta la costruzione di un bagno e di una stanza, non presenti nelle planimetrie catastali, per cui occorre fare un Docfa per un costo totale di € 300,00.

Rb): Lotto 1- Appartamento di superficie commerciale di mq 85,92, presente in una palazzina ubicata in territorio di Floridia, precisamente nella via Rizza al numero civico n.11, piano primo. L'immobile è collocato in prossimità dell'entrata principale di Floridia. Strutturalmente lo scheletro della palazzina è organizzato in pilastri e travi in c.a, con fondazione a plinto e solai in latero-cemento c.a.. L'appartamento è costituito da una cucina che si affaccia sulla via Rizza, un corridoio da cui si innestano, sono su di un lato della casa, una stanza da letto matrimoniale, una stanzetta, un bagno ed accessori,. I pavimenti sono in marmo, escluso il bagno che mostra pavimenti in ceramica. Le pareti sono intonacate al civile. Gli infissi sono in alluminio con serramenti esterni a persiana. L'impianto elettrico è sottotraccia con climatizzazione degli ambienti con pompe di calore. Gli interni e gli esterni sono in un stato della manutenzione discreto.

Lotto 2- Trattasi di locale adibito a garage di mq 30 presente in una palazzina costituita da un'ossatura in c.a. ubicato in Solarino all'inizio della via Roma, precisamente nelle vicinanze dell'entrata al paese di Solarino. Le fondazioni sono a plinto. Le pareti sono intonacate al civile. Gli interni e gli esterni sono in un stato della manutenzione nella normalità.

Lotti n.3-4-5-6-7-8-9- Garage/Magazzino presenti in un complesso condominiale denominato farfalle ubicato tra la via Aldo Moro e la via Anapo al piano interrato. L'ossatura dei fabbricati è in c.a, con solai in latero cemento. La struttura è in c.a., fondazione con travi rovesce. Le pareti interne sono intonacate al civile. Dotati di impianto elettrico sottotraccia. La pavimentazione dei locali è in ceramica. Gli interni e gli esterni sono in un stato della manutenzione buono.

Particolari (Vedasi allegato 1)

Lotto 3- garage di mq 38, munito di porta basculante in alluminio.

Lotto 4: garage di mq 75, munito di porta basculante in alluminio.

Lotto 5: Magazzino di mq 247 con portone ampio in alluminio. E' inoltre presente un bagno e un stanza non presente nei progetti.

Lotto 6: Garage/Magazzino di mq 44 munito di porta avvolgibile automatizzata in alluminio.

Lotto 7: Garage/Magazzino di mq 30 munito di porta basculante in alluminio.

Lotto 8: Garage/Magazzino di mq 26 munita di porta basculante in alluminio.

Lotto 9: Garage/Magazzino di mq 18 privo di porta a forma piramidale.

Lotto 10- Area edificabile con suolo nudo di mq 1130 da visura, da estratto di mappa mq 1046.

Rc) I cespiti risultano in possesso dei convenuti.

Rd) Non esiste nessuna formalità.

Re) Lotto 1 Rif. Foglio 19 p.lla 667/3 Floridia

Iscrizione n. 10692/2284 del 20/05/2009 nascente da Decreto ingiuntivo Trib. Siracusa del 15/01/2009 a favore di Intesa San Paolo s.p.a con sede in Torino e contro omissis, omissis; sorte capitale euro 31484,73 ipoteca di € 48000,00.

Trascrizione n. 18613/12772 del 11/08/2010 nascente da atto di pignoramento Trib. Siracusa del 10/07/2010 a favore della Crias Catania con sede Catania e contro omissis, omissis.

Lotto 2 Rif. p.lla 1619/7 ex 161/2 (Frazionamento) è stata soppressa ed ha generato la p.lla 2736//7 (allineamento mappe), Solarino.

Iscrizione n. 10692/2284 del 20/05/2009 nascente da decreto ingiuntivo Trib. Siracusa del 15/01/2009 a favore di banca Intesa San Paolo s.p.a. con sede Torino e contro omissis; sorte capitale euro 31.484,73 ipoteca euro 48.000,00 sopra diversi immobili dei predetti tra i quali, di proprietà di omissis: immobile (C6) in Solarino via Roma a PT mq 30 in catasto F.8 p.lla 2737/7.

Iscrizione n. 28039/5396 del 17/12/2009 nascente da Decreto ingiuntivo Trib. Firenze del 17/11/2009 a favore della Fondiaria Sai s.p.a. con sede Firenze e contro omissis; sorte capitale euro 9.0209,10 ipoteca euro 14.320,12 sopra diversi immobili dei predetti tra i quali: immobile C6 in Solarino via Roma a PT mq 30 in catasto F.8 particella 2736/7.

Trascrizione n.18613/12772 del 11/08/2010 nascente da atto di pignoramento Trib. Siracusa del 10/07/2010 a favore di CRIAS CATANIA con sede Catania e contro omissis; sorte capitale non citata sopra diversi immobili dei predetti tra i quali, di proprietà di omissis: immobile C6 in Solarino via C. Battisti n.16 a PT in catasto F.8 particella 1619/2.

Lotti n.3-4-5-6-7-8-9 Rif. Foglio 7 p.lle 1210 sub 24-25-26-27-28-29 ex 3, p.lla 1210 sub 10-11.

Le predette particelle derivano dalla p.lla 470 del foglio 7 di Solarino.

Iscrizione n.26141/5787 del 04/11/2008 nascente da ipoteca legale-ruolo esattoriale n. 46085/2008 del 26/09/2008 a favore della SERIT SICILIA s.p.a. Agente della riscossione con sede in Siracusa e contro omissis; sorte di capitale euro 7.412,42 ipoteca euro 14.824,84 sopra.

Iscrizione n. 10692/2284 del 20/05/2009 nascente da decreto ingiuntivo Trib. Siracusa del 15/01/2009 a favore di Intesa San Paolo s.p.a. con sede Torino e contro omissis; sorte capitale euro € 31484,73 ipoteca euro 48000,00 sopra diversi immobili dei predetti tra i quali, di proprietà di omissis.

Iscrizione n.28039/5396 del 17/12/2009 nascente da decreto ingiuntivo Trib. Firenze del 17/11/2009 a favore di fondiaria-Sai s.p.a. con sede Firenze e contro omissis; sorte capitale euro 9.209,10 ipoteca euro 14.320,12 sopra diversi immobili del predetto tra i quali come sopra.

Trascrizione n.18613/12772 del 11/08/2010 nascente da atto di pignoramento Trib. di Siracusa del 10/07/2010 a favore della Crias Catania con sede in Catania e contro omissis part. 470 are 5.00-463 are 7,36.

Lotto 10 Rif Foglio 9 p.lla 82 Solarino

Iscrizione n.10692/2284 del 20/05/2009 nascente da Decreto ingiuntivo Trib. Siracusa del 15/01/2009 a favore di Intesa San Paolo s.p.a. con sede in Torino e contro omissis; sorte di capitale euro 31484,73 ipoteca euro 48.000,00. Trascrizione n.18613/12772 del 11/08/2010 nascente da atto di pignoramento Trib. di Siracusa del 10/07/2010 a favore di Crias Catania con sede Catania e contro omissis.

Rf) Lotto 10 Certificato di destinazione urbanistica (Vedasi allegato x).

Rg) Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato ricerche presso l'ufficio urbanistica di Floridia e Solarino allo scopo di accertare la regolarità urbanistica dei cespiti prima descritti.

Lotto n.1: nulla osta Pratica n. 197 protocollata al n.1595.

Lotto n.2 Concessione edilizia n°38/2003 dell'11.07.2003.

Lotto n.3-4-5-6-7-8-9 Asseverazione relativa la denuncia di inizio attività. La presente denuncia di attività è stata avviata perché precedentemente è stata rilasciata la concessione edilizia n.27/2204

variante in corso d'opera n.59/2004 ed ultima variante n.345 del 19/10/2006. Dia (Denuncia di inizio attività) per i locali destinati a corsia di manovra modificati in cantina. Per il lotto n. 5, l'abuso riguarda la costruzione del bagno che potrà essere sanato con l'articolo 13 della 47/85 per un costo di € 500,00 (Vedasi allegato 4 TAVOLA A).

Rh) Lotto n.2 Certificato di Abitabilità della particella **p.lla 1619/7 ex 161/2 (Frazionamento)** che è stata soppressa ed ha generato la **p.lla 2736//7 (allineamento mappe), Solarino. Prot. 11571/2003, Prot. U.T. 2500/2003.**

Per il rilascio dei certificato di agibilità dei lotti 1-3-4-5-6-7-8-9 si dovrà sostenere un costo di € 500,00 cadauno. Quindi de equo avremo € 500,00 x 8= € 4.000,00.

Tracciabilità storica delle particelle pignorate, antecedenti al ventennio

Lotto 1 Rif. Foglio 19 p.lla 667/3 Floridia

Trascrizione n.13823/10090 del 14/10/1999 nascente da atto di donazione Not. Santangelo Egidio del 08/10/1999 a favore di omissis e contro omissis, avente per oggetto un'abitazione di tipo economico (A3) in Floridia Via Rizza n.111 a 1 piano vani 4 in catasto F.19 p.lla 667/3.

Ai Sigg.ri omissis l'area sulla quale è stato edificato il 1 piano in oggetto era così pervenuto:

Trascrizione n.16827/14297 del 15/10/1981 nascente da atto di vendita Not. Adorno del 07/10/1981 a favore di omissis e contro omissis, avente per oggetto un garage in Floridia via Rizza n..111 a PT in catasto scheda n.1336 del 19/09/1981.

Iscrizione n. 10692/2284 del 20/05/2009 nascente da Decreto ingiuntivo Trib. Siracusa del 15/01/2009 a favore di Intesa San Paolo s.p.a con sede in Torino e contro omissis; sorte capitale euro 31484,73 ipoteca di € 48000,00.

Trascrizione n. 18613/12772 del 11/08/2010 nascente da atto di pignoramento Trib. Siracusa del 10/07/2010 a favore della Crias Catania con sede Catania e contro omissis.

Lotto 2 Rif. p.lla 1619/7 ex 161/2 (Frazionamento) è stata soppressa ed ha generato la p.lla 2736//7 (allineamento mappe), Solarino.

Trascrizione n.2520/1868 del 16/02/2002 nascente da not. Sant'Angelo Egidio del 13/2/2002 a

favore di omissis, avente per oggetto, fra gli altri l'immobile sopra identificato. Ai Sigg.ri omissis il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto era così pervenuto:

Trascrizione n. 10133/8976 del 09/03/1973 nascente da atto di donazione Not. Adorno del 27/02/1973 a favore di omissis e contro omissis, avente per oggetto un suolo edificabile in Solarino via Cesare Battisti di mq 225 in Catasto al f.8 p.lla 1728-1619.

Si segnala :

Trascrizione n.14778/11011 del 18/08/2003 nascente da concessione edilizia n. 38/2003 del 21/07/2003 a favore del comune di Solarino e contro omissis; F.8 part. 1619/2-1619/3-1619/4 via Roma ang. via Battisti fabbricato in corso di costruzione.

Trascrizione n. 14778/11011 del 18/08/2003 nascente da concessione edilizia, n.38/2003 del 21/07/2003 a favore del omissis e contro omissis; F.8 part. 1619/2-1619/3-1619/4 via Roma ang. via battisti fabbricato in corso di costruzione.

Iscrizione n. 10692/2284 del 20/05/2009 nascente da decreto ingiuntivo Trib. Siracusa del 15/01/2009 a favore di banca Intesa San Paolo s.p.a. con sede Torino e contro omissis; sorte capitale euro 31.484,73 ipoteca euro 48.000,00 sopra diversi immobili dei predetti tra i quali, di proprietà di omissis: immobile (C6) in Solarino via Roma a PT mq 30 in catasto F.8 p.lla 2737/7.

Iscrizione n. 28039/5396 del 17/12/2009 nascente da Decreto ingiuntivo Trib. Firenze del 17/11/2009 a favore della Fondiaria Sai s.p.a. con sede Firenze e contro omissis; sorte capitale euro 9.0209,10 ipoteca euro 14.320,12 sopra diversi immobili dei predetti tra i quali: immobile C6 in Solarino via Roma a PT mq 30 in catasto F.8 particella2736/7.

Trascrizione n.18613/12772 del 11/08/2010 nascente da atto di pignoramento Trib. Siracusa del 10/07/2010 a favore di CRIAS CATANIA con sede Catania e contro omissis; sorte capitale non citata sopra diversi immobili dei predetti tra i quali, di proprietà di omissis: immobile C6 in Solarino via C. Battisti n.16 a PT in catasto F.8 particella 1619/2.

Lotti n.3-4-5-6-7-8-9 Rif. Foglio 7 p.lle 1210 sub 24-25-26-27-28-29 ex 3, p.lla 1210 sub 10-11.

Le predette particelle derivano dalla p.lla 470 del foglio 7 di Solarino.

Trascrizione n. 25493/21177 del 30/10/1970 nascente da atto di vendita Not. Adorno del 22/10/1970 a favore di Vasques omissis, avente per oggetto un terreno in Solarino c.da Fullone in catasto F.7 part. 470 are 5,00-463 are 7,36.

Trascrizione n. 16962/11064 del 24/07/2004 nascente da concessione edilizia n. 27/2004 a favore del comune di Solarino e contro omissis; F.7 particella 463-470 via A. Moro ang. via Anapo: fabbricato in corso di costruzione.

Trascrizione n.25703/16307 del 28/10/2004 nascente da concessione edilizia n.59/2004 del 21/09/2004 a favore del comune di Solarino e contro omissis; F. 7 particella 463-470 via Aldo Moro ang. via Anapo: fabbricato in corso di costruzione.

Trascrizione n.34329/19786 del 28/12/2006 nascente da concessione edilizia n.345/2006 del 30/11/2006 a favore del comune di Solarino e contro omissis; F. 7 p.lla 463-470 via A. Moro ang. via Anapo fabbricato in corso di costruzione.

In data 25/09/1978 ai nn 29180/24736 è stata trascritta accettazione di eredità, giusto atto del 20/02/1978 Not. T. Berera.

Iscrizione n.26141/5787 del 04/11/2008 nascente da ipoteca legale-ruolo esattoriale n. 46085/2008 del 26/09/2008 a favore della SERIT SICILIA s.p.a. Agente della riscossione con sede in Siracusa e contro omissis; sorte di capitale euro 7.412,42 ipoteca euro 14.824,84 sopra.

Iscrizione n. 10692/2284 del 20/05/2009 nascente da decreto ingiuntivo Trib. Siracusa del 15/01/2009 a favore di Intesa San Paolo s.p.a. con sede Torino e contro omissis; sorte capitale euro € 31484,73 ipoteca euro 48000,00 sopra diversi immobili dei predetti tra i quali, di proprietà di omissis.

Iscrizione n.28039/5396 del 17/12/2009 nascente da decreto ingiuntivo Trib. Firenze del 17/11/2009 a favore di fondiaria-Sai s.p.a. con sede Firenze e contro omissis; sorte capitale euro 9.209,10 ipoteca euro 14.320,12 sopra diversi immobili del predetto tra i quali come sopra.

Trascrizione n.18613/12772 del 11/08/2010 nascente da atto di pignoramento Trib. di Siracusa del 10/07/2010 a favore della Crias Catania con sede in Catania e contro omissis part. 470 are 5.00-463

are 7,36.

Lotto 10 Rif Foglio 9 p.lla 82 Solarino

Trascrizione n. 15241/11750 del 18/10/2000 nascente da atto di vendita Not. Santangelo Egidio del 12/10/2000 a favore di omissis per 1/2 e contro omissis, avente per oggetto la nuda proprietà di un terreno in Solarino c.da Cozzo Collura di are 11,18 in catasto al F.9 p.lla 82.

Trascrizione n. 5465/4663 del 21/3/1979 nascente da atto di donazione Not. Adorno del 13/03/1979 a favore di omissis e contro omissis, avente per oggetto la nuda proprietà di un terreno in Solarino C.da Cozzo Collura di are 11,18 in catasto F.9 p.lla 82. La donante si riserva l'usufrutto.

Trascrizione n. 2720/2028 del 20/02/2002 nascente da convenzione matrimoniale di separazione dei beni Not. Santangelo Egidio del 13/02/2002 a favore e contro omissis; con il detto atto i sigg.ri omissis adottano il regime della separazione legale dei beni.

Iscrizione n.10692/2284 del 20/05/2009 nascente da Decreto ingiuntivo Trib. Siracusa del 15/01/2009 a favore di Intesa San Paolo s.p.a. con sede in Torino e contro omissis; sorte di capitale euro 31484,73 ipoteca euro 48.000,00. Trascrizione n.18613/12772 del 11/08/2010 nascente da atto di pignoramento Trib. di Siracusa del 10/07/2010 a favore di Crias Catania con sede Catania e contro omissis.

STIMA IMMOBILIARE

Per la stima, lo scrivente, da un'attenta indagine di mercato immobiliare di Floridia e Solarino, ha preso tutte le informazioni possibili per poter determinare i valori delle ultime compravendite, valori compresi nella media dei prezzi di fabbricati aventi **caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili**, valori da ritenersi equi ed ordinari. I valori di mercato trovati sono stati rilevati, dalle quotazioni immobiliari della banca dati dell'agenzia del territorio 1° sessione 2011 e dai valori forniti dalle agenzie immobiliari di Floridia e Solarino. Avremo pertanto i valori di mercato **Vm**.

I lotti 6-7-8-9, posso essere considerati anche locali garage visto la loro tipologia.

Lotto n.1

Valore di mercato € 750/mq

Superficie commerciale dell'immobile

	Superficie	Percentuale di ponderazione	Superficie commerciale
Ambienti interni	Mq 82,88		Mq 82,88
Balconi	Mq 12,16	Mq 12,16 x 0.25= Mq 3,04	Mq 3,04
			Mq 85,92

Considerato che l'appartamento risulta essere di civile abitazione i valori si attestano su € **750,00/mq** quindi de equo avremo:

$$Vm = € 750,00 \times mq 85,92 = € 64.440,00$$

Dicesi € sessantaquattromilaquattrocentoquaranta/00

Lotto n.2

Tipologia	Superficie commerciale
Garage	Mq 30

Valore di mercato € 500,00/mq

Vm= Garage mq 30 x € 500,00= € 15.000,00

Dicesi € quindicimila/00

Lotto 3

Tipologia	Superficie commerciale
Garage	Mq 38

Valore di mercato € 500/mq

Vm= Garage mq 38 x € 500,00= € 19.000,00

Dicesi € dicianovemila/00

Lotto 4

Tipologia	Superficie commerciale
Garage	Mq 75

Valore di mercato € 500/mq

Vm= Garage mq 75 x € 500,00= € 37.500,00

Dicesi € trentasettemilacinquecento/00

Lotto 5

Tipologia	Superficie commerciale
Garage	Mq 247

Valore di mercato € 450/mq

Vm= Magazzino mq 247 x € 450,00= € 111.150,00

Dicesi € centoundicimilacentocinquanta/00

Lotto n.6

Tipologia	Superficie commerciale
Garage	Mq 44

Valore di mercato € 500/mq

Vm= Magazzino/Garage mq 44 x € 500,00= € 22.000,00

Dicesi € ventiduemila/00

Lotto n.7

Tipologia	Superficie commerciale
Garage	Mq 30

Valore di mercato € 500/mq

Vm= Magazzino/Garage mq 30 x € 500,00= € 15.000,00

Dicesi € quindicimila/00

Lotto n.8

Tipologia	Superficie commerciale
Garage	Mq 26

Valore di mercato € 500/mq

Vm =Magazzino/Garage mq 26 x € 500,00= € 13.000,00

Dicesi € tredicimila/00

Lotto n.9

Tipologia	Superficie commerciale
Garage	Mq 18

Valore di mercato € 500/mq

Vm= Magazzino/Garage mq 18 x € 500,00= € 9.000,00

Dicesi € novemila/00

Lotto n.10

Per quanto riguarda il lotto n.10, trattasi di un'area edificabile sottoposta a vincolo di in edificabilità perché soggetta ad esproprio. Dal certificato di destinazione urbanistica, l'area oggetto della perizia, definita nel piano regolatore di Solarino, nel comparto Cp3, rileva piano attuativo e vincoli scaduti per cui si aspetterà un nuovo strumento attuativo, (**Vedasi Allegato 2**). Quindi a questo punto, lo scrivente ha preso informazioni presso il comune di Solarino, parlando con i tecnici ed i funzionari che hanno conoscenza del valore di mercato delle aree espropriate della zona e visto che i piani attuativi sono scaduti i valori dovrebbero attestarsi intorno agli € 50,00/mq di superficie effettiva. *Nota bene, i valori dell'area edificabile trovati, sono solo supposizioni, non c'è niente di confermato per il motivo soprasummenzionato, così come fu comunicato al C.T.U. da parte del comune di Solarino.*

L'area grafica da estratto di mappa è di mq 1046 e non mq 1118, per cui de equo avremo:

Mq 1046 x € 50,00 x 1/2= € 26.150,00, (**Vedasi allegato 4 TAVOLA B**).

Vm= € 117.204,00/2 (Diritto di proprietà dei conveuti = € 26.150,00

Dicesi € ventisemilacentocinquanta/00

Riepilogo

Lotto 1= € 64.440,00 +

Lotto 2= € 15.000,00

Lotto 3= € 19.000,00

Lotto 4= € 37.500,00

Lotto 5= € 111.140,00

Lotto 6= € 22.000,00

Lotto 7= € 15.000,00

Lotto 8= € 13.400,00

Lotto 9= € 9.000,00

Lotto 10= € 26.150,00=

V. V.T. L.= € 334.140,00

V.V.T.L.= Valore Venale totale lordo

Dicesi € trecentotrentaquattromilacentoquaranta/00

V.V.T.N.= Valore Venale totale netto

Al valore totale lordo verranno detratti i costi urbanistici e catastali soprasummenzionati.

Abuso edilizio - lotto 5	€ 500,00=	€ 500,00
Rilascio Agibilità lotto 1-3-4-5-6-7-8-9	€ 500,00 x 8=	€ 4000,00
Variazioni catastali lotto 5	€ 300,00 =	<u>€ 300,00=</u>
		€ 4.800,00

Dicesi € quattromilaottocento/00

V.V.T.N.= € 334.140,00- € 4.800,00= € 329.340,00

Dicesi € trecentoventinovemilatrecentoquaranta/00

Conclusioni

Lo scrivente C.T.U. conferma che i valori venali trovati sono sicuri ed affidabili.

Avendo esperito l'incarico lo scrivente rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per chiarimenti in merito e ringrazia per la nomina ricevuta.

Siracusa li 01/11/2011

Il C.T.U.

Dott. Agronomo Rosario Alma