



**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.O. T. Dr.ssa**

**E.I. R.G. N. 153/2011**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA  
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
PROMOSSA DA :**

*Creditore procedente:*

*con l' avv.to*

*Debitori:*

*Intervenuti:*

*con l' avv.to*



\*\*\*\*\*

**RELATORE :**  
Dott. Ing. .

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. N. 153/2011**

**G.E. Dr. ssa**

\*\*\*\*

*Proc. Esec. imm. n. 153/2011*

*promossa da:*

*con l' avv.to*

*contro:*

*intervenuti:*

*con l' avv.to*

\*\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\*\*\*\*

La sottoscritta Ing. \_\_\_\_\_ Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritta all'albo degli Ingegneri di Catania e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti formulati dall'Ill.mo Dott. G.E. in occasione dell'udienza tenutasi in data 22/12/2011.

All'udienza del giorno 22/12/2011 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa

chiamava la procedura su indicata e la scrivente compariva avanti il Giudice, accettava l'incarico e prestava giuramento pronunziando la formula di rito.

Il Giudice dell'Esecuzione autorizzava l'esperto a ritirare dal fascicolo la documentazione ipocatastale, ad accedere agli uffici pubblici e ad effettuare accertamenti in loco.

\*\*\*\*

## **SOMMARIO**

<b>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO</b>	<b>2</b>
<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b>	<b>7</b>
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI</b>	<b>10</b>
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI</b>	<b>19</b>
<b>IMMOBILI UBICATI IN TERRITORIO DI PACHINO CESPITE 1</b>	<b>21</b>
<b>VERIFICA DELLE PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI SITI IN PACHINO, CESPITE 1.</b>	<b>21</b>
<b>STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI</b>	<b>21</b>
<b>VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E AGIBILITÀ IMMOBILI SITI IN TERRITORIO DI PACHINO</b>	<b>30</b>
<b>DESCRIZIONE TERRENO INDIVIDUATO CON LE PARTICELLE 102 (“A”) 366 (“B”)</b>	<b>32</b>
<b>IMMOBILI UBICATI IN TERRITORIO DI PACHINO, CESPITE 2.</b>	<b>32</b>
<b>VERIFICA DELLE PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI SITI IN PACHINO CESPITE 2</b>	<b>32</b>
<b>STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI</b>	<b>33</b>
<b>VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E AGIBILITÀ IMMOBILI SITI IN TERRITORIO DI PACHINO</b>	<b>38</b>
<b>DESCRIZIONE TERRENO INDIVIDUATO CON LE PARTICELLE 93 (“C”)-183 (“D”)-272 (“E”)</b>	<b>40</b>
<b>IMMOBILI UBICATI IN TERRITORIO DI PACHINO CESPITE 3</b>	<b>41</b>
<b>VERIFICA DELLE PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI SITI IN PACHINO, CESPITE 3.</b>	<b>41</b>
<b>STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI</b>	<b>41</b>
<b>VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E AGIBILITÀ IMMOBILI SITI IN TERRITORIO DI PACHINO</b>	<b>53</b>
<b>DESCRIZIONE TERRENO INDIVIDUATO CON LE PARTICELLE 45</b>	

<b>(“F”)-189 (“G”)-404 (“H”)-191 (“I”)-234 (“L”)</b>	<b>56</b>
<b>DESCRIZIONE IMMOBILE INDIVIDUATO CON LA PARTICELLA 405</b>	
<b>SUB 1 (“M”)</b>	<b>57</b>
<b>DESCRIZIONE IMMOBILE INDIVIDUATO CON LA PARTICELLA 405</b>	
<b>SUB 2 (“MM”)</b>	<b>58</b>
<b>IMMOBILI UBICATI IN TERRITORIO DI PACHINO CESPITE 4</b>	<b>59</b>
<b><i>VERIFICA DELLE PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI SITI IN PACHINO</i></b>	
<b><i>CESPITE 4</i></b>	<b>59</b>
<b><i>STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI</i></b>	<b>59</b>
<b>VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E AGIBILITÀ</b>	
<b>IMMOBILI SITI IN TERRITORIO DI PACHINO</b>	<b>63</b>
<b>DESCRIZIONE TERRENO INDIVIDUATO CON LE PARTICELLE 90</b>	
<b>(“N”)-61 (“O”)</b>	<b>66</b>
<b>IMMOBILI UBICATI IN TERRITORIO DI PACHINO, CESPITE 5.</b>	<b>66</b>
<b><i>VERIFICA DELLE PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI SITI IN PACHINO</i></b>	
<b><i>CESPITE 5</i></b>	<b>66</b>
<b><i>STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI</i></b>	<b>67</b>
<b>VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E AGIBILITÀ</b>	
<b>IMMOBILI SITI IN TERRITORIO DI PACHINO</b>	<b>69</b>
<b>DESCRIZIONE TERRENO INDIVIDUATO CON LA PARTICELLA 60</b>	
<b>(“P”)</b>	<b>71</b>
<b><i>VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E</i></b>	
<b><i>AGIBILITÀ IMMOBILI SITI IN TERRITORIO DI PACHINO</i></b>	<b>71</b>
<b>DESCRIZIONE IMMOBILE “PP”</b>	<b>72</b>
<b>IMMOBILI UBICATI IN TERRITORIO DI PACHINO CESPITE 6</b>	<b>73</b>
<b><i>VERIFICA DELLE PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI SITI IN PACHINO</i></b>	
<b><i>CESPITE 6</i></b>	<b>73</b>
<b><i>STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI</i></b>	<b>74</b>
<b>VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E AGIBILITÀ</b>	

<b>IMMOBILI SITI IN TERRITORIO DI PACHINO</b>	76
<b>DESCRIZIONE TERRENO INDIVIDUATO CON LA PARTICELLA 618</b>	
<b>("Q")</b>	77
<b><i>VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E AGIBILITÀ</i></b>	
<b><i>IMMOBILI SITI IN TERRITORIO DI PACHINO</i></b>	78
<b>DESCRIZIONE IMMOBILE "QQ"</b>	78
<b>IMMOBILI UBICATI IN TERRITORIO DI PACHINO CESPITE 7</b>	80
<b><i>VERIFICA DELLE PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI SITI IN PACHINO</i></b>	
<b><i>CESPITE 7</i></b>	80
<b><i>STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI</i></b>	80
<b><i>VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E AGIBILITÀ</i></b>	
<b>IMMOBILI SITI IN TERRITORIO DI PACHINO</b>	84
<b>DESCRIZIONE TERRENO INDIVIDUATO CON LA PARTICELLA 407</b>	
<b>("R")</b>	85
<b><i>VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E</i></b>	
<b><i>AGIBILITÀ IMMOBILI SITI IN TERRITORIO DI PACHINO</i></b>	86
<b>DESCRIZIONE IMMOBILE "S"</b>	86
<b>IMMOBILI UBICATI IN TERRITORIO DI PACHINO CESPITE 8</b>	88
<b><i>VERIFICA DELLE PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI SITI IN PACHINO</i></b>	
<b><i>CESPITE 8</i></b>	88
<b><i>STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI</i></b>	88
<b><i>VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E AGIBILITÀ</i></b>	
<b>IMMOBILI SITI IN TERRITORIO DI PORTOPALO DI CAPO PASSERO</b>	90
<b>DESCRIZIONE TERRENO INDIVIDUATO CON LA PARTICELLA 619</b>	
<b>("T")</b>	91
<b><i>VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E AGIBILITÀ</i></b>	
<b><i>IMMOBILI SITI IN TERRITORIO DI PORTOPALO DI CAPO PASSERO</i></b>	91
<b>IMMOBILI UBICATI IN TERRITORIO DI PACHINO CESPITE 9</b>	92
<b><i>VERIFICA DELLE PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI SITI IN PACHINO</i></b>	

<b>CESPITE 9</b>	92
<b>STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI</b>	92
<b>VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E AGIBILITÀ</b>	
<b>IMMOBILI SITI IN TERRITORIO DI PACHINO</b>	101
<b>DESCRIZIONE TERRENO INDIVIDUATO CON LE PARTICELLE 42-43-232-233 (“U”-“V”-“Z”-“W”)</b>	103
<b>IMMOBILI UBICATI IN TERRITORIO DI PACHINO CESPITE 10</b>	103
<b>VERIFICA DELLE PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI SITI IN PACHINO</b>	
<b>CESPITE 10</b>	103
<b>STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI</b>	104
<b>VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E AGIBILITÀ</b>	112
<b>INDIVIDUAZIONE DELL’UBICAZIONE DEI BENI PIGNORATI</b>	113
<b>DESCRIZIONE IMMOBILE Y (PARTICELLA 8820 SUB 2)</b>	115
<b>DESCRIZIONE IMMOBILE X (PARTICELLA 8820 SUB 6)</b>	116
<b>DESCRIZIONE IMMOBILE J (PARTICELLA 8820 SUB 7)</b>	118
<b>DESCRIZIONE IMMOBILE XX (PARTICELLA 8820 SUB 7)</b>	119
<b>CRITERI DI STIMA</b>	120
<b>STIMA CESPITE1: TERRENI CENSITI AL N.C.T. DEL COMUNE DI PACHINO AL FOGLIO DI MAPPA 26 PARTICELLE 102 (“A”)-366 (“C”)</b>	125
<b>STIMA CESPITE 2: TERRENI CENSITI AL N.C.T. DEL COMUNE DI PACHINO AL FOGLIO DI MAPPA 26 PARTICELLE 93 (“C”)-183 (“D”) - 272 (“E”)</b>	126
<b>STIMA CESPITE 3: TERRENI CENSITI AL N.C.T. DEL COMUNE DI PACHINO AL FOGLIO DI MAPPA 26 PARTICELLE 45 (“F”)-189 (“G”) - 404 (“H”) 191 (“I”)-234 (“L”) E IMMOBILI CENSITI AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI PACHINO AL FOGLIO 26 PARTICELLA 405 SUB 1-SUB 2 (“M”-“MM”)</b>	126
<b>STIMA CESPITE 4: TERRENI CENSITI AL N.C.T. DEL COMUNE DI PACHINO AL FOGLIO DI MAPPA 26 PARTICELLE 90 (“N”)-61 (“O”)</b>	127

<b>STIMA CESPITE 5: TERRENO CENSITO AL N.C.T. DEL COMUNE DI PACHINO AL FOGLIO DI MAPPA 26 PARTICELLE 60 (“P”) ED IMMOBILE “PP”</b>	127
<b>STIMA CESPITE 6: TERRENO CENSITO AL N.C.T. DEL COMUNE DI PACHINO AL FOGLIO DI MAPPA 32 PARTICELLE 618 (“Q”) ED IMMOBILE “QQ”</b>	128
<b>STIMA CESPITE 7: TERRENI CENSITI AL N.C.T. DEL COMUNE DI PACHINO AL FOGLIO DI MAPPA 26 PARTICELLA 407 (“R”) E IMMOBILE CENSITO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI PACHINO AL FOGLIO 26 PARTICELLA 406 (“S”)</b>	129
<b>STIMA CESPITE 8: TERRENI CENSITI AL N.C.T. DEL COMUNE DI PORTOPALO DI CAPO PASSERO AL FOGLIO DI MAPPA 40 PARTICELLA 619 (“T”) E IMMOBILE “TT”</b>	130
<b>STIMA CESPITE 9: TERRENI CENSITI AL N.C.T. DEL COMUNE DI PACHINO AL FOGLIO DI MAPPA 26 PARTICELLE 42 (“U”)-43 (“V”) - 232 (“Z”)-233 (“W”)</b>	130
<b>STIMA CESPITE 10: IMMOBILI CENSITI AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI PACHINO AL FOGLIO 15 PARTICELLA 8820 SUB 2 (“Y”) - SUB 6 (“X”) - SUB 7 (“J”) - SUB 5 (“XX”)</b>	131
<b>CONCLUSIONI</b>	132
<b>DISTINTA DI ALLEGATI</b>	133

\*\*\*\*

### ***SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI***

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

Operate quindi tutte le possibili indagini per definire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, si ritiene ora di poter

esporre coscientemente quanto appreso.

La fase conoscitiva ha riguardato i sopralluoghi presso gli uffici e/o enti del territorio e presso i luoghi oggetto della controversia al fine di pervenire non solo all'esatta individuazione e identificazione dei beni, ma anche per eseguire verifiche sullo stato di fatto, sull'occupazione o meno degli immobili e quindi sull'esistenza o meno di contratti di locazione in corso, sulla regolarità urbanistica e fiscale, ed ancora sull'assenza o presenza di ipoteche, servitù, gravami e vincoli sugli immobili.

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

- Richiesta in data 12/01/2012-18/09/2012 allo sportello Servizi Catastali dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa, di visura storica degli immobili, planimetrie catastali ed elaborati planimetrici relativamente agli immobili in oggetto.
- Richiesta, in data 07/12/2012, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa di ispezioni ordinarie allo sportello, Servizio Pubblicità Immobiliare, mediante ispezione ordinaria per dati anagrafici al fine di verificare l'esistenza di ipoteche e/o di trascrizioni pregiudizievoli.

Contestualmente si è proceduto alla ricerca di documenti e/o attestazioni ed informazioni di tipo edilizio-urbanistico facendo:

- Richieste formali, per iscritto in data 12/01/2012-02/08/2012 ai Signor Sindaco, all'Ufficio Urbanistica del Comune di Pachino e del Comune di Portopalo di Capo Passero di:
  1. rilascio in carta semplice della concessione edilizia, degli allegati elaborati grafici oltre che della relazione tecnica;
  2. rilascio di una copia in carta semplice del certificato di abitabilità;
  3. rilascio di una copia in carta semplice dell'elencazione delle pratiche edilizie,

di comunicazioni, autorizzazioni, la regolarità sotto il profilo urbanistico e in caso di esistenza di opere abusive;

4. rilascio di una copia in carta semplice dello *stralcio del P.R.G. e delle Norme Tecniche di Attuazione* relativamente al sito in cui si trova l'immobile.
5. rilascio del certificato di destinazione urbanistica dei terreni siti in Pachino e Portopalo di Capo Passero.

Reperate le informazioni e i documenti ritenuti indispensabili, sono state preparate ed eseguite le operazioni peritali relative all'ispezione e ricognizione dei luoghi, ai rilievi fotografici, alla verifica dimensionale, nonché all'anamnesi dei beni e alla diagnosi sulle condizioni degli stessi.

In data 11 gennaio 2012 e 08 agosto 2012, pertanto sono state invitate le parti debentrici tramite raccomandata, il creditore precedente e l'intervenuto tramite fax, a presentarsi al sopralluogo da effettuarsi negli immobili oggetto di stima, per il giorno 27 gennaio 2012, 31 agosto 2012 (verbale di sopralluogo: allegato 1).

Le fasi del sopralluogo possono essere così sintetizzate ed elencate:

- 1) Ispezione dei luoghi;
- 2) Rilievo fotografico;
- 3) Verifica dimensionale;
- 4) Anamnesi del bene e diagnosi sulle condizioni dello stesso.

L'ispezione è consistita nell'attenta osservazione con ricognizione dei beni e dell'intorno, nella constatazione e rilevazione dell'occupazione o meno degli immobili nonché delle uguaglianze e/o disuguaglianze, concordanze e/o discordanze tra i dati raccolti e quelli desumibili dallo stato di fatto.

Il rilievo fotografico e la verifica dimensionale sono stati eseguiti l'uno effettuando riproduzioni fotografiche istantanee con macchina digitale, l'altra con misurazioni manuali planimetriche ed altimetriche con mezzi e metodi tradizionali, allo scopo di fissare lo stato di fatto degli immobili nei molteplici aspetti costituendo l'opportuna documentazione dell'ispezione.

\*\*\*\*

## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**

*Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente*

*-Domande giudiziali e altre trascrizioni:*

Nessuno

*-Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:*

Nessuno

### ***Eventuali cause in corso***

Procedura esecutiva in oggetto n. 153/2011.

## **Predisposizione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

### **Immobili "A" –"B"**

Per i cespiti individuati con il progressivo 1) nella certificazione notarile ossia lo stacco di terreno sito nel Comune di Pachino nella contrada Cannavata censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particelle 102-366, che nella presente relazione verranno identificati rispettivamente con la lettera "A" e "B", risultano dalla certificazione notarile le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Verbale di pignoramento immobili**

Derivante da atto esecutivo del 10 marzo 2011 del Tribunale di Siracusa trascritto a Siracusa il giorno 12 maggio 2011 ai nn. 9248/6636, a favore della

e contro i signori

per la quota di  $\frac{1}{4}$  (un quarto ) ciascuno e contro il

per la quota di  $\frac{2}{4}$  (due quarti);

#### **Ipoteca giudiziale**

Iscritta a Siracusa il giorno 7 aprile 2008 ai nn. 7941/1641 derivante da decreto ingiuntivo del 26 gennaio 2008 del Tribunale di Siracusa –Sez. distaccata di Avola, per il montante di euro 22.000 (ventiduemila), a favore

e contro i signori

per la quota di  $\frac{1}{4}$  (un quarto) ciascuno e contro il signor

per la quota di  $\frac{2}{4}$  (due quarti);

Iscritta a Siracusa il giorno 28 novembre 2006 ai nn. 31396/9344 derivante da atto di mutuo stipulato dal Notaio \_\_\_\_\_ da Pachino il giorno 23 novembre 2006, per il montante di euro 600.000 (seicentomila), a favore della \_\_\_\_\_ e contro i signori

per la quota di  $\frac{1}{4}$  (un quarto) ciascuno e contro il signor \_\_\_\_\_  
per la quota di  $\frac{2}{4}$  (due quarti).

### **Immobili “C” -“D”- “E”**

Per i cespiti individuati con il progressivo 2) nella certificazione notarile ossia lo stacco di terreno sito nel Comune di Pachino nella contrada Cannavata censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particelle 93-183-272, che nella presente relazione verranno identificati rispettivamente con la lettera “C”- “D” ed “E”, risultano dalla certificazione notarile le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Verbale di pignoramento immobili**

Derivante da atto esecutivo del 10 marzo 2011 del Tribunale di Siracusa trascritto a Siracusa il giorno 12 maggio 2011 ai nn. 9248/6636, a favore della \_\_\_\_\_ e contro i signori

per la quota di  $\frac{1}{4}$  (un quarto ) ciascuno e contro il signor \_\_\_\_\_  
per la quota di  $\frac{2}{4}$  (due quarti);

#### **Ipoteca giudiziale**

Iscritta a Siracusa il giorno 7 aprile 2008 ai nn. 7941/1641 derivante da decreto ingiuntivo del 26 gennaio 2008 del Tribunale di Siracusa –Sez. distaccata di Avola, per il montante di euro 22.000 (ventiduemila), a favore

Iscritta a Siracusa il giorno 28 novembre 2006 ai nn. 31396/9344 derivante da atto di mutuo stipulato dal Notaio \_\_\_\_\_ il giorno 23

novembre 2006, per il montante di euro 600.000 (seicentomila), a favore della

Per i cespiti individuati con il progressivo 3) nella certificazione notarile ossia lo stacco di terreno sito nel Comune di Pachino nella contrada Cannavata censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particelle 45-189-404 (ex 190)- 191-234, ed al N.C.E.U. al foglio 26 particelle 405 sub 1-2 (ex 190-46), che nella presente relazione verranno identificati rispettivamente con la lettera “F”-“G”-“H”- “I”-“L”-“M”- “MM”, risultano dalla certificazione notarile le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Verbale di pignoramento immobili**

Derivante da atto esecutivo del 10 marzo 2011 del Tribunale di Siracusa trascritto a Siracusa il giorno 12 maggio 2011 ai nn. 9248/6636, a favore della

#### **Ipoteca giudiziale**

Iscritta a Siracusa il giorno 7 aprile 2008 ai nn. 7941/1641 derivante da decreto ingiuntivo del 26 gennaio 2008 del Tribunale di Siracusa –Sez. distaccata di Avola, per il montante di euro 22.000 (ventiduemila), a favore

#### **Ipoteca volontaria**

Iscritta a Siracusa il giorno 28 novembre 2006 ai nn. 31396/9344 derivante da atto di mutuo stipulato dal Notaio \_\_\_\_\_ il giorno 23 novembre 2006, per il montante di euro 600.000 (seicentomila), a favore della

### **Ipoteca volontaria**

Iscritta a Siracusa il giorno 29 dicembre 2004 ai nn. 31548/9140 derivante da atto di mutuo stipulato dal Notaio \_\_\_\_\_ il giorno 22 dicembre 2004, per il montante di euro 195.000 (centonovantacinquemila), a favore della \_\_\_\_\_

### **Immobili “N” -“O”**

Per i cespiti individuati con il progressivo 4) nella certificazione notarile ossia lo stacco di terreno sito nel Comune di Pachino nella contrada Cannavata censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particelle 90-61 che nella presente relazione verranno identificati rispettivamente con la lettera “N”-“O” risultano dalla certificazione notarile le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Verbale di pignoramento immobili**

Derivante da atto esecutivo del 10 marzo 2011 del Tribunale di Siracusa trascritto a Siracusa il giorno 12 maggio 2011 ai nn. 9248/6636, a favore della \_\_\_\_\_

### **Ipoteca giudiziale**

Iscritta a Siracusa il giorno 7 aprile 2008 ai nn. 7941/1641 derivante da decreto ingiuntivo del 26 gennaio 2008 del Tribunale di Siracusa–Sez. distaccata di Avola, per il montante di euro 22.000 (ventiduemila), a favore \_\_\_\_\_

### **Ipoteca volontaria**

Iscritta a Siracusa il giorno 28 novembre 2006 ai nn. 31396/9344 derivante da atto di mutuo stipulato dal Notaio \_\_\_\_\_ il giorno 23 \_\_\_\_\_

novembre 2006, per il montante di euro 600.000 (seicentomila), a favore della

### **Immobilie “P”**

Per il cespite individuato con il progressivo 5) nella certificazione notarile ossia lo stacco di terreno sito nel Comune di Pachino nella contrada Cannavata censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particella 60 che nella presente relazione viene identificato con la lettera “P” risultano dalla certificazione notarile le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Verbale di pignoramento immobili**

Derivante da atto esecutivo del 10 marzo 2011 del Tribunale di Siracusa trascritto a Siracusa il giorno 12 maggio 2011 ai nn. 9248/6636, a favore della

### **Ipoteca giudiziale**

Iscritta a Siracusa il giorno 7 aprile 2008 ai nn. 7941/1641 derivante da decreto ingiuntivo del 26 gennaio 2008 del Tribunale di Siracusa –Sez. distaccata di Avola, per il montante di euro 22.000 (ventiduemila), a favore

### **Ipoteca volontaria**

Iscritta a Siracusa il giorno 28 novembre 2006 ai nn. 31396/9344 derivante da atto di mutuo stipulato dal Notaio \_\_\_\_\_ il giorno 23 novembre 2006, per il montante di euro 600.000 (seicentomila), a favore della

### **Immobilie “Q”**

Per il cespite individuato con il progressivo 6) nella certificazione notarile ossia lo stacco di terreno sito nel Comune di Pachino nella contrada Baronello censito

al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 32 particella 618 che nella presente relazione viene identificato con la lettera “Q” risultano dalla certificazione notarile le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Verbale di pignoramento immobili**

Derivante da atto esecutivo del 10 marzo 2011 del Tribunale di Siracusa trascritto a Siracusa il giorno 12 maggio 2011 ai nn. 9248/6636, a favore della

**Ipoteca giudiziale**

Iscritta a Siracusa il giorno 7 aprile 2008 ai nn. 7941/1641 derivante da decreto ingiuntivo del 26 gennaio 2008 del Tribunale di Siracusa –Sez. distaccata di Avola, per il montante di euro 22.000 (ventiduemila), a favore della

per l'intero;

**Ipoteca volontaria**

Iscritta a Siracusa il giorno 28 novembre 2006 ai nn. 31396/9344 derivante da atto di mutuo stipulato dal Notaio il giorno 23 novembre 2006, per il montante di euro 600.000 (seicentomila), a favore della

per

l'intero;

**Immobile “R”-“S”**

Per i cespiti individuati con il progressivo 7) nella certificazione notarile ossia lo stacco di terreno sito nel Comune di Pachino nella contrada Cannavata censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particella 407 (ex particella 44) ed il fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 26 particella 406 (ex particella 44) che nella presente relazione verranno identificati rispettivamente con la lettera “R”-“S” risultano dalla certificazione notarile le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Verbale di pignoramento immobili**

Derivante da atto esecutivo del 10 marzo 2011 del Tribunale di Siracusa trascritto a Siracusa il giorno 12 maggio 2011 ai nn. 9248/6636, a favore della  
per  
l'intero.

### **Ipoteca giudiziale**

Iscritta a Siracusa il giorno 7 aprile 2008 ai nn. 7941/1641 derivante da decreto ingiuntivo del 26 gennaio 2008 del Tribunale di Siracusa-Sez. distaccata di Avola, per il montante di euro 22.000 (ventiduemila), a favore della  
per l'intero;

### **Ipoteca volontaria**

Iscritta a Siracusa il giorno 28 novembre 2006 ai nn. 31396/9344 derivante da atto di mutuo stipulato dal Notaio il giorno 23 novembre 2006, per il montante di euro 600.000 (seicentomila), a favore della  
, per  
l'intero;

### **Immobile "T"**

Per il cespite individuato con il progressivo 8) nella certificazione notarile ossia lo stacco di terreno sito nel Comune di Portopalo Di Capo Passero nella contrada "Cuffara" censito al N.C.T. del Comune di Portopalo Di Capo Passero al foglio 40 particella 619 che nella presente relazione viene identificato con la lettera "T" risultano dalla certificazione notarile le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Verbale di pignoramento immobili**

Derivante da atto esecutivo del 10 marzo 2011 del Tribunale di Siracusa trascritto a Siracusa il giorno 12 maggio 2011 ai nn. 9248/6636, a favore della  
, per  
l'intero;

### **Ipoteca giudiziale**

Iscritta a Siracusa il giorno 7 aprile 2008 ai nn. 7941/1641 derivante da decreto ingiuntivo del 26 gennaio 2008 del Tribunale di Siracusa –Sez. distaccata di Avola, per il montante di euro 22.000 (ventiduemila), a favore della

### **Ipoteca volontaria**

Iscritta a Siracusa il giorno 28 novembre 2006 ai nn. 31396/9344 derivante da atto di mutuo stipulato dal Notaio \_\_\_\_\_ il giorno 23 novembre 2006, per il montante di euro 600.000 (seicentomila), a favore della \_\_\_\_\_ per l'intero;

### **Immobili “U”-“V”- “Z”-“W”**

Per i cespiti individuati con il progressivo 9) nella certificazione notarile ossia lo stacco di terreno sito nel Comune di Pachino nella contrada Cannavata censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particella 42-43-232-233 che nella presente relazione verranno identificati rispettivamente con la lettera “U”-“V”-“Z”-“W” risultano dalla certificazione notarile le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Verbale di pignoramento immobili**

Derivante da atto esecutivo del 10 marzo 2011 del Tribunale di Siracusa trascritto a Siracusa il giorno 12 maggio 2011 ai nn. 9248/6636, a favore della

### **Ipoteca giudiziale**

Iscritta a Siracusa il giorno 7 aprile 2008 ai nn. 7941/1641 derivante da decreto ingiuntivo del 26 gennaio 2008 del Tribunale di Siracusa–Sez. distaccata di Avola, per il montante di euro 22.000 (ventiduemila), a favore della

### **Ipoteca volontaria**

Iscritta a Siracusa il giorno 28 novembre 2006 ai nn. 31396/9344 derivante da atto di mutuo stipulato dal Notaio \_\_\_\_\_ il giorno 23 novembre 2006, per il montante di euro 600.000 (seicentomila), a favore della

### **Immobili “Y”-“X”- “J”-“XX”**

Per i cespiti individuati con il progressivo 10) nella certificazione notarile ossia il fabbricato sito nel Comune di Pachino nella via Caracciolo nn.63-65 censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15 particelle 8820 sub 2-6-7-5, ed al foglio 16 particella 180, che nella presente relazione verranno identificati rispettivamente con la lettera “Y”-“X”-“J”-“XX” risultano dalla certificazione notarile le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Verbale di pignoramento immobili**

Derivante da atto esecutivo del 10 marzo 2011 del Tribunale di Siracusa trascritto a Siracusa il giorno 12 maggio 2011 ai nn. 9248/6636, a favore della

### **Ipoteca giudiziale**

Iscritta a Siracusa il giorno 7 aprile 2008 ai nn. 7941/1641 derivante da decreto ingiuntivo del 26 gennaio 2008 del Tribunale di Siracusa–Sez. distaccata di Avola, per il montante di euro 22.000 (ventiduemila), a favore della

### **Ipoteca volontaria**

Iscritta a Siracusa il giorno 29 dicembre 2004 ai nn. 31548/9140 derivante da atto di mutuo stipulato dal Notaio \_\_\_\_\_ da Pachino il giorno 23

dicembre 2004, per il montante di euro 195.000 (centonovantacinquemila), a favore della

per la quota di ½ (un mezzo) ciascuno; sui mappali 2771 (ora 8820) sub 2-6-7-5;

### **Ipoteca volontaria**

Iscritta a Siracusa il giorno 28 maggio 1999 ai nn. 7254/1235 derivante da atto di mutuo stipulato dal Notaio il giorno 26 maggio 1999, per il montante di lire 130.000,00 (centotrentamiloni), oggi euro 67.140 (euro sessantasettemilacentoquaranta) a favore della

; sui mappali 2771 (ora 8820) sub 2-6-7-5.

\*\*\*\*

## **IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

### **Individuazione dei beni**

I beni oggetto del pignoramento sono stati identificati, così come nella certificazione notarile:

**-Cespite 1:** Stacco di terreno sito nel Comune di Pachino nella contrada Cannavata, censito al N.C.T. del Comune di Pachino Foglio 26 particelle 102-366, ciascuno identificato con la lettera “A” e “B”;

**-Cespite 2:** Stacco di terreno sito nel Comune di Pachino nella contrada Cannavata, censito al N.C.T. del Comune di Pachino Foglio 26 particelle 93-183-272, ciascuno identificato con la lettera “C”-“D”-“E”;

**-Cespite 3:** Stacco di terreno sito nel Comune di Pachino nella contrada Cannavata, censito al N.C.T. del Comune di Pachino Foglio 26 particelle 45-189-404 (ex particelle 190 e 46 identificati nella relazione notarile)-191-234, ciascuno identificato con la lettera “F”-“G”-“H”-“I”-“L” ed immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Pachino al Foglio 26 particella 405 sub 1 e sub 2 (ex particelle 190 e 46) identificati rispettivamente con la lettera “M” ed “MM”.

**-Cespite 4:** Stacco di terreno sito nel Comune di Pachino nella contrada

Cannavata, censito al N.C.T. del Comune di Pachino, Foglio 26 particelle 90-61, ciascuno identificato con la lettera “N”-“O”.

**-Cespite 5:** Stacco di terreno sito nel Comune di Pachino nella contrada Cannavata, censito al N.C.T. del Comune di Pachino Foglio 26 particella 60 identificato con la lettera “P”, dai sopralluoghi effettuati si evince come in questo terreno è stato costruito un fabbricato (identificato con la lettera PP) non censito presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa.

**-Cespite 6:** Stacco di terreno sito nel Comune di Pachino nella contrada Baronello, censito al N.C.T. del Comune di Pachino Foglio 32 particella 618 identificato con la lettera “Q”, dai sopralluoghi effettuati si evince come in questo terreno è stato costruito un fabbricato (identificato con la lettera QQ) non censito presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa.

**-Cespite 7:** Stacco di terreno sito nel Comune di Pachino nella contrada Cannavata, censito al N.C.T. del Comune di Pachino Foglio 26 particella 407 (ex particella 44 identificata nella relazione notarile), identificato con la lettera “R” ed immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino 26 particella 406 (ex particella 44) identificato con la lettera “S”.

**-Cespite 8:** Stacco di terreno sito nel Comune di Portopalo di Capo Passero in contrada Cuffara, censito al N.C.T. del Comune di Portopalo di Capo Passero al foglio 40 particella 619 identificato con la lettera “T”, dai sopralluoghi effettuati si evince come in questo terreno è stato costruito un fabbricato (identificato con la lettera TT) non censito presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa.

**-Cespite 9:** Stacco di terreno sito nel Comune di Pachino nella contrada Cannavata, censito al N.C.T. del Comune di Pachino Foglio 26 particelle 42-43-232-233, ciascuno identificato con la lettera “U”-“V”-“Z”-“W”.

**-Cespite 10:** Fabbricato sito nel Comune di Pachino nella via Francesco Caracciolo n.63-65, composto da un piano terra adibito in parte a garage ed in parte ad attività commerciale, da un primo piano con cinque vani catastali e mezzo, e da un piano secondo con lastrico solare; censito al N.C.E.U. del

-----  
Comune di Pachino Foglio 15 particella 8820 SUB 2-6-7-5 e al foglio 16  
particella 180, ciascuno identificato rispettivamente con la lettera “Y”-“X”-“J”-  
“XX”.

\*\*\*\*\*

**IMMOBILI UBICATI IN TERRITORIO DI PACHINO CESPITE 1**

***VERIFICA DELLE PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI SITI IN  
PACHINO, CESPITE 1.***

*Cespite 1: Stacco di terreno sito nel Comune di Pachino nella contrada  
Cannavata, censito al N.C.T. del Comune di Pachino Foglio 26 particelle 102-  
366, ciascuno identificato con la lettera “A” e “B”*

Detto cespite appartiene ai signori \_\_\_\_\_ per la quota di ¼ (un quarto),  
\_\_\_\_\_ per la quota di ¼ (un quarto), e \_\_\_\_\_ per la  
quota di 2/4; pervenne al signor \_\_\_\_\_, in regime di comunione legale  
dei beni con la signora \_\_\_\_\_ e al signor \_\_\_\_\_, per la  
quota di 2/4 (due quarti) ciascuno, per atto di compravendita stipulato dal notaio  
\_\_\_\_\_ il giorno 8 marzo 2005, trascritto a Siracusa il giorno  
11 marzo 2005 ai nn. 6103/3668.

***STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI***

***Immobili “A” e “B”***

Gli immobili “A” e “B” allo stato attuale sono in possesso della parte debitrice.

***INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL  
VENTENNIO ED ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO  
PER GLI IMMOBILI “A” E “B”***

*Gli immobili “A” e “B” pervennero agli attuali proprietari da potere del signor*

*L’immobile “A”(particella 102) per atto di compravendita stipulato dal notaio  
\_\_\_\_\_ da Avola il giorno 6 agosto 2003, trascritto a Siracusa il giorno 3  
\_\_\_\_\_ ai nn. 15354/11460, da potere dei signori \_\_\_\_\_*

regime di comunione legale dei beni con la signora \_\_\_\_\_, per atto di compravendita stipulato dal Notaio \_\_\_\_\_ il giorno 25 luglio 1989, trascritto a Siracusa il giorno 5 agosto 1989 ai nn. 13511/10591.

*L'immobile "B" (particella 366)* per atto di compravendita stipulato dal notaio \_\_\_\_\_ il giorno 11 agosto 2004, trascritto a Siracusa il giorno 3 settembre 2004 ai nn. 20624/13697, da potere dei signori \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, per la quota di 3/15 (tre quindicesimi),  
\_\_\_\_\_, per la quota di 9/15 (nove quindicesimi),

\_\_\_\_\_, per la quota di 1/15 (un quindicesimo),

\_\_\_\_\_, per la quota di 1/15 (un quindicesimo) e

\_\_\_\_\_, per la quota di 1/15 (un quindicesimo); pervenne al signor \_\_\_\_\_ sopra generalizzato, come segue:

- per la quota di 6/15 (sei quindicesimi) per successione alla signora

\_\_\_\_\_, den. N. 174 vol. 264 dell'Ufficio del Registro di Noto, trascritta a Siracusa il giorno 13 settembre 2002 ai nn. 16576/12944 devoluta per testamento del notaio \_\_\_\_\_ pubblicato il giorno 17 gennaio 2002 e registrato il 4 febbraio 2002 al n.83, non trascritto a Siracusa, alla quale pervenne per la quota di 3/15 (tre quindicesimi) per successione alla sorella

\_\_\_\_\_, den. N. 71 vol. 248 dell'Ufficio Registro di Noto, trascritta a Siracusa il giorno 22 settembre 2000 ai nn. 13598/10458, devoluta per testamento di cui non è stato possibile reperire altri dati presso la conservatoria di Siracusa e per la quota di 3/15 (tre quindicesimi) per

successione alla signora

N. 914 vol. 219

dell'Ufficio Registro di Noto, trascritta a Siracusa il giorno 6 febbraio 1998 ai nn. 1442/1182;

- per la quota di 3/15 (tre quindicesimi), per successione alla madre

den. n. 7 vol. 2226 dell'Ufficio Registro di

Catania, trascritta a Siracusa il giorno 4 giugno 1987 ai nn. 8914/6804, alla quale pervenne per successione sopra menzionata;

pervenne alla signora

tutte sopra generalizzate, per la quota di 1/15 (un quindicesimo) ciascuno, in forza della successione al rispettivo marito e padre

den. n. 92 vol. 219 dell'Ufficio del

Registro di Noto, trascritta a Siracusa il giorno 7 luglio 1997 ai nn. 9555/7716;

pervenne alla signora , sopra citata, per la quota di 3/15 (tre quindicesimi), per successione alla signora

n. 914 vol.

219 dell'Ufficio Registro di Noto, trascritta a Siracusa il giorno 6 febbraio 1998 ai nn. 1442/1182.

Pervenne alle signore per la quota di 3/15 (tre quindicesimi) ciascuno per successione alla signora

successione sopra menzionata.

### ***IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI "A" e "B"***

Risultanze catastali (allegato 5)

### **Terreno censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particella 102**

**"A"**

Dalla visura storica catastale si desume che

*Intestati*

Proprietà

per ½ in regime di comunione dei beni

Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

*Situazione dell'immobile dal 15/09/1988*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 102.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: seminativo 2, superficie: 3090 m<sup>2</sup>,  
Reddito dominicale: Euro 15,96-L. 30.900, Reddito agrario: Euro 6,38 (L.  
12.360).

DATI DERIVATI DA: verifica straordinaria del 15/09/1988 n 135.1/1989 in  
atti dal 01/12/1989 Istanza 9902/88. Partita: 23065

*Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 102.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: vigneto 3, superficie: 3090 m<sup>2</sup>, Reddito  
dominicale: L.54.075, Reddito agrario: L. 21.630.

DATI DERIVATI DA: Impianto meccanografico del 03/01/1977. Partita: 14238

*L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:*

*Situazione degli intestati dal 08/03/2005*

Proprietà

per ½ in regime di comunione dei beni

Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DEL 08/03/2005. Nota  
presentata con Modello Unico n. 3668.1/2005 in atti dal 14/03/2005 Repertorio  
n. 1936 Rogante: . sede: Pachino Compravendita

*Situazione degli intestati dal 06/08/2003*

DATI ANAGRAFICI:

Proprietà per

1/1 fino al 08/03/2005

DATI DERIVATI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DEL 06/08/2003.

Voltura n. 7268.1/2003 (protocollo n. SR0125663) Repertorio n. 46208

Rogante: Notaio sede: Avola Registrazione:UU Sede:Noto n.777 del  
25/08/2003 Vendita

*Situazione degli intestati dal 25/07/1989*

proprietà in regime di comunione dei beni fino al 06/08/2003.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/07/1989 Voltura  
n . 4098 .1/1989 in atti dal 10/04/1992 Repertorio n .: 6018 Rogante:

Sede: PACHINO Registrazione: Sede:

NOTO n: 1331 del 09/08/1989

*Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*

fino

al25/07/1989

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 03/01/1977.

**Terreno censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particella**

**366-“B”**

Dalla visura storica catastale si desume che

*Intestati*

Proprietà

per ½ in regime di comunione dei beni

Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

*Situazione dell'immobile dal 05/08/2004*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 366.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: seminativo 2, superficie: 3204 m<sup>2</sup>,

Reddito dominicale: Euro 16,55-, Reddito agrario: Euro 6,62.

DATI DERIVATI DA: Frazionamento del 05/08/2004 n 73799.1/2004 in atti da 05/08/2004 (protocollo n. SR0073799)

*Situazione degli intestati dal 08/03/2005*

, Proprietà

per ½ in regime di comunione dei beni

Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

DATI DERIVATI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DEL 08/03/2005.

Nota presentata con Modello Unico n. 3668.1/2005 in atti dal 14/03/2005

Repertorio n. 1936 Rogante: sede: Pachino Compravendita

*Situazione degli intestati dal 11/08/2004*

DATI ANAGRAFICI:

Proprietà per

1/1 bene personale fino al 08/03/2005

DATI DERIVATI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DEL 11/08/2004.

Nota presentata con Modello Unico n. 13697.1/2004 in atti dal 06/09/2004

Repertorio n. 47923 Rogante: sede: Avola Compravendita.

*Situazione degli intestati dal 05/08/2004*

DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 05/08/2004 n. 73799.1/2004  
in atti dal 05/08/2004 (protocollo n. SR0073799).

*Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto  
meccanografico*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 103.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: seminativo 2, superficie: 5490 m<sup>2</sup>,

Reddito dominicale: Euro 28,35, Reddito agrario: Euro 11,34.

DATI DERIVATI DA: Impianto meccanografico del 03/01/1977.

*Situazione degli intestati dal 02/01/2002*

DATI DERIVANTI DA: TESTAMENTO PUBBLICO del 02/01/2002 Voltura  
n . 944 .1/2002 in atti dal 27/03/2002 (protocollo n . 00043789) Repertorio n  
.:43257 Rogante: NOT . Sede: AVOLA Registrazione: UR Sede: NOTO  
Volume: 264 n: 174 del 19/03/2002

*Situazione degli intestati dal 22/03/1998*

**DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)** del 22/03/1998 n. 143.1/1999 in atti dal 10/10/2001 (protocollo n. 133098) SUCCESSIONE

*Situazione degli intestati dal 10/05/1994*

**DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)** del 10/05/1994 n . 3250 .1/1994 in atti dal 28/11/2002 (protocollo n . 168920) Registrazione: UR Sede: NOTO Volume: 219 n: 92 del 20/07/1994

*Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/10/1954 (antecedente all'impianto meccanografico)*

*Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*

**DATI DERIVANTI DA** Impianto meccanografico del 03/01/1977

**VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E AGIBILITÀ  
IMMOBILI SITI IN TERRITORIO DI PACHINO**

**Destinazione urbanistica del terreno censito al N.C.T del Comune di Pachino.**

***foglio di mappa 26 particelle 102-366 (“A”-“B”)***

Le particelle “A”-“B”, censiti al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particelle 102-366 (“A”-“B”), come si rileva dall’allegato certificato rilasciato dal Comune di Pachino (allegato 10) ricadono in “Zona E” (verde agricolo).

Inoltre ricadono:

- all’interno di una delle zone inserite negli elenchi della Regione Siciliana delle zone di protezione speciale (Z.P.S.), di cui al codice sito Natura 2000 “ITA 090029”- Pantani della Sicilia Sud Orientale, individuati ai sensi della direttiva n. 79/409/CEE Dal Ministero dell’Ambiente e della Tutela del Territorio, di cui al D.A. n. 120/GAB del 05/05/2006 dell’Assessorato del Territorio e dell’Ambiente pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana n. 35 del 21/07/2006;
- all’interno di una delle zone inserite negli elenchi della Regione Siciliana dei siti di importanza comunitaria (S.I.C.), di cui al codice sito Natura 2000 “ITA 090029”- Pantani della Sicilia Sud Orientale, individuati ai sensi della direttiva n. 92/43/CEE Dal Ministero dell’Ambiente e della Tutela del Territorio, di cui al D.A. n. 120/GAB del 05/05/2006 dell’Assessorato del Territorio e dell’Ambiente pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana n. 35 del 21/07/2006.

L’efficacia dei vincoli derivanti dal D.A. n. 120/GAB del 05/05/2006 dell’Assessorato del Territorio e dell’Ambiente (zona SIC e ZPS) risulta sospesa con Ordinanza n 150/2007 del TAR- sezione staccata di Catania prima sezione- a seguito di ricorso n. 3041/2006 promosso dal Comune di Pachino contro l’Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, sulla perimetrazione delle predette zone.

***INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI UBICATI IN TERRITORIO***

## **DI PACHINO**

Terreno censito al N.C.T. del Comune di PACHINO al foglio di mappa 26 particelle 102 (“A”) 366 (“B”).

### *Individuazione dell’ubicazione dei beni pignorato-confini*

Da indagini catastali

La particella 102 (“A”), confina: a nord con il terreno individuato con le particelle 101-235 e 79, ad ovest con il terreno individuato con la particella 305, a sud con il terreno individuato con la particella 366, oggetto del presente procedimento, ad est con il terreno individuato con la particella 183, oggetto del presente procedimento.

La particella 366 (“B”) confina: a nord con il terreno individuato con la particella 102, ad ovest con il terreno individuato con la particella 365, a sud con il terreno individuato con le particelle 104-105, ad est con il terreno individuato con la particella 183, oggetto del presente procedimento.

### ***Analisi del contesto: caratteristiche e destinazione della zona – servizi offerti-caratteristiche zone confinanti***

Il terreno censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particelle 102-366, individuato nella presente relazione con le lettere “A” e “B” si trova a circa 6,3 chilometri dal centro abitato della città di Pachino, ossia Piazza Vittorio Emanuele.

Gli immobili in oggetto si trovano a sud ovest del centro abitato di Pachino, percorrendo la Strada Provinciale 8.

Nella zona si trovano diverse serre a circa 700 metri.

Per arrivare nei luoghi sopra citati, partendo da Piazza Vittorio Emanuele (Zona centrale di Pachino), si procede in direzione nord ovest da Piazza Vittorio Emanuele verso via Torino, si prende la prima a sinistra e si continua verso via Abramo Lincoln, si svolta a sinistra e si prende via Marsala, si continua su via Paolo Cassar Scalia, si svolta leggermente a destra e si imbecca via Maucini, si

continua per la Strada Provinciale 8 ed infine a circa 1,6 chilometri si arriva negli immobili in oggetto.

#### **Accesso**

L'accesso al terreno individuato con le particelle 102-366, lettera "A"- "B" avviene da altri terreni incolti.

#### **DESCRIZIONE TERRENO INDIVIDUATO CON LE PARTICELLE 102 ("A") 366 ("B")**

Tipologia, Morfologia e dimensioni

Il terreno individuato con le lettere "A" "B" è incolto, ed in stato di abbandono, durante il sopralluogo effettuato.

#### ***Tabella delle superfici***

<b><i>TERRENO</i></b>	<b><i>Superficie</i></b>
<i>Terreno "A" (102)</i>	<i>3090 mq</i>
<i>Terreno "B" (366)</i>	<i>3204 mq</i>
<b><i>TOTALE SUPERFICIE</i></b>	<b><i>6294 mq</i></b>
<b><i>TERRENO "A"- "B"</i></b>	

#### **IMMOBILI UBICATI IN TERRITORIO DI PACHINO, CESPITE 2.**

#### ***VERIFICA DELLE PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI SITI IN PACHINO CESPITE 2***

***Cespite 2:*** Stacco di terreno sito nel Comune di Pachino nella contrada Cannavata, censito al N.C.T. del Comune di Pachino al Foglio 26 particelle 93-183-272, ciascuno identificato con la lettera "C"- "D"- "E".

Detto cespite appartiene ai signori

il giorno 28 maggio 2002, trascritto a Siracusa il

giorno 30 maggio 2002 ai nn. 9612/7475.

***STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI***

***Immobili “C”-“D”-“E”***

Gli immobili “C”, “D” ed “E” allo stato attuale sono in possesso della parte debitrice.

***INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ED ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO PER GLI IMMOBILI “C”-“D”-“E”***

*Gli immobili “C”-“D”-“E” pervennero agli attuali proprietari da potere dei signori*

*le particelle 272 e 183 (“E”-“D”) per atto di vendita stipulato dal notaio  
il giorno 9 novembre 1982 ai nn. 16451/13879;*

*la particella 93 (“C”) per atto di vendita stipulato dal Notaio  
il giorno 15 ottobre 1982 e trascritto a Siracusa il giorno 9 novembre  
1982 ai nn. 16450/13878.*

***IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI “C”-“D”e “E”***

Risultanze catastali (allegato 5)

**Terreno censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particella 93**

**“C”**

Dalla visura storica catastale si desume che

*Intestati*

*Situazione dell'immobile dal 11/04/2002*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 93.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: seminativo 3, superficie: 884 m<sup>2</sup>,

Reddito dominicale: Euro 2,97, Reddito agrario: Euro 0,91.

DATI DERIVATI DA: verifica straordinaria del 21/03/2002 n 334.1/2002 in atti dal 11/04/2002 (protocollo n. 00040046) VRS-65-2002 T-23-2002

*Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 93.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: vigneto 3, superficie: 884 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale: EURO 7,99-L.15.470, Reddito agrario: Euro3,20- L. 6.188.

DATI DERIVATI DA: Impianto meccanografico del 03/01/1977. Partita: 9401

*L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:*

*Situazione degli intestati dal 28/05/2002*

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DEL 28/05/2002.

Trascrizione n.7475.1/2002 in atti dal 03/06/2002 Repertorio n.:23464 Rogante:

*Situazione degli intestati dal 15/10/1982*

DATI ANAGRAFICI:

**DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/10/1982**

Voltura n. 564882 in atti dal 22/09/1986 Repertorio n.: 9287 Rogante:

Registrazione: UR Sede: NOTO Volume:

316 n: 3498 del 04/11/1982

*Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*

**DATI DERIVANTI DA** Impianto meccanografico del 03/01/1977

**Terreno censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particella**

**183-“D”**

Dalla visura storica catastale si desume che

*Intestati*

*Situazione dell'immobile dal 11/04/2002*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 183

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: seminativo 3, superficie: 1113 m<sup>2</sup>,

Reddito dominicale: Euro 3,74, Reddito agrario: Euro 1,15.

DATI DERIVATI DA: VERIFICA STRAORDINARIA del 21/03/2002 n .  
331.1/2002 in atti dal 11/04/2002 (protocollo n . 00040046) VRS -65 -2002 T -  
23 -2002

*Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 183.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: vigneto 3, superficie: 1113 m<sup>2</sup>, Reddito  
dominicale: Euro 10,06, Reddito agrario: Euro 4,02.

DATI DERIVATI DA: Impianto meccanografico del 03/01/1977.

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/05/2002

Trascrizione n. 7475.1/2002 in atti dal 03/06/2002 Repertorio n.: 23464

Rogante: COMPRAVENDITA

*Situazione degli intestati dal 15/10/1982*

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/10/1982

Voltura n 564882 in atti dal 22/09/1986 Repertorio n.: 9287 Rogante:

Sede: PACHINO Registrazione: UR Sede: NOTO Volume:

316 n: 3498 del 04/11/1982

*Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*

**DATI DERIVANTI DA** Impianto meccanografico del 03/01/1977.

**Terreno censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particella**

**272-“E”**

Dalla visura storica catastale si desume che

*Intestati*

Proprietà per ½

*Situazione dell'immobile dal 11/04/2002*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 272

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: seminativo 3, superficie: 883 m<sup>2</sup>,

Reddito dominicale: Euro 2,96, Reddito agrario: Euro 0,91.

DATI DERIVATI DA: VERIFICA STRAORDINARIA del 21/03/2002 n .  
330.1/2002 in atti dal 11/04/2002 (protocollo n . 00040046) VRS -65 -2002 T -  
23 -2002

*Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 272.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: vigneto 3, superficie: 883 m<sup>2</sup>, Reddito  
dominicale: Euro 7,98-L. 15.453, Reddito agrario: Euro 3,19-L. 6.181.

DATI DERIVATI DA: Impianto meccanografico del 03/01/1977.

*Situazione degli intestati dal 28/05/2002*

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/05/2002

Trascrizione n. 7475.1/2002 in atti dal 03/06/2002 Repertorio n.: 23464

Rogante:

Sede: PACHINO COMPRAVENDITA

*Situazione degli intestati dal 15/10/1982*

316 n: 3498 del 04/11/1982

*Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*

**DATI DERIVANTI DA** Impianto meccanografico del 03/01/1977.

**VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E AGIBILITÀ  
IMMOBILI SITI IN TERRITORIO DI PACHINO**

**Destinazione urbanistica del terreno censito al N.C.T. foglio di mappa 26  
particelle 93-183-272 (“C”-“D”-“E”)**

Le particelle “C”-“D”-“E”, censiti al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particelle 93-183-272 (“C”-“D”-“E”), come si rileva dall'allegato certificato rilasciato dal Comune di Pachino (allegato 10) ricadono in “Zona E” (verde agricolo). Inoltre ricadono:

- all'interno di una delle zone inserite negli elenchi della Regione Siciliana delle zone di protezione speciale (Z.P.S.), di cui al codice sito Natura 2000 “ITA 090029”- Pantani della Sicilia Sud Orientale, individuati ai sensi della direttiva n. 79/409/CEE Dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio, di cui al D.A. n. 120/GAB del 05/05/2006 dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana n. 35 del 21/07/2006;
- all'interno di una delle zone inserite negli elenchi della Regione Siciliana dei siti di importanza comunitaria (S.I.C.), di cui al codice sito Natura 2000 “ITA 090029”- Pantani della Sicilia Sud Orientale, individuati ai sensi della direttiva n. 92/43/CEE Dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio, di cui al D.A. n. 120/GAB del 05/05/2006 dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana n. 35 del 21/07/2006.

L'efficacia dei vincoli derivanti dal D.A. n. 120/GAB del 05/05/2006 dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente (zona SIC e ZPS) risulta sospesa

con Ordinanza n 150/2007 del TAR- sezione staccata di Catania prima sezione- a seguito di ricorso n. 3041/2006 promosso dal Comune di Pachino contro l'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, sulla perimetrazione delle predette zone.

***INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI UBICATI IN TERRITORIO DI PACHINO***

Terreno censito al N.C.T. del Comune di PACHINO al foglio di mappa 26 particelle 93-183-272 (“C”-“D”-“E”)

*Individuazione dell'ubicazione dei beni pignorato-confini*

Dal confronto con il foglio di mappa catastale:

La particella 93 (“C”), confina: a nord con il terreno individuato con la particella 80, ad ovest con il terreno individuato con la particella 272, oggetto del presente procedimento, a sud con il terreno individuato con la particella 94, ad est con il terreno individuato con la particella 90, oggetto del presente procedimento.

La particella 183 (“D”) confina: a nord con il terreno individuato con la particella 79, ad ovest con il terreno individuato con le particelle 102 e 366, oggetto del presente procedimento, a sud con il terreno individuato con la particella 96, ad est con il terreno individuato con la particella 272, oggetto del presente procedimento.

La particella 272 (“E”), confina: a nord con il terreno individuato con le particelle 79 e 80, ad ovest con il terreno individuato con la particella 183, oggetto del presente procedimento, a sud con il terreno individuato con la particella 95, ad est con il terreno individuato con la particella 93, oggetto del presente procedimento.

***Analisi del contesto: caratteristiche e destinazione della zona – servizi offerti-caratteristiche zone confinanti***

Il terreno censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particelle 93-183-272, individuato nella presente relazione con le lettere “C”, “D” e “E” si

trova a circa 6,3 chilometri dal centro abitato della città di Pachino, ossia Piazza Vittorio Emanuele.

Gli immobili in oggetto si trovano a sud ovest del centro abitato di Pachino, percorrendo la Strada Provinciale 8.

Nella zona si trovano diverse serre a circa 700 metri.

Per arrivare nei luoghi sopra citati, partendo da Piazza Vittorio Emanuele (Zona centrale di Pachino), si procede in direzione nord ovest da Piazza Vittorio Emanuele verso via Torino, si prende la prima a sinistra e si continua verso via Abramo Lincoln, si svolta a sinistra e si prende via Marsala, si continua su via Paolo Cassar Scalia, si svolta leggermente a destra e si imbecca via Maucini, si continua la Strada Provinciale 8 e ed infine a circa 1,6 chilometri si arriva negli immobili in oggetto.

#### **Accesso**

L'accesso al terreno individuato con le particelle 93-183-272, individuato nella con le lettere "C", "D" e "E", avviene da altri terreni incolti.

#### **DESCRIZIONE TERRENO INDIVIDUATO CON LE PARTICELLE 93 ("C")-183 ("D")-272 ("E")**

Tipologia, Morfologia e dimensioni

Il terreno individuato con le lettere "C", "D" e "E" è incolto, ed in stato di abbandono, durante il sopralluogo effettuato.

#### ***Tabella delle superfici***

<b>TERRENO</b>	<b>Superficie</b>
Terreno "C" (93)	884 mq
Terreno "D" (183)	1113 mq
Terreno "E" (272)	883 mq
<b>TOTALE SUPERFICIE TERRENO "C".- "D".- "E"</b>	<b>2880 mq</b>



vendita del 25/02/1976 a rogito Notaio

trascritto

a Siracusa il giorno 20/03/1976 ai nn. 4653/3820.

***IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI "F"-“G”-“H”-“I”-  
“L”-“M”***

Risultanze catastali (allegato 5)

**Terreno censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particella 45**

**“F”**

Dalla visura storica catastale si desume che

*Intestati*

*Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 45.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: vigneto 2, superficie: 2320 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale: Euro 37,14 -L. 71.920, Reddito agrario: Euro 9,59-L. 18.560.

DATI DERIVATI DA: Impianto meccanografico del 03/01/1977.Partita 16082

*L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:*

*Situazione degli intestati dal 21/12/2004*

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2004

Nota presentata con Modello Unico n . 19701.1/2004 in atti dal 04/01/2005

Repertorio n: 1454 Rogante:

COMPRAVENDITA

*Situazione degli intestati dal 06/05/1994*

DATI DERIVANTI DA: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/05/1994 n. 4249 .3/1994 in atti dal 06/02/2001 (protocollo n.

16135) Registrazione: UR Sede: MODICA Volume: 243 n: 1018 del 04/11/1994 TESTAMENTARIA

*Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/02/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)*

**DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/02/1976**

Voltura n . 222076 in atti dal 22/09/1986 Repertorio n .: 42540 Rogante:

Sede: PACHINO Registrazione: UR Sede: NOTO n: 838 del 16/03/1976

*Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*

**DATI DERIVANTI DA** Impianto meccanografico del 03/01/1977.

**Terreno censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particella**

**189-“G”**

Dalla visura storica catastale si desume che

*Intestati*

*Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 189.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: seminativo 1, superficie: 2100 m<sup>2</sup>,  
Reddito dominicale: Euro 13,01 -L. 25.200, Reddito agrario: Euro 5,97-L.  
11.550.

DATI DERIVATI DA: Impianto meccanografico del 03/01/1977. Partita 16082

*L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:*

*Situazione degli intestati dal 21/12/2004*

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2004

Nota presentata con Modello Unico n . 19701.1/2004 in atti dal 04/01/2005

Repertorio n.: 1454 Rogante:

Sede: PACHINO

COMPRAVENDITA

*Situazione degli intestati dal 06/05/1994*

DATI DERIVANTI DA: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI

1. 4249 .3/1994 in atti dal 06/02/2001 (protocollo n. 16135) Registrazione: UR Sede: MODICA Volume: 243 n: 1018 del 04/11/1994 TESTAMENTARIA

*Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/02/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)*

**DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/02/1976**  
Voltura n . 222076 in atti dal 22/09/1986 Repertorio n .: 42540 Rogante:

*Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*

**DATI DERIVANTI DA** Impianto meccanografico del 03/01/1977.  
**Terreno censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particella 404-“H”**

Si nota che la particella 404, non è presente nella relazione notarile, poiché derivante dalle particelle 190 e 46, quest'ultime allo stato di fatto sono state soppresse per costituire le particelle 404-405 sub 1-2.

Dalla visura storica catastale si desume che

*Intestati*

*Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 404.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: vigneto 2, superficie: 27404 m<sup>2</sup>,

Reddito dominicale: Euro 438,74, Reddito agrario: Euro 113,22.

DATI DERIVATI DA: Tipo mappale del 30/08/2011 n. 173238.1/2011 in atti dal 30/08/2011 (protocollo n. SR0173238) presentato il 29/08/2011.

*L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:*

*Situazione degli intestati dal 21/12/2004*

DATI DERIVANTI DA: del 30/08/2011 n. 173238.1/2011 in atti dal 30/08/2011 (protocollo n. SR0173238) presentato il 29/08/2011.

*Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 30/08/2011*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 190.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: vigneto 2, superficie: 27611 m<sup>2</sup>,

Reddito dominicale: Euro 442,06, Reddito agrario: Euro 114,08.

DATI DERIVATI DA: Tabella di variazione del 30/08/2011 n. 173238.1/2011 in atti dal 30/08/2011 (protocollo n. SR0173238) presentato il 29/08/2011.

Nella variazione sono stati **soppressi** i seguenti immobili:

- foglio 26 particella 46

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 190.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: vigneto 2, superficie: 27550 m<sup>2</sup>,

Reddito dominicale: Euro 441,08, Reddito agrario: Euro 113,83.

DATI DERIVATI DA: Impianto meccanografico del 03/01/1977.

*L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:*

Situazione degli intestati dal 21/12/2004

**N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI**

**DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2004**

Nota presentata con Modello Unico n. 19701 .1/2004 in atti dal 04/01/2005

Repertorio n.: 1454 Rogante: Sede: PACHINO

**COMPRAVENDITA**

Situazione degli intestati dal 06/05/1994

n. 4249 .3/1994 in atti dal 06/02/2001 (protocollo n. 16135) Registrazione: UR Sede: MODICA Volume: 243 n: 1018 del 04/11/1994 **TESTAMENTARIA**

*Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/02/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)*

**DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/02/1976**

Voltura n . 222076 in atti dal 22/09/1986 Repertorio n .: 42540 Rogante:

Sede: PACHINO Registrazione: UR Sede: NOTO n: 838 del  
16/03/1976

*Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*

**DATI DERIVANTI DA** Impianto meccanografico del 03/01/1977.

**Terreno censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particella**

**191-“I”**

Dalla visura storica catastale si desume che

*Intestati*

*Situazione dell'Immobilabile dall'impianto meccanografico*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 191.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: vigneto 3, superficie: 6460 m<sup>2</sup>, Reddito  
dominicale: Euro 58,39 -L. 113.050, Reddito agrario: Euro 23,35-L. 45.220.

DATI DERIVATI DA: Impianto meccanografico del 03/01/1977. Partita 16082

*L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:*

*Situazione degli intestati dal 21/12/2004*

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2004  
Nota presentata con Modello Unico n . 19701.1/2004 in atti dal 04/01/2005  
Repertorio n.: 1454 Rogante: Sede: PACHINO  
COMPRAVENDITA

*Situazione degli intestati dal 06/05/1994*

n. 4249 .3/1994 in atti dal 06/02/2001 (protocollo n.  
16135) Registrazione: UR Sede: MODICA Volume: 243 n: 1018 del  
04/11/1994 TESTAMENTARIA

*Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/02/1976 (antecedente  
all'impianto meccanografico)*

**DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/02/1976**  
Voltura n . 222076 in atti dal 22/09/1986 Repertorio n .: 42540 Rogante:  
Sede: PACHINO Registrazione: UR Sede: NOTO n: 838 del  
16/03/1976

*Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*

**DATI DERIVANTI DA** Impianto meccanografico del 03/01/1977.  
**Terreno censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particella**  
**234-“L”**

Dalla visura storica catastale si desume che

*Intestati*

*Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 234.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: vigneto 2, superficie: 3340 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale: Euro 53,47 -L. 103.540, Reddito agrario: Euro 13,80-L. 26.720.

DATI DERIVATI DA: Impianto meccanografico del 03/01/1977. Partita 16082

*L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:*

*Situazione degli intestati dal 21/12/2004*

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2004

Nota presentata con Modello Unico n . 19701.1/2004 in atti dal 04/01/2005

Repertorio n.: 1454 Rogante:

Sede: PACHINO

COMPRAVENDITA

*Situazione degli intestati dal 06/05/1994*

DATI DERIVANTI DA: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI

del 06/05/1994 n. 4249 .3/1994 in atti dal 06/02/2001 (protocollo n. 16135) Registrazione: UR Sede: MODICA Volume: 243 n: 1018 del 04/11/1994 TESTAMENTARIA

*Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/02/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)*

**DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/02/1976**

Voltura n . 222076 in atti dal 22/09/1986 Repertorio n .: 42540 Rogante:

Sede: PACHINO Registrazione: UR Sede: NOTO n: 838 del 16/03/1976

*Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*

**DATI DERIVANTI DA** Impianto meccanografico del 03/01/1977.

**Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 26 particella**

**405 SUB 1-“M”**

Si nota che la particella 405, non è presente nella relazione notarile, poiché derivante dalle particelle 190 e 46, quest'ultime allo stato di fatto sono state soppresse per costituire le particelle 404-405 sub 1-2.

Dalla visura storica catastale si desume che

*Intestati*

*Unità immobiliare dal 12/01/2012*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 405, Sub:1.

DATI CLASSAMENTO: categoria: A/4 classe: 3, consistenza: 3,5 vani,

Rendita: Euro 124,72.

DATI DERIVATI DA: COSTITUZIONE del 12/01/2012 n . 67 .1/2012 in atti dal 12/01/2012 (protocollo n . SR0005594) COSTITUZIONE.

INDIRIZZO: CONTRADA CANNAVATA N SN PIANO .

ANNOTAZIONI: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

*Situazione degli intestati dal 12/01/2012*

DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 12/01/2012 n. 67.1/2012 in atti dal 12/01/2012 (protocollo n. SR0005594) COSTITUZIONE

**Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 26 particella**

**405 SUB 2-“MM”**

Si nota che la particella 405, non è presente nella relazione notarile, poiché derivante dalle particelle 190 e 46, quest'ultime allo stato di fatto sono state soppresse per costituire le particelle 404-405 sub 1-2.

Dalla visura storica catastale si desume che

*Intestati*

*Unità immobiliare dal 12/01/2012*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 405, Sub:2.

DATI CLASSAMENTO: categoria: C/2 classe: 3, consistenza: 104 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 311,53.

DATI DERIVATI DA: COSTITUZIONE del 12/01/2012 n. 67 .1/2012 in atti dal 12/01/2012 (protocollo n. SR0005594) COSTITUZIONE.

INDIRIZZO: CONTRADA CANNAVATA N SN PIANO .

ANNOTAZIONI: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

*Situazione degli intestati dal 12/01/2012*

DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 12/01/2012 n. 67.1/2012 in atti dal 12/01/2012 (protocollo n. SR0005594) COSTITUZIONE

**VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E AGIBILITÀ  
IMMOBILI SITI IN TERRITORIO DI PACHINO**

***Destinazione urbanistica del terreno censito al N.C.T. foglio di mappa 26  
particelle 45-189-404-191-234-405 (“F”-“G”-“H”-“I”-“L”-“M”)***

Le particelle “F”-“G”-“H” “I”-“L”-“M”, censiti al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particelle 45-189-404-191-234-405 come si rileva dall'allegato certificato rilasciato dal Comune di Pachino (allegato 10) ricadono in “Zona E” (verde agricolo).

***INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI UBICATI IN TERRITORIO  
DI PACHINO***

Terreno censito al N.C.T. del Comune di PACHINO al foglio di mappa 26  
particelle 45-189-404-191-234-405 sub 1-2 (“F”-“G”-“H” “I”-“L”-“M”,”MM”)

*Individuazione dell’ubicazione dei beni pignorato-confini*

Dal confronto con il foglio di mappa catastale:

La particella 45 (“F”), confina: a nord con il terreno individuato con la particella 30 e 260, ad est con la strada di accesso ossia contrada Cannavata, a sud con il terreno individuato con la particella 404 (ex 190) (“H”) oggetto del presente procedimento, ad ovest con il terreno individuato con la particella 234 (“L”), oggetto del presente procedimento.

La particella 189 (“G”) confina: a nord ad ovest e ad est con il terreno individuato con la particella 404 (ex 190) (“H”) oggetto del presente procedimento, a sud con il terreno individuato con le particelle 218.

La particella 404 (“H”), confina: a nord con il terreno individuato con le particelle 233 e 407, oggetto del presente procedimento, separate da un canneto in cui scorre un torrente, ad ovest con il terreno individuato con la particella 82, oggetto del presente procedimento, a sud con il terreno individuato con la particella 189 oggetto del presente procedimento, ad est con la strada di accesso ossia contrada Cannavata.

La particella 191(“I”), confina: a nord con il terreno individuato con la particella 367, ad ovest e a sud con il terreno individuato con la particella 404 (ex 190) (“H”) oggetto del presente procedimento, ad est con il terreno individuato con la particella 234 (“L”), oggetto del presente procedimento.

La particella 234 (“L”), confina: a nord con il terreno individuato con le particelle 277 e 30, ad ovest con il terreno individuato con la particella 191 (“I”) oggetto del presente procedimento, ad est con il terreno individuato con la particella 45 (“F”), oggetto del presente procedimento, a sud con il terreno individuato con particella 404 (ex 190) (“H”) oggetto del presente

procedimento.

L'immobile individuato con la particella 405 sub 1 ("M"), confina: a nord, a ovest e ad est con il terreno individuato con particella 404 (ex 190) ("H") oggetto del presente procedimento., a sud con il fabbricato individuato con il sub 2 oggetto del presente procedimento.

L'immobile individuato con la particella 405 sub 2 ("MM"), confina: a nord e ad est con il fabbricato individuato con il sub 2 oggetto del presente procedimento, ad ovest e sud con il terreno individuato con particella 404 (ex 190) ("H") oggetto del presente procedimento.

***Analisi del contesto: caratteristiche e destinazione della zona – servizi offerti-caratteristiche zone confinanti***

Il Terreno censito al N.C.T. del Comune di PACHINO al foglio di mappa 26 particelle 45-189-404-191-234-405 sub 1-2 ("F"-“G”-“H”-“I”-“L”-“M”,”MM”) si trova a circa 5,5 chilometri dal centro abitato della città di Pachino, ossia Piazza Vittorio Emanuele.

Gli immobili in oggetto si trovano a sud ovest del centro abitato di Pachino, percorrendo la Strada Provinciale 8.

Nella zona a destinazione prevalentemente agricola si trovano diverse serre

Per arrivare nei luoghi sopra citati, partendo da Piazza Vittorio Emanuele (Zona centrale di Pachino), si procede in direzione nord ovest da Piazza Vittorio Emanuele verso via Torino, si prende la prima a sinistra e si continua verso via Abramo Lincoln, si svolta a sinistra e si prende via Marsala, si continua su via Paolo Cassar Scalia, si svolta leggermente a destra e si imbecca via Maucini, si continua la Strada Provinciale 8 ed infine a circa 900 metri lungo la contrada Cannavata si arriva negli immobili in oggetto.

**Accesso**

L'accesso al terreno individuato con le particelle 45-189-404-191-234-405 sub 1-2 individuato nella con le lettere "F"-“G”-“H”-“I”-“L”-“M”,”MM”) avviene dal terreno individuato con la particella 404 "H" dalla strada individuata

contrada Cannavata.

**DESCRIZIONE TERRENO INDIVIDUATO CON LE PARTICELLE 45  
("F")-189 ("G")-404 ("H")-191 ("I")-234 ("L")**

Tipologia, Morfologia e dimensioni

Nel terreno individuato con le lettere "F"- "G"- "H"- "I"- "L" sono installate diverse serre coltivate ad ortaggi, parte della particella 404 "H" è utilizzata come stradella per accedere al fondo, nella maggior parte della particella sono state installate serre (11500 metri quadrati) e parte è stata utilizzata per la coltivazione di grano.

Alla data del sopralluogo le serre erano costruite con tubolari in acciaio, sormontate da teloni in p.v.c., naturalmente per essere efficienti necessitano di continua manutenzione, all'intero è presente l'impianto idrico del tipo a goccia. Inoltre nella particella 191 "I" è ubicato un pozzo artesiano per uso irriguo che come si evince dagli elaborati di progetto rilasciati dall' ufficio del Genio Civile di Siracusa (allegato 7) è provvisto di CONCESSIONE PREFERENZIALE IN DATA 7/10/2005 al fine di irrigare gli ortaggi coltivati in serra ed in tunnel, con la possibilità di utilizzare 44159 mc/annui complessivi di acqua corrispondente ad una portata continua di l/sec 1,40. Inoltre nella particella 404 "H" è presente un altro pozzo artesiano ma questo risulta privo di censimento e richiesta di concessione.

Il terreno individuato con le lettere "F"- "G"- "H"- "I"- "L" è privo di recinzione.

***Tabella delle superfici***

<b>TERRENO</b>	<b>Superficie</b>
<i>Terreno "F" (45)</i>	<i>2320 mq</i>
<i>Terreno "G" (189)</i>	<i>2100 mq</i>
<i>Terreno "H" (404)</i>	<i>27404 mq</i>
<i>Terreno "I" (191)</i>	<i>6460 mq</i>
<i>Terreno "L" (234)</i>	<i>3340mq</i>

<b>TOTALE SUPERFICIE TERRENO</b>	<b>41624 mq</b>
<b>“F”-“G”-“H”-“I”-“L”</b>	

**Regolarità urbanistica degli immobili ubicati in territorio di Pachino, censiti al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 26 particella 405 sub 1e sub 2.**

Le unità immobiliari in oggetto “M” e “MM” sono state edificate nel terreno ricadente in Zona omogenea E (zona agricola) del P.R.G. vigente (allegato 10), come attestato dall’Ufficio Tecnico del Comune di Pachino (allegato 9) per tali immobili non risultano rilasciate Concessione Edilizie, quindi allo stato attuale non sono regolari dal punto di vista urbanistico.

L’immobile identificato con la particella 405 sub 1, in realtà è stato ampliato e come è possibile rilevare dalla visura storico catastale e dal foglio di mappa cartaceo risulta essere un ampliamento dell’immobile individuato con la particella ex 46, quest’ultimo probabilmente edificato in epoca antecedente al 1966.

**DESCRIZIONE IMMOBILE INDIVIDUATO CON LA PARTICELLA 405 SUB 1 (“M”)**

L’immobile “M” è un’unità immobiliare a piano terra destinata a civile abitazione. La struttura è in muratura e la copertura è a tetto a due falde in termocopertura. All’immobile “M” si accede da una porta in alluminio, dalla veranda “M<sub>1</sub>”. L’immobile è pavimentato con pavimenti in ceramica ed è intonacato, la cucina pranzo risulta essere piastrellata su due pareti, il w.c. è dotato di lavabo, doccia e vaso igienico di ceramica bianca.

La planimetria dell’immobile “M” è conforme alla planimetria catastale.

***Finiture***

Le pareti esterne al piano terra sono in parte tinteggiate ed in parte lasciate al rustico. Gli infissi esterni sono avvolgibili in alluminio.

**Tabella delle superfici utili nette/superfici commerciali/esposizione/stato di manutenzione di ciascun locale**

<i>LOCALE</i>	<i>S<sub>NETTA</sub></i>	<i>S<sub>COMMERC</sub></i>	<i>ESPOSIZIONE</i>	<i>STATO DI MANUTENZIONE</i>
<i>M<sub>1</sub> VERANDA</i>	<i>28 mq</i>	<i>25*0,3+3*0,10=7,8 mq</i>	<i>Est</i>	<i>sufficiente</i>
<i>M<sub>2</sub> CUCINA PRANZO</i>	<i>37,5 mq</i>	<i>45,5 mq</i>	<i>Est</i>	<i>sufficiente</i>
<i>M<sub>3</sub> corridoio</i>	<i>16,90 mq</i>	<i>20,75 mq</i>	<i>interno</i>	<i>sufficiente</i>
<i>M<sub>4</sub> camera da letto</i>	<i>19,20 mq</i>	<i>26,85 mq</i>	<i>Nord</i>	<i>sufficiente</i>
<i>M<sub>5</sub> camera da letto</i>	<i>8,30 mq</i>	<i>11 mq</i>	<i>Ovest</i>	<i>sufficiente</i>
<i>M<sub>6</sub> w.c.</i>	<i>3,6 mq</i>	<i>5,5 mq</i>	<i>Ovest Nord</i>	<i>sufficiente</i>
<i>Superficie COMMERCIALE*</i>		<i>117,40 mq</i>		

**DESCRIZIONE IMMOBILE INDIVIDUATO CON LA PARTICELLA 405 SUB 2 (“MM”)**

L’immobile “MM” è un’unità immobiliare a piano terra destinata a deposito attrezzi agricoli. La struttura è in muratura e la copertura è a tetto a volta con struttura in lamiera grecata zincata. All’immobile “MM” si accede da una porta in alluminio a due ante battenti. L’immobile è pavimentato con battuto di cemento, nel lato sud si trova un ripostiglio con accesso indipendente.

La planimetria dell’immobile “MM” è conforme alla planimetria catastale.

***Finiture***

Le pareti esterne sono lasciate al rustico.

**Tabella delle superfici utili nette/superfici commerciali/esposizione/stato di manutenzione di ciascun locale**

<i>LOCALE</i>	<i>S<sub>NETTA</sub></i>	<i>S<sub>COMMERC</sub></i>	<i>ESPOSIZIONE</i>	<i>STATO DI MANUTENZIONE</i>
<i>M<sub>1</sub> DEPOSITO</i>	<i>94 mq</i>	<i>104 mq</i>	<i>Ovest</i>	<i>sufficiente</i>
<i>M<sub>2</sub> RIPOSTIGLIO</i>	<i>9,25 mq</i>	<i>12,50x0,70=8,75mq</i>	<i>Ovest</i>	<i>sufficiente</i>
<i>Superficie COMMERCIALE*</i>		<i>112,75 mq</i>		

## **IMMOBILI UBICATI IN TERRITORIO DI PACHINO CESPITE 4**

### ***VERIFICA DELLE PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI SITI IN PACHINO CESPITE 4***

*Cespite 4:* Stacco di terreno sito in Comune di Pachino nella contrada Cannavata, censito al N.C.T. del Comune di Pachino 26 particelle 90-61, ciascuno identificato con la lettera “N”-“O”.

Detto cespite appartiene ai signori

per atto di compravendita stipulato dal notaio da  
Avola il giorno 18/04/2006, trascritto a Siracusa il giorno 03/05/2006 ai  
nn.12645/6543.

### ***STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI***

Immobili “N”-“O”.

Gli immobili “N”-“O” allo stato attuale sono in possesso della parte debitrice.

### ***INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ED ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO PER GLI IMMOBILI “N” –“O”***

*Gli immobili “N”-“O”* pervennero agli attuali proprietari da potere delle

den. n 74 vol. 324 dell’Ufficio  
Registro di Siracusa, trascritta a Siracusa il giorno 28 /03/1992 ai nn.  
6178/4988, di cui risulta accettazione tacita di eredità del 18/04/2006,  
dipendente da rogito Notaio trascritta a Siracusa il  
giorno 3/05/2006 ai nn. 12646/6544; pervenne al signor sopra

generalizzato, come segue:

*-per la riunione di usufrutto in forza della successione in morte della signora*

*den. n. 182 vol. 163 dell'Ufficio Registro di Noto,  
trascritta a Siracusa il giorno 29/04/1949 ai nn. 7127/6704, devoluta in virtù di  
testamento olografo del 19/01/1949 ai nn.1935/1829.*

***IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI "N"-“O”***

Risultanze catastali (allegato 5)

**Terreno censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particella 90**

**“N”**

Dalla visura storica catastale si desume che

*Intestati*

*Situazione dell'Immobilabile DAL 15/06/1979*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 90.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: seminativo 1, superficie: 2980 m<sup>2</sup>,

Reddito dominicale: Euro 18,47 -L. 35.760, Reddito agrario: Euro 8,46-L.

16.390.

DATI DERIVATI DA: Tabella di variazione del 15/06/1979 n . 280 in atti dal  
20/12/1982. Partita 25422

*Situazione dell'Immobilabile dall'impianto meccanografico*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 90.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe:vigneto 2, superficie: 2980 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale: L. 92.380, Reddito agrario: L. 23.840.

DATI DERIVATI DA: Impianto meccanografico del 03/01/1977. Partita 243

*L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:*

*Situazione degli intestati dal 18/04/2006*

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/04/2006

Nota presentata con Modello Unico n . 6543 .1/2006 in atti dal 04/05/2006

Repertorio n .: 9282 Rogante:

Sede: AVOLA

COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)

*Situazione degli intestati dal 05/08/1988*

del 05/08/1988 n. 2970.1/1989 in atti dal 08/01/1997 Registrazione:

Sede: SIRACUSA Volume: 324 n: 74 del 23/01/1989

*Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 03/01/1977

**Terreno censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particella 61**

**“O”**

Dalla visura storica catastale si desume che

*Intestati*

*Situazione dell'Immobilabile dal 22/12/2009*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 61.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: seminativo 3, superficie: 8280 m<sup>2</sup>,

Reddito dominicale: Euro 27,80, Reddito agrario: Euro 8,55.

DATI DERIVATI DA: Tabella di variazione del 22/12/2009 n . 10158 .1/2009  
in atti dal 22/12/2009 (protocollo n . SR0290474) TRASMISSIONE DATI  
AGEA AI SENSI DEL DL 3 .10.2006 N .262

*Situazione dell'Immobilabile dal 26/11/2002*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 61.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe:vigneto 2, superficie: 8280 m<sup>2</sup>, Reddito  
dominicale: Euro 132,56, Reddito agrario: Euro 34,21.

DATI DERIVATI DA: Tabella di variazione del 31/12/1999 n . 170 .1/1999 in  
atti dal 26/11/2002 (protocollo n . 166898) TAB .21/00 MOD .29 N . 170/99

Annotazioni: SEMINATIVO IRRIGUO PARIFICATO

*Situazione dell'Immobilabile dall'impianto meccanografico*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 61.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe:seminativo 2, superficie: 8280 m<sup>2</sup>,

Reddito dominicale: Euro 42,76-L. 82.800, Reddito agrario: Euro17,11 L.  
33.120.

DATI DERIVATI DA: Impianto meccanografico del 03/01/1977. Partita 243

*L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:*

*Situazione degli intestati dal 18/04/2006*

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/04/2006

Nota presentata con Modello Unico n . 6543 .1/2006 in atti dal 04/05/2006

Repertorio n.: 9282 Rogante: Sede: AVOLA

COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)

*Situazione degli intestati dal 05/08/1988*

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/08/1988 n. 2970.1/1989 in atti dal 08/01/1997 Registrazione:

Sede: SIRACUSA Volume: 324 n: 74 del 23/01/1989

*Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 03/01/1977

**VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E AGIBILITÀ  
IMMOBILI SITI IN TERRITORIO DI PACHINO**

**Destinazione urbanistica del terreno censito al N.C.T. del Comune di Pachino  
foglio di mappa 26 particelle 90-61 (“N”-“O”)**

Le particelle “N”-“O” censite al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26

particelle 90-61 come si rileva dall'allegato certificato rilasciato dal Comune di Pachino (allegato 10) ricadono in "Zona E" (verde agricolo).

Inoltre, la particella "N" censita al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particelle 90 ("N"), ricade:

- all'interno di una delle zone inserite negli elenchi della Regione Siciliana delle zone di protezione speciale (Z.P.S.), di cui al codice sito Natura 2000 "ITA 090029"- Pantani della Sicilia Sud Orientale, individuati ai sensi della direttiva n. 79/409/CEE Dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio, di cui al D.A. n. 120/GAB del 05/05/2006 dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana n. 35 del 21/07/2006;
- all'interno di una delle zone inserite negli elenchi della Regione Siciliana dei siti di importanza comunitaria (S.I.C.), di cui al codice sito Natura 2000 "ITA 090029"- Pantani della Sicilia Sud Orientale, individuati ai sensi della direttiva n. 92/43/CEE Dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio, di cui al D.A. n. 120/GAB del 05/05/2006 dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana n. 35 del 21/07/2006.

L'efficacia dei vincoli derivanti dal D.A. n. 120/GAB del 05/05/2006 dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente (zona SIC e ZPS) risulta sospesa con Ordinanza n 150/2007 del TAR- sezione staccata di Catania prima sezione- a seguito di ricorso n. 3041/2006 promosso dal Comune di Pachino contro l'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, sulla perimetrazione delle predette zone.

### ***INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI UBICATI IN TERRITORIO DI PACHINO***

Terreno censito al N.C.T. del Comune di PACHINO al foglio di mappa 26 particelle 90-61 ("N"- "O")

*Individuazione dell'ubicazione dei beni pignorati-confini*

Dal confronto con il foglio di mappa catastale:

La particella 90 (“N”), confina: a nord con il terreno individuato con la particella 80, ad est con il terreno individuato con la particella 89, a sud con il terreno individuato con le particelle 91-92, ad ovest con il terreno individuato con la particella 93 (“C”), oggetto del presente procedimento.

La particella 61(“O”) confina: a nord con stradella vicinale, ad est con il terreno individuato con la particella 407 (ex 44) (“R”) oggetto del presente procedimento, a sud con il terreno individuato con le particelle 82-83-84-86, ad ovest con il terreno individuato con la particella 80.

***Analisi del contesto: caratteristiche e destinazione della zona – servizi offerti-caratteristiche zone confinanti***

Il Terreno censito al N.C.T. del Comune di PACHINO al foglio di mappa 26 particelle 90-61 (“N”-“O”) si trova a circa 6 chilometri dal centro abitato della città di Pachino, ossia Piazza Vittorio Emanuele.

Gli immobili in oggetto si trovano a sud ovest del centro abitato di Pachino, percorrendo la Strada Provinciale n 8.

Nella zona a destinazione prevalentemente agricola si trovano diverse serre.

Per arrivare nei luoghi sopra citati, partendo da Piazza Vittorio Emanuele (Zona centrale di Pachino), si procede in direzione nord ovest da Piazza Vittorio Emanuele verso via Torino, si prende la prima a sinistra e si continua verso via Abramo Lincoln, si svolta a sinistra e si prende via Marsala, si continua su via Paolo Cassar Scalia, si svolta leggermente a destra e si imbecca via Maucini, si continua la Strada Provinciale 8 ed infine a circa 900 metri lungo la contrada Cannavata si arriva negli immobili in oggetto.

**Accesso**

L'accesso al terreno individuato con la particella 90 avviene dalle particelle limitrofe, quello individuato con la particella 61 avviene da una strada interpodereale individuata anche nel foglio di mappa catastale, e vi si accede

dalla strada individuata contrada Cannavata.

### **DESCRIZIONE TERRENO INDIVIDUATO CON LE PARTICELLE 90 (“N”)-61 (“O”)**

Tipologia, Morfologia e dimensioni

Il terreno individuato con la lettera “N” allo stato di fatto è incolto, mentre quello individuato con la lettera “O” (particella 61) alla data del primo sopralluogo era coltivato a grano.

Il terreno individuato con la lettera “N”, particella 90 è privo di recinzione, il terreno individuato con la lettera “N”, particella 61 risulta diviso dalla stradella interpodere da un muro a secco diroccato.

#### ***Tabella delle superfici***

<b><i>TERRENO</i></b>	<b><i>Superficie</i></b>
<i>Terreno “N” (90)</i>	<i>2980 mq</i>
<i>Terreno “O” (61)</i>	<i>8280mq</i>
<b><i>TOTALE SUPERFICIE TERRENO “N”-“O”</i></b>	<b><i>11260 mq</i></b>

### **IMMOBILI UBICATI IN TERRITORIO DI PACHINO, CESPITE 5.**

#### ***VERIFICA DELLE PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI SITI IN PACHINO CESPITE 5***

***Cespite 5:*** Stacco di terreno sito in Comune di Pachino nella contrada Cannavata, censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particella 60 identificato con la lettera “P”. Dai sopralluoghi effettuati si evince come in questo terreno è stato costruito un fabbricato (identificato con la lettera PP) che *non è menzionato nell’atto di pignoramento perché costruito senza i necessari titoli edilizi e neanche censito presso l’Agenzia delle Entrate-Territorio.*



dominicale: Euro 799,06, Reddito agrario: Euro 234,72.

DATI DERIVATI DA: Tabella di variazione del 31/12/1999 n . 169 .1/1999 in atti dal 26/11/2002 (protocollo n . 166893) TAB .21/00 MOD .29 N . 169/99

*Situazione dell'Immobile dal 15/12/1994*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 60.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: seminativo 3, superficie: 9670 m<sup>2</sup>,

Reddito dominicale: Euro 32,46, Reddito agrario: Euro 9,99.

DATI DERIVATI DA: VERIFICA STRAORDINARIA del 15/12/1994 n . 8 .1/1995 in atti dal 22/02/1995

*Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella:60.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe:vigneto 3, superficie: 9670 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale: L. 169.225, Reddito agrario: L. 67690.

DATI DERIVATI DA: Impianto meccanografico del 03/01/1977. Partita 16464

*L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:*

*Situazione degli intestati dal 13/04/1995*

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/04/1995

Voltura n. 1882.1/1995 in atti dal 26/04/1996 Repertorio n.: 11231 Rogante:

NOT.                      Sede: PACHINO

*Situazione degli intestati dal 28/12/1979*

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/1979

Voltura n. 83880 in atti dal 22/09/1986 Repertorio n: 4314 Rogante:  
Sede: PACHINO Registrazione: UR Sede:NOTO Volume: 306 n:  
262 del 16/01/1980.

*Situazione degli intestati relativa ad atto del 03/11/1967 (antecedente  
all'impianto meccanografico)*

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/11/1967  
Voltura n . 5484 in atti dal 21/03/1985 Repertorio n .: 27388 Rogante:  
V Sede: PACHINO Registrazione: UR Sede: PACHINO Volume: 8 n: 748 del  
16/11/1967

*Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 03/01/1977

Si evidenzia che l'immobile "PP" ubicato all'interno del terreno individuato con  
la particella 60 non è censito presso l'Agenzia delle Entrate –Territorio.

**VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E AGIBILITÀ  
IMMOBILI SITI IN TERRITORIO DI PACHINO**

**Destinazione urbanistica del terreno censito al N.C.T. del Comune di Pachino  
foglio di mappa 26 particella 60 ("P")**

Le particelle "P" censite al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particella

60 come si rileva dall'allegato certificato rilasciato dal Comune di Pachino (allegato 10) ricadono in "Zona E" (verde agricolo).

Si evince che durante il sopralluogo in tale terreno in prossimità dell'immobile "PP" si trova un pozzo artesiano, che dalle indagini svolte presso l'ufficio del Genio Civile di Siracusa non è stato trovato il necessario titolo circa la regolarità.

### ***INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI UBICATI IN TERRITORIO DI PACHINO***

Terreno censito al N.C.T. del Comune di PACHINO al foglio di mappa 26 particelle 60 ("P") e fabbricato ubicato all'interno del terreno.

#### *Individuazione dell'ubicazione dei beni pignorati-confini*

Dal confronto con il foglio di mappa catastale:

La particella 60 ("P"), confina: a nord con il terreno individuato con le particelle 369-58-55, ad est con il terreno individuato con la particella 56, a sud con la strada interpodereale vicinale, ad ovest con il terreno individuato con le particelle 70-80.

L'immobile individuato con la lettera "PP" confina con il terreno in cui è ubicato.

#### ***Analisi del contesto: caratteristiche e destinazione della zona – servizi offerti-caratteristiche zone confinanti***

Il Terreno censito al N.C.T. del Comune di PACHINO al foglio di mappa 26 particelle 60 ("P") e l'immobile "PP" si trovano a circa 6 chilometri dal centro abitato della città di Pachino, ossia da Piazza Vittorio Emanuele.

Gli immobili in oggetto si trovano a sud ovest del centro abitato di Pachino, percorrendo la Strada Provinciale 8.

Nella zona a destinazione prevalentemente agricola si trovano diverse serre, così come nel terreno "P".

Per arrivare nei luoghi sopra citati, partendo da Piazza Vittorio Emanuele (Zona centrale di Pachino), si procede in direzione nord ovest da Piazza Vittorio

Emanuele verso via Torino, si prende la prima a sinistra e si continua verso via Abramo Lincoln, si svolta a sinistra e si prende via Marsala, si continua su via Paolo Cassar Scalia, si svolta leggermente a destra e si imbecca via Maucini, si continua la Strada Provinciale 8 ed infine a circa 900 metri lungo la contrada Cannavata si arriva negli immobili in oggetto.

#### **Accesso**

L'accesso al terreno individuato con la particella n 60 e all'immobile in esso ubicato avviene da una strada interpodereale individuata anche nel foglio di mappa catastale, e vi si accede dalla strada individuata contrada Cannavata.

#### **DESCRIZIONE TERRENO INDIVIDUATO CON LA PARTICELLA 60 (“P”)**

Tipologia, Morfologia e dimensioni

Nel terreno individuato con la lettera “P” sono installate delle serre, Il terreno individuato con la lettera “P”, particella 60 è privo di recinzione e risulta diviso dalla stradella interpodereale e da un muro a secco diroccato.

#### ***Tabella delle superfici***

<i>TERRENO</i>	<i>Superficie</i>
<i>Terreno “P” (60)</i>	<i>9670 mq</i>
<b><i>TOTALE SUPERFICIE TERRENO “P”</i></b>	<b><i>9670 mq</i></b>

#### **VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E AGIBILITÀ IMMOBILI SITI IN TERRITORIO DI PACHINO**

#### **Regolarità urbanistica dell'immobile ubicato in territorio di Pachino, ubicato del terreno censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particella 60**

L'immobile ubicato in territorio di Pachino in contrada Cannavata, nel terreno censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particella 60 è stato costruito senza i necessari titoli edilizi come si evince dall'Attestazione rilasciata dal Comune di Pachino (allegato 9).

In base al P.R.G. vigente poiché questo immobile è stato costruito in prossimità del confine di proprietà non rispettando la distanza minima dai confini, ossia 10 metri, visto che il terreno limitrofo appartiene ad altre ditte tale immobile non può essere sanato allo stato attuale.

### **DESCRIZIONE IMMOBILE “PP”**

La porta d'ingresso dell'immobile è in alluminio color bianco ad un'anta battente, da questa si accede direttamente al vano cucina pranzo, da questa tramite un corridoio da cui si accede alle due camere da letto ed al bagno che risulta piastrellato e pavimentato con piastrelle in ceramica color azzurro, ed è dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e piatto doccia; al ripostiglio si accede dalla veranda.

La morfologia e le dimensioni dell'immobile PP sono identificabili dalla lettura dell'elaborato grafico allegato 3, che rappresenta planimetricamente lo stato attuale dell' immobile.

La tipologia architettonica dell'edificio è quella di casa monofamiliare, un'unità edilizia residenziale individuabile come edificio autonomo ed unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico, consta di un'elevazione fuori terra.

L'edificio ha una pianta di forma regolare, attorno si trova il terreno individuato con la particella 60.

#### ***Tecnologia: strutture e finiture***

##### ***Strutture***

La tipologia costruttiva, utilizzata per l'edificazione dell'unità edilizia è definibile quale organismo edilizio monodirezionale omogeneo, è una struttura portante in muratura, la copertura è a tetto a due falde con termo copertura.

##### ***Finiture***

Le pareti esterne del fabbricato “PP” sono finite con intonaco bianco, i parapetti della veranda sono in muratura. Gli infissi esterni sono in alluminio, quelli interni sono in legno tamburato. La pavimentazione uniforme in ceramica color

rosa con venature bianche posata “a punta di diamante”, ad eccezione del vano bagno, l’immobile risulta essere intonacato.

***Tabella delle superfici utili nette/superfici commerciali /stato di manutenzione di ciascun locale***

<i>LOCALE</i>	<i>S<sub>NETTA</sub></i>	<i>S<sub>COMMERC</sub></i>	<i>STATO DI MANUTENZIONE</i>
<i>PP<sub>1</sub> VERANDA</i>	<i>29,30 mq</i>	<i>25*0,30+4,30*0,10=7,93 mq</i>	<i>sufficiente</i>
<i>PP<sub>2</sub> CUCINA PRANZO</i>	<i>23,70 mq</i>	<i>28,85 mq</i>	<i>sufficiente</i>
<i>PP<sub>3</sub> CORRIDOIO</i>	<i>5,35 mq</i>	<i>7,05 mq</i>	<i>sufficiente</i>
<i>PP<sub>4</sub> BAGNO</i>	<i>4,10mq</i>	<i>5,20 mq</i>	<i>sufficiente</i>
<i>PP<sub>5</sub> CAMERA DA LETTO</i>	<i>9,50 mq</i>	<i>10,80 mq</i>	<i>sufficiente</i>
<i>PP<sub>6</sub> CAMERA DA LETTO</i>	<i>11,26 mq</i>	<i>14,10 mq</i>	<i>sufficiente</i>
<i>PP<sub>6</sub> RIPOSTIGLIO</i>	<i>10,10 mq</i>	<i>13,70 mq</i>	<i>sufficiente</i>
<i>Superficie COMMERCIALE</i>		<i>87,63 mq</i>	

**IMMOBILI UBICATI IN TERRITORIO DI PACHINO CESPITE 6**

***VERIFICA DELLE PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI SITI IN PACHINO CESPITE 6***

***Cespite 6:*** Stacco di terreno sito in Comune di Pachino nella contrada Baronello, censito al N.C.T. del Comune di Pachino al Foglio 32 particella 618 identificato con la lettera “Q”, dai sopralluoghi effettuati si evince come in questo terreno è stato costruito un fabbricato (identificato con la lettera QQ) non censito presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa.

Detto cespite appartiene al signor

stipulato dal Notaio \_\_\_\_\_ da Pachino il giorno 15/06/1978, trascritto a Siracusa il giorno 7/07/1978 ai nn. 11281/9563.

## **STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI**

Immobili “Q”-“QQ”.

Gli immobili “Q”-“QQ” allo stato attuale sono in possesso della parte debitrice.

### **INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ED ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO PER L'IMMOBILE “Q”**

L'immobile “Q” pervenne all'attuale proprietario per atto di donazione stipulato dal Notaio                      la Pachino il giorno 15/06/1978, trascritto a Siracusa il giorno 7/07/1978 ai nn. 11281/9563.

*Si rileva che il fabbricato “QQ” non è menzionato nell'atto di pignoramento perché costruito senza i necessari titoli edilizi e neanche censito presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio.*

### **IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI “P”-“PP”**

Risultanze catastali (allegato 5)

### **Terreno censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 32 particella 618**

**“Q”**

Dalla visura storica catastale si desume che

Intestati

*Situazione dell'Immobile dal 22/09/1986*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 32, Particella: 618.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: pascolo 3, superficie: 1724 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale: Euro 0,98-L. 1.896, Reddito agrario: Euro 0,36-L. 690.

DATI DERIVATI DA: Frazionamento n. 3078 in atti dal 22/09/1986. Partita 4751

*L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:*

*Situazione degli intestati dal 15/06/1978*

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/06/1978

Voltura n . 439178 in atti dal 22/09/1986 Repertorio n .: 1963 Rogante:

Sede: PACHINO Registrazione: UR Sede: NOTO n: 2075 del 04/07/1978

*Situazione degli intestati dal 22/09/1986*

*Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto  
meccanografico*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 32, Particella: 99.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: pascolo 3, superficie: 5130 m<sup>2</sup>, Reddito  
dominicale: L. 5.643, Reddito agrario: Euro L. 2.052.

DATI DERIVATI DA: Impianto meccanografico del 03/01/1977. Partita 4751

*L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:*

*Situazione degli intestati dal 15/06/1978*

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/06/1978

Voltura n . 439178 in atti dal 22/09/1986 Repertorio n : 1963 Rogante:

Sede: PACHINO Registrazione: UR Sede: NOTO n: 2075 del 04/07/1978

*Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 03/01/1977

Si evidenzia che l'immobile "QQ" ubicato all'interno del terreno individuato  
con la particella 618 non è censito presso l'Agenzia delle Entrate –Territorio.

## **VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E AGIBILITÀ IMMOBILI SITI IN TERRITORIO DI PACHINO**

### **Destinazione urbanistica del terreno censito al N.C.T. del Comune di Pachino foglio di mappa 32 particella 618 (“Q”)**

Le particelle “Q” censite al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 32 particella 618 come si rileva dall’allegato certificato rilasciato dal Comune di Pachino (allegato 10) ricadono in “Zona E” (verde agricolo).

Inoltre la suddetta particella ricade:

- all’interno dell’area con livello di tutela 3 (art.20 delle norme di attuazione) del “Piano Paesaggistico degli ambiti 14 e 17 della Provincia di Siracusa” adottato con Decreto dell’Assessore dei beni culturali e dell’identità Siciliana n. 98 dell’01/02/2012, per le quali scattano le norme di salvaguardia;
- All’interno della zona “B” di prereserva della Riserva Naturale Orientata “Pantani della Sicilia S.O.” istituita con D.D.G. n. 577 del 27/07/2011;
- all’interno di una delle zone inserite negli elenchi della Regione Siciliana delle zone di protezione speciale (Z.P.S.), di cui al codice sito Natura 2000 “ITA 090029”- Pantani della Sicilia Sud Orientale, individuati ai sensi della direttiva n. 79/409/CEE Dal Ministero dell’Ambiente e della Tutela del Territorio, di cui al D.A. n. 120/GAB del 05/05/2006 dell’Assessorato del Territorio e dell’Ambiente pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana n. 35 del 21/07/2006;
- all’interno di una delle zone inserite negli elenchi della Regione Siciliana dei siti di importanza comunitaria (S.I.C.), di cui al codice sito Natura 2000 “ITA 090003”- Pantani della Sicilia Sud Orientale, individuati ai sensi della direttiva n. 92/43/CEE Dal Ministero dell’Ambiente e della Tutela del Territorio, di cui al D.A. n. 120/GAB del 05/05/2006 dell’Assessorato del Territorio e dell’Ambiente pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana n. 35 del 21/07/2006.

L'efficacia dei vincoli derivanti dal D.A. n. 120/GAB del 05/05/2006 dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente (zona SIC e ZPS) risulta sospesa con Ordinanza n 150/2007 del TAR- sezione staccata di Catania prima sezione- a seguito di ricorso n. 3041/2006 promosso dal Comune di Pachino contro l'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, sulla perimetrazione delle predette zone.

### ***INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI UBICATI IN TERRITORIO DI PACHINO***

Terreno censito al N.C.T. del Comune di PACHINO al foglio di mappa 32 particelle 618 ("Q") e fabbricato ubicato all'interno del terreno.

#### *Individuazione dell'ubicazione dei beni pignorato-confini*

Dal confronto con il foglio di mappa catastale:

La particella 618 ("Q"), confina: a nord con il terreno individuato con la particella 943, ad est con la strada di accesso, a sud con il terreno individuato con la particella 617, ad ovest con il terreno individuato con la particella 616.

L'immobile individuato con la lettera "QQ" confina con il terreno in cui è ubicato.

#### ***Analisi del contesto: caratteristiche e destinazione della zona – servizi offerti-caratteristiche zone confinanti***

Il Terreno censito al N.C.T. del Comune di PACHINO al foglio di mappa 32 particelle 618 ("Q") e l'immobile "QQ" si trovano a circa 6,6 chilometri dal centro abitato della città di Pachino, ossia Piazza Vittorio Emanuele.

Gli immobili in oggetto si trovano a sud ovest del centro abitato di Pachino, percorrendo la Strada Provinciale 8.

#### **Accesso**

L'accesso al terreno individuato con la particella 618 e all'immobile in esso ubicato avviene da una strada interpoderale individuata anche nel foglio di mappa catastale, e vi si accede dalla strada individuata contrada Cannavata.

### **DESCRIZIONE TERRENO INDIVIDUATO CON LA PARTICELLA 618**

("Q")

Tipologia, Morfologia e dimensioni

Nel terreno individuato con la lettera "Q" sono coltivati ortaggi. Il terreno individuato con la lettera "Q", particella 618 è privo di recinzione

***Tabella delle superfici***

<b><i>TERRENO</i></b>	<b><i>Superficie</i></b>
<i>Terreno "Q" (618)</i>	<i>1724 mq</i>
<b><i>TOTALE SUPERFICIE TERRENO</i></b> <b><i>"Q"</i></b>	<b><i>1724mq</i></b>

***VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E AGIBILITÀ IMMOBILI SITI IN TERRITORIO DI PACHINO***

***Regolarità urbanistica dell'immobile ubicato in territorio di Pachino, ubicato del terreno censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 32 particella 618***

L'immobile ubicato in territorio di Pachino in contrada Baronello, nel terreno censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 32 particella 618 è stato costruito senza i necessari titoli edilizi come si evince dall'Attestazione rilasciata dal Comune di Pachino (allegato 9).

In base al P.R.G. vigente poiché questo immobile è stato costruito in prossimità del confine di proprietà non rispettando la distanza minima dai confini, ossia 10 metri, visto che il terreno limitrofo appartiene ad altre ditte, e nel certificato di destinazione urbanistica il terreno si trova all'interno dell'area con livello di tutela 3 tale immobile non può essere sanato allo stato attuale.

***DESCRIZIONE IMMOBILE "QQ"***

Dalla veranda si accede direttamente al vano cucina pranzo, da questa si accede a tutti gli altri vani presenti: al bagno che risulta pavimentato con piastrelle in ceramica, dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e piatto doccia ed alle due camere da letto.

La morfologia e le dimensioni dell'immobile QQ sono identificabili dalla lettura dell'elaborato grafico allegato 3, che rappresenta planimetricamente lo stato attuale dell' immobile.

La tipologia architettonica dell'edificio è quella di casa monofamiliare, un'unità edilizia residenziale individuabile come edificio autonomo ed unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico, consta di un'elevazione fuori terra.

L'edificio ha una pianta di forma regolare, attorno si trova il terreno individuato con la particella 618.

***Tecnologia: strutture e finiture***

***Strutture***

La tipologia costruttiva, utilizzata per l'edificazione dell'unità edilizia è definibile quale organismo edilizio monodirezionale omogeneo, è una struttura portante in muratura, la copertura è a tetto a due falde con termo copertura, mentre il tetto della veranda è arrangiato con vecchie avvolgibili in pvc.

***Finiture***

Le pareti esterne del fabbricato "QQ" sono mattoni forati coperti da listelli in legno usurati dal tempo, i parapetti della veranda sono in muratura. Gli infissi esterni sono in alluminio, quelli interni sono in legno tamburato. La pavimentazione uniforme in ceramica, l'immobile internamente risulta essere tinteggiato.

***Tabella delle superfici utili nette/superfici commerciali /stato di manutenzione di ciascun locale***

<i>LOCALE</i>	<i>S<sub>NETTA</sub></i>	<i>S<sub>COMMERC</sub></i>	<i>STATO DI MANUTENZIONE</i>
<i>QQ<sub>1</sub> VERANDA</i>	<i>26 mq</i>	<i>25*0,30+1*0,10= 7,6 mq</i>	<i>sufficiente</i>
<i>QQ<sub>2</sub> CUCINA PRANZO</i>	<i>15,20 mq</i>	<i>17,60 mq</i>	<i>sufficiente</i>

<i>QQ<sub>3</sub> CAMERA DA LETTO</i>	<i>10 mq</i>	<i>12 mq</i>	<i>sufficiente</i>
<i>QQ<sub>4</sub> CAMERA DA LETTO</i>	<i>10 mq</i>	<i>11,65 mq</i>	<i>sufficiente</i>
<i>QQ<sub>5</sub> BAGNO</i>	<i>4,80 mq</i>	<i>6,10 mq</i>	<i>sufficiente</i>
<i>Superficie COMMERCIALE</i>	<i>54,95 mq</i>		

## **IMMOBILI UBICATI IN TERRITORIO DI PACHINO CESPITE 7**

### **VERIFICA DELLE PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI SITI IN PACHINO CESPITE 7**

*Cespite 7*: Stacco di terreno sito in Comune di Pachino nella contrada Cannavata, censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particella 407 (ex particella 44 identificata nella relazione notarile), identificato con la lettera “R” ed immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 26 particella 406 (ex particella 44) identificato con la lettera “S”. Si evidenzia come rispetto la certificazione notarile ai sensi dell’art.1 legge 3/08/1998 n 302, la particella 44 è stata variata in 407 poiché è stato censito l’immobile identificato con la particella 406.

Detto cespite appartiene al signor ██████████ per atto di donazione stipulato dal Notaio ██████████ il giorno 11/10/1982, trascritto a Siracusa il giorno 30/10/1982 ai nn. 16100/13564.

### **STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI**

Immobili “R”- “S”.

Gli immobili “R”- “S” allo stato attuale sono in possesso della parte debitrice.

### **INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ED ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO PER GLI IMMOBILI “R”**

L’immobile “R” pervenne al signor ██████████ stipulato dal Notaio ██████████ il giorno 11/10/1982, trascritto a Siracusa il giorno 30/10/1982 ai nn. 16100/13564.

Si rileva che il fabbricato “S” è stato accatastato successivamente alla data in

*cui è stata redatta la certificazione notarile.*

***IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI “R”-“S”***

Risultanze catastali (allegato 5)

**Terreno censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particella 407**

**“R”**

Dalla visura storica catastale si desume che

*Intestati*

Proprietà per 1000/1000

*Situazione dell'Immobilabile dal 30/08/2011*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 407.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: vigneto 2, superficie: 8543 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale: Euro 136,77, Reddito agrario: Euro 35,30.

DATI DERIVATI DA: Tipo mappale del 30/08/2011 n . 173239 .1/2011 in atti dal 30/08/2011 (protocollo n . SR0173239) presentato il 29/08/2011

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

*Situazione degli intestati dal 30/08/2011*

Proprietà per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA del 30/08/2011 n. 173239.1/2011 in atti dal 30/08/2011 (protocollo n. SR0173239) presentato il 29/08/2011

*Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 26/11/2002*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella:44.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: vigneto 2, superficie:8750 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale: Euro 140,09, Reddito agrario: Euro 36,15.

DATI DERIVATI DA: Tabella di variazione del 31/12/1999 n . 171 .1/1999 in atti dal 26/11/2002 (protocollo n . 166911) TAB .21/00 MOD .29 N . 171/99.

Annotazioni: SEMINATIVO IRRIGUO PARIFICATO

*Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella:44.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe:vigneto 2, superficie: 8750 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale: Euro 140,09-L. 271.250, Reddito agrario: Euro 36,15-L.70.000.

DATI DERIVATI DA: Impianto meccanografico del 03/01/1977. Partita: 11782

*L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:*

*Situazione degli intestati dal 11/10/1982*

Proprietà per 1000/1000 fino al30/08/2011

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/10/1982

Voltura n . 545082 in atti dal 22/09/1986 Repertorio n .: 47480 Rogante: F

Sede: PACHINO Registrazione: UR Sede: NOTO Volume: 315 n:

3391 del 25/10/1982

*Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 03/01/1977.

**Terreno censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particella 406**

*Area Di Enti Urbani E Promiscui Dal 30/08/2011*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 406.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: ente urbano, superficie: 207 m<sup>2</sup>.

DATI DERIVATI DA: Tipo mappale del 30/08/2011 n . 173239 .1/2011 in atti dal 30/08/2011 (protocollo n . SR0173239) presentato il 29/08/2011

*L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:*

*Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 26/11/2002*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella:44.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: vigneto 2, superficie:8750 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale: Euro 140,09, Reddito agrario: Euro 36,15.

DATI DERIVATI DA: Tabella di variazione del 31/12/1999 n . 171 .1/1999 in atti dal 26/11/2002 (protocollo n . 166911) TAB .21/00 MOD .29 N . 171/99.

Annotazioni: SEMINATIVO IRRIGUO PARIFICATO

*Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella:44.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe:vigneto 2, superficie: 8750 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale: Euro 140,09-L. 271.250, Reddito agrario: Euro 36,15-L.70.000.

DATI DERIVATI DA: Impianto meccanografico del 03/01/1977. Partita: 11782

*L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:*

*Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/10/1982

Voltura n . 545082 in atti dal 22/09/1986 Repertorio n .: 47480 Rogante: F

Sede: PACHINO Registrazione: UR Sede: NOTO Volume: 315 n:

3391 del 25/10/1982

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 03/01/1977.

**Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 26 particella**

**406 "S"**

Dalla visura storica catastale si desume che

*Intestato*

Proprietà per 1000/1000

*Unità immobiliare dal 12/01/2012*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 406.

DATI CLASSAMENTO: zona censuaria: 1, categoria: C/2, classe: 3, consistenza: 175 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 524,20.

DATI DERIVATI DA: COSTITUZIONE del 12/01/2012 n . 70 .1/2012 in atti dal 12/01/2012 (protocollo n . SR0005595) COSTITUZIONE

Indirizzo: Contrada Cannavata snc, piano:T, Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M.701/94)

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

*Situazione degli intestati dal 12/01/2012*

Proprietà per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 12/01/2012 n . 70 .1/2012 in atti dal 12/01/2012 (protocollo n . SR0005595) COSTITUZIONE

**VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E AGIBILITÀ IMMOBILI SITI IN TERRITORIO DI PACHINO**

***Destinazione urbanistica del terreno censito al N.C.T. del Comune di Pachino foglio di mappa 26 particella 407 ("R")***

Le particelle "R" censite al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particella 407 come si rileva dall'allegato certificato rilasciato dal Comune di Pachino (allegato 10) ricadono in "Zona E" (verde agricolo).

Si evince che durante il sopralluogo nel magazzino in prossimità verso ovest è si trova un pozzo, che dalle indagine svolte presso il Genio Civile di Siracusa ha il necessario titolo autorizzativo (allegato 7).

***INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI UBICATI IN TERRITORIO DI PACHINO***

Terreno censito al N.C.T. del Comune di PACHINO al foglio di mappa 26 particelle 407 ("R") e fabbricato ubicato all'interno, censito al N.C.E.U. del Comune di PACHINO al foglio di mappa 26 particelle 406 ("S").

*Individuazione dell'ubicazione dei beni pignorati-confini*

Dal confronto con il foglio di mappa catastale:

La particella 407 ("R"), confina: a nord con la stradella interpodereale, ad est con il terreno individuato con le particelle 42 e 233 oggetto del presente

procedimento, a sud con la particella 404 oggetto del presente procedimento, ad ovest con il terreno individuato con le particelle 61 oggetto del presente procedimento.

L'immobile individuato con la lettera "S" confina con il terreno in cui è ubicato.

***Analisi del contesto: caratteristiche e destinazione della zona – servizi offerti-  
caratteristiche zone confinanti***

Il Terreno censito al N.C.T. del Comune di PACHINO al foglio di mappa 26 particelle 407 ("R") e l'immobile "S" si trovano a circa 6 chilometri dal centro abitato della città di Pachino, ossia Piazza Vittorio Emanuele.

Gli immobili in oggetto si trovano a sud ovest dal centro abitato di Pachino, percorrendo la Strada Provinciale 8.

Nella zona a destinazione prevalentemente agricola si trovano diverse serre, così come nel terreno "R".

Per arrivare nei luoghi sopra citati, partendo da Piazza Vittorio Emanuele (Zona centrale di Pachino), si procede in direzione nord ovest da Piazza Vittorio Emanuele verso via Torino, si prende la prima a sinistra e si continua verso via Abramo Lincoln, si svolta a sinistra e si prende via Marsala, si continua su via Paolo Cassar Scalia, si svolta leggermente a destra e si imbecca via Maucini, si continua la Strada Provinciale 8 ed infine a circa 900 metri lungo la contrada Cannavata si arriva negli immobili in oggetto.

**Accesso**

L'accesso al terreno individuato con la particella 407 e all'immobile in esso ubicato avviene da una strada interpoderale individuata anche nel foglio di mappa catastale, e vi si accede dalla strada individuata contrada Cannavata.

**DESCRIZIONE TERRENO INDIVIDUATO CON LA PARTICELLA 407  
("R")**

Tipologia, Morfologia e dimensioni

Nel terreno individuato con la lettera "R" sono state installate delle serre. Il

terreno individuato con la lettera “R”, particella 407 è privo di recinzione, e risulta diviso dalla stradella interpodereale da un muro a secco diroccato.

***Tabella delle superfici***

<b><i>TERRENO</i></b>	<b><i>Superficie</i></b>
<i>Terreno “R” (407)</i>	<i>8543mq</i>
<b><i>TOTALE SUPERFICIE TERRENO “R”</i></b>	<b><i>8543 mq</i></b>

***VERIFICA      REGOLARITÀ      EDILIZIO-URBANISTICA      E  
AGIBILITÀ IMMOBILI SITI IN TERRITORIO DI PACHINO***

***Regolarità urbanistica dell’immobile ubicato in territorio di Pachino, censito  
censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 26 particella 406***

L’immobile ubicato in territorio di Pachino in contrada Cannavata, censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 26 particella 406 è stato costruito senza i necessari titoli edilizi come si evince dall’Attestazione rilasciata dal Comune di Pachino (allegato 9).

In base al P.R.G. vigente poiché questo immobile è stato costruito in prossimità del confine di proprietà non rispettando la distanza minima dai confini, ossia 10 metri, tale immobile non può essere sanato allo stato attuale.

***DESCRIZIONE IMMOBILE “S”***

La destinazione dell’immobile “S” è quella di magazzino e si accede da un porta carrabile in alluminio scorrevole. Dal vano magazzino principale “S<sub>1</sub>” il cui pavimento è in battuto di cemento, si accede al vano bagno “S<sub>2</sub>” piastrellato e pavimentato con mattonelle in ceramica, dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e piatto doccia ed al vano “S<sub>3</sub>” utilizzato come ufficio, questo risulta pavimentato con mattonelle in ceramica. Al vano pozzo “S<sub>4</sub>”, vi si accede esternamente da una porta in alluminio scorrevole, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono lasciate al rustico. Infine sempre dall’esterno si accede al vano ripostiglio “S<sub>5</sub>”, la porta è in legno in pessimo stato manutentivo, le pareti sono

lasciate al rustico ed il pavimento è in battuto di cemento inoltre nella parte opposta accanto al vano “S<sub>1</sub>” si trova una tettoia la cui struttura è in tubolari di acciaio e copertura in lamiera grecata zincata.

La morfologia e le dimensioni dell’immobile S sono identificabili dalla lettura dell’elaborato grafico allegato 3, che rappresenta planimetricamente lo stato attuale dell’ immobile.

L’edificio ha una pianta di forma regolare, attorno si trova il terreno individuato con la particella 407.

***Tecnologia: strutture e finiture***

***Strutture***

La tipologia costruttiva, utilizzata per l’edificazione dell’unità edilizia è definibile quale organismo edilizio monodirezionale omogeneo, è una struttura portante in muratura, la copertura è a tetto, parte con termo copertura e parte con elementi in fibro cemento.

***Finiture***

Le pareti esterne del fabbricato “S” sono lasciate al rustico. Gli infissi esterni sono in alluminio ad eccezione di quella del ripostiglio “S<sub>5</sub>”, quelli interni sono in legno tamburato. La pavimentazione è in battuto di cemento, ad eccezione del vano bagno “S<sub>2</sub>” e del vano “S<sub>3</sub>” che risultano essere pavimentati con piastrelle in ceramica.

***Tabella delle superfici utili nette/superfici commerciali /stato di manutenzione di ciascun locale***

<i>LOCALE</i>	<i>S<sub>NETTA</sub></i>	<i>S<sub>COMMERC</sub></i>	<i>STATO DI MANUTENZIONE</i>
<i>S<sub>1</sub> MAGAZZINO</i>	<i>102 mq</i>	<i>114mq</i>	<i>sufficiente</i>
<i>S<sub>2</sub> BAGNO</i>	<i>3,90 mq</i>	<i>5 mq</i>	<i>sufficiente</i>
<i>S<sub>3</sub> VANO</i>	<i>14 mq</i>	<i>17 mq</i>	<i>sufficiente</i>
<i>S<sub>4</sub> VANO POZZO</i>	<i>20,80 mq</i>	<i>24,90 mq</i>	<i>sufficiente</i>
<i>S<sub>5</sub> RIPOSTIGLIO</i>	<i>20 mq</i>	<i>24 mq</i>	<i>mediocre</i>

<i>S<sub>0</sub> TETTOIA</i>	<i>20,31 mq</i>	<i>20,31 *0,30= 6,09 mq</i>	<i>sufficiente</i>
<i>Superficie COMMERCIALE</i>		<i>190,99 mq</i>	

## **IMMOBILI UBICATI IN TERRITORIO DI PACHINO CESPITE 8**

### ***VERIFICA DELLE PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI SITI IN PACHINO CESPITE 8***

*Cespite 8*: Stacco di terreno sito in Comune di Portopalo di Capo Passero in contrada Cuffara, censito al N.C.T. del Comune di Portopalo di Capo Passero al foglio 40 particella 619 identificato con la lettera “T”, dai sopralluoghi effettuati si evince come in questo terreno è stato costruito un fabbricato (identificato con la lettera TT) non censito presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa.

Detto cespite appartiene al signor \_\_\_\_\_ per atto di donazione stipulato dal Notaio \_\_\_\_\_ da Pachino il giorno 11/10/1982, trascritto a Siracusa il giorno 30/10/1982 ai nn. 16100/13564.

### ***STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI***

*Immobili “T”- “TT”.*

Gli immobili “T”- “TT” allo stato attuale sono in possesso della parte debitrice.

### ***INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ED ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO PER L’IMMOBILE “T”***

*L’immobile “T”* pervenne all’attuale proprietario per atto di donazione stipulato dal Notaio \_\_\_\_\_ da Pachino il giorno 11/10/1982, trascritto a Siracusa il giorno 30/10/1982 ai nn. 16100/13564.

*Si rileva che il fabbricato “TT” non è menzionato nell’atto di pignoramento perché costruito senza i necessari titoli edilizi e neanche censito presso l’Agenzia delle Entrate-Territorio.*

### ***IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI “T”-“TT”***

Risultanze catastali (allegato 5)

**Terreno censito al N.C.T. del Comune di Portopalo di Capo Passero al foglio 40 particella 619 “T”**

Dalla visura storica catastale si desume che

Intestati

Proprietà per 1000/1000

*Situazione dell'Immobile dal 31/10/2007*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 40, Particella: 619.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: orto irrig , superficie: 6110 m<sup>2</sup>,

Reddito dominicale: Euro 320,29, Reddito agrario: Euro 115,18.

DATI DERIVATI DA: Variazione territoriale del 08/03/1975 n. 2/2007nin atti dal 31/10/2007 L.R. n. 1/75 proveniente dal Comune G 211; TRASFERITO AL Comune M257.

*L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:*

*Situazione degli intestati dal 31/10/2007*

Proprietà per 1000/1000.

DATI DERIVANTI Variazione territoriale del 08/03/1975 n. 2/2007nin atti dal 31/10/2007 L.R. n. 1/75 proveniente dal Comune G 211; TRASFERITO AL Comune M257.

Si evidenzia che l'immobile “TT”, in pessimo stato manutentivo, ubicato all'interno del terreno individuato con la particella 619 non è censito presso l'Agenzia delle Entrate –Territorio.

**VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E AGIBILITÀ  
IMMOBILI SITI IN TERRITORIO DI PORTOPALO DI CAPO  
PASSERO**

**Destinazione urbanistica del terreno censito al N.C.T. del Comune di  
Portopalo di Capo Passero al foglio 40 particella 619 “T”**

La particella “T” censita al N.C.T. del Comune di Portopalo di Capo Passero al foglio 40 particella 619 come si rileva dall’allegato certificato rilasciato dal Comune di Pachino (allegato 11) ricadono in parte in “Zona E” (verde agricolo) e parte in Zona per la Viabilità e Fascia di Rispetto Stradale.

Si evince che per irrigare il terreno individuato con la lettera T, è presente nella particella 619 un pozzo in comproprietà, di cui l’esecutato ha l’autorizzazione rilasciata dal Genio Civile di Siracusa per attingere l’acqua per uso irriguo (allegato 7).

***INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI UBICATI IN TERRITORIO  
DI PORTOPALO DI CAPO PASSERO***

Terreno censito al N.C.T. del Comune Di Portopalo Di Capo Passero al foglio di mappa 40 particelle 619 (“T”) e fabbricato ubicato all’interno del terreno.

*Individuazione dell’ubicazione dei beni pignorato-confini*

Dal confronto con il foglio di mappa catastale:

La particella 618 (“T”), confina: a nord con il terreno individuato con la particella 1449, ad est con il terreno individuato con la particella 158, a sud con la strada di accesso contrada Cuffara, ad ovest con il terreno individuato con la particella 157, in cui è stato creato un passaggio comune per accedere alle serre che sono state installate.

L’immobile individuato con la lettera “TT” confina con il terreno in cui è ubicato.

***Analisi del contesto: caratteristiche e destinazione della zona – servizi offerti-  
caratteristiche zone confinanti***

Il Terreno censito al N.C.T. del Comune di Portopalo Di Capo Passero al foglio

di mappa 40 particelle 619 (“T”) e l’immobile “TT” si trovano a circa 5,2 chilometri dal centro abitato della città di Portopalo Di Capo Passero. Gli immobili in oggetto si trovano a sud ovest del centro abitato, percorrendo la Strada Provinciale 8 e procedendo per contrada Cuffara.

#### **Accesso**

L’accesso al terreno individuato con la particella 619 e all’immobile in esso ubicato avviene dalla strada individuata contrada Cuffara e vi si accede dalla stradella individuata tra la particella 619 e la 157.

#### **DESCRIZIONE TERRENO INDIVIDUATO CON LA PARTICELLA 619 (“T”)**

Tipologia, Morfologia e dimensioni

Nel terreno individuato con la lettera “T” sono state installate delle serre, in cui vengono prodotti ortaggi.

#### ***Tabella delle superfici***

<b><i>TERRENO</i></b>	<b><i>Superficie</i></b>
<i>Terreno “T” (619)</i>	<i>6110 mq</i>
<b><i>TOTALE SUPERFICIE TERRENO “T”</i></b>	<b><i>6110 mq</i></b>

#### ***VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E AGIBILITÀ IMMOBILI SITI IN TERRITORIO DI PORTOPALO DI CAPO PASSERO***

***Regolarità urbanistica dell’immobile ubicato in territorio di Portopalo di Capo Passero, ubicato del terreno censito al N.C.T. del Comune di Portopalo di Capo Passero al foglio 40 particella 619.***

L’immobile ubicato in territorio di Portopalo di Capo Passero in contrada Cuffara, nel terreno censito al N.C.T. del Comune di Portopalo di Capo Passero al foglio 40 particella 619 è stato costruito senza i necessari titoli edilizi come si evince dall’Attestazione rilasciata dal Comune di Portopalo di Capo Passero (allegato10).

Viste le pessime condizioni manutentive e statiche, tale immobile non può essere sanato, quindi dovrebbe essere demolito.

## **IMMOBILI UBICATI IN TERRITORIO DI PACHINO CESPITE 9**

### ***VERIFICA DELLE PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI SITI IN PACHINO CESPITE 9***

*Cespite 9*: Stacco di terreno sito in Comune di Pachino nella contrada Cannavata, censito al N.C.T. del Comune di Pachino foglio 26 particelle 42-43-232-233, ciascuno identificato con la lettera “U”-“V”-“Z”-“W”.

Detto cespite appartiene ai signori \_\_\_\_\_, per la quota di ½ (un mezzo) ciascuno, pervenire al signor \_\_\_\_\_, in regime di comunione legale dei beni con la suddetta \_\_\_\_\_ per atto di compravendita stipulato dal notaio \_\_\_\_\_ da Avola il giorno 27/07/1998, trascritto a Siracusa il giorno 11/08/1998 ai nn. 10090/7988.

### ***STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI***

Immobili “U”-“V”-“Z”-“W”.

Gli immobili identificati con le particelle 42-43-232-233, ciascuno identificato con la lettera “U”-“V”-“Z”-“W”, allo stato attuale sono in possesso della parte debitrice.

### ***INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ED ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO PER GLI IMMOBILI “N” –“O”***

*Gli immobili* “U”-“V”-“Z”-“W” pervennero agli attuali proprietari da potere del

\_\_\_\_\_, sopra generalizzato, per atto di divisione stipulato il giorno 8/11/1993 dal notaio \_\_\_\_\_ da Pachino, trascritto a Siracusa il giorno 1/12/1993 ai nn. 18017/13951, per averlo condiviso con le signore

-successione alla signora den. n. 361 vol. 202 dell'Ufficio Registro di Noto, trascritta a Siracusa il giorno 9/02/1982 ai nn. 15058/12690;

-successione alla signora den. n. 46 vol. 195 dell'Ufficio Registro di Noto, trascritta a Siracusa il giorno 28/06/1977 ai nn. 10034/8450.

***IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI "N"-“O”***

Risultanze catastali (allegato 5)

**Terreno censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particella 42**

**“U”**

Dalla visura storica catastale si desume che

*Intestato*

Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni per 1/2 in regime di comunione dei beni.

*Situazione dell'Immobile dal 15/05/1998*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 42.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: seminativo 2, superficie: 1770 m<sup>2</sup>,

Reddito dominicale: Euro 9,14-L. 17.700, Reddito agrario: Euro 3,66-L. 7.080.

DATI DERIVATI DA: VERIFICA STRAORDINARIA del 15/05/1998 n . 28.1/1998 in atti dal 02/07/1998 MOD .29 N .81/98. Partita 26250

*Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 42.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe:vigneto 2, superficie: 1770 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale: L. 54.870, Reddito agrario: L. 14.160.

DATI DERIVATI DA: Impianto meccanografico del 03/01/1977. Partita 994

*L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:*

*Situazione degli intestati dal 27/07/1998*

Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni per 1/2 in regime di comunione dei beni.

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/1998

Voltura n. 2553.1/1998 in atti dal 12/11/1998 Repertorio n.: 37352 Rogante:

Sede: AVOLA

*Situazione degli intestati dal 08/11/1993*

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/11/1993

Trascrizione n. 13951.2/1993 in atti dal 22/12/1993 Repertorio n.: 29179

Rogante: . Sede: PACHINO

*Situazione degli intestati dal 31/07/1981*

Comproprietario fino al 08/11/1993

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/07/1981 Voltura n. 399282 in atti dal 22/09/1986

Registrazione: UR Sede: NOTO Volume: 202 n: 361 del 02/08/1982

*Situazione degli intestati relativa ad atto del 11/07/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)*

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/07/1976 Voltura n. 592476 in atti dal 22/09/1986  
Registrazione: UR Sede: NOTO Volume: 195 n: 46 del 28/09/1976

*Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 03/01/1977.

**Terreno censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particella 43**

**“V”**

*Intestato*

*Situazione dell'Immobilabile dal 26/11/2002*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 43.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: vigneto 2, superficie: 4360 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale: Euro 69,80, Reddito agrario: Euro 18,01.

DATI DERIVATI DA: Tabella di variazione del 31/12/1999 n . 173 .1/1999 in atti dal 26/11/2002 (protocollo n . 166914) TAB .21/00 MOD .29 N . 173/99

ANNOTAZIONI: SEMINATIVO IRRIGUO PARIFICATO

*Situazione dell'Immobilabile dal 15/05/1998*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 43.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: seminativo 2, superficie: 4360 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale: Euro 22,52, L. 43.600, Reddito agrario: Euro 9,01, L. 17440.

DATI DERIVATI DA: VERIFICA STRAORDINARIA del 15/05/1998 n . 28 .1/1998 in atti dal 02/07/1998 MOD .29 N .81/98. Partita 23795

*Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 43.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: vigneto 2, superficie: 4360 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale: L.135.160, Reddito agrario: L. 34.880.

DATI DERIVATI DA: Impianto meccanografico del 03/01/1977. Partita 994

*L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:*

*Situazione degli intestati dal 27/07/1998*

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/1998

Voltura n. 2553.1/1998 in atti dal 12/11/1998 Repertorio n.: 37352 Rogante:

Sede: AVOLA

*Situazione degli intestati dal 08/11/1993*

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/11/1993

Trascrizione n. 13951.2/1993 in atti dal 22/12/1993 Repertorio n.: 29179

Rogante: Sede: PACHINO

*Situazione degli intestati dal 31/07/1981*

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/07/1981 Voltura n. 399282 in atti dal 22/09/1986

Registrazione: UR Sede: NOTO Volume: 202 n: 361 del 02/08/1982

*Situazione degli intestati relativa ad atto del 11/07/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)*

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/07/1976 Voltura n. 592476 in atti dal 22/09/1986  
Registrazione: UR Sede: NOTO Volume: 195 n: 46 del 28/09/1976  
*Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 03/01/1977.

**Fabbricato rurale censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26  
particella 232 "Z"**

*Intestato*

Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni per 1/2 .

*Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 232.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe:fabbricato rurale, superficie: 90 m<sup>2</sup>,

Reddito dominicale: -, Reddito agrario: -.

DATI DERIVATI DA: Impianto meccanografico del 03/01/1977. Partita 994

*L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:*

*Situazione degli intestati dal 27/07/1998*

Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni per 1/2 .

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/1998  
Voltura n. 2553.1/1998 in atti dal 12/11/1998 Repertorio n.: 37352 Rogante:

Sede: AVOLA

*Situazione degli intestati dal 08/11/1993*

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/11/1993  
Trascrizione n. 13951.2/1993 in atti dal 22/12/1993 Repertorio n.: 29179

Rogante: . Sede: PACHINO

*Situazione degli intestati dal 31/07/1981*

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/07/1981 Voltura n. 399282 in atti dal 22/09/1986  
Registrazione: UR Sede: NOTO Volume: 202 n: 361 del 02/08/1982

*Situazione degli intestati relativa ad atto del 11/07/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)*

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/07/1976 Voltura n. 592476 in atti dal 22/09/1986  
Registrazione: UR Sede: NOTO Volume: 195 n: 46 del 28/09/1976

*Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 03/01/1977.

**ALLO STATO DI FATTO DEL FABBRICATO RURALE ESISTE SOLO  
UNA PARETE.**

**Terreno censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particella 233  
“W”**

*Intestato*

Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni per 1/2 .

*Situazione dell'Immobile dal 26/11/2002*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 233.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: vigneto 2, superficie: 9980 m<sup>2</sup>, Reddito  
dominicale: Euro 159,78, Reddito agrario: Euro 41,23.

DATI DERIVATI DA: Tabella di variazione del 31/12/1999 n . 172 .1/1999 in  
atti dal 26/11/2002 (protocollo n . 166913) TAB .21/00 MOD .29 N . 172/99.

ANNOTAZIONI: SEMINATIVO IRRIGUO PARIFIFICATO

*Situazione dell'Immobile dal 15/05/1998*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 233.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: seminativo 2, superficie: 9980 m<sup>2</sup>,  
Reddito dominicale: Euro 51,54-L. 99.800, Reddito agrario: Euro 20,62-L.  
39.920.

DATI DERIVATI DA: VERIFICA STRAORDINARIA del 15/05/1998 n .  
28.1/1998 in atti dal 02/07/1998 MOD .29 N .81/98. Partita 23795

*Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 26, Particella: 233.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: vigneto 2, superficie: 9980 m<sup>2</sup>, Reddito

dominicale: L. 309.380, Reddito agrario: L. 79.840.

DATI DERIVATI DA: Impianto meccanografico del 03/01/1977. Partita 994

*L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:*

*Situazione degli intestati dal 27/07/1998*

Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni per 1/2 in regime di comunione dei beni.

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/1998

Voltura n. 2553.1/1998 in atti dal 12/11/1998 Repertorio n.: 37352 Rogante:

Sede: AVOLA

Situazione degli intestati dal 08/11/1993

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/11/1993

Trascrizione n. 13951.2/1993 in atti dal 22/12/1993 Repertorio n.: 29179

Rogante: Sede: PACHINO

*Situazione degli intestati dal 31/07/1981*

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/07/1981 Voltura n. 399282 in atti dal 22/09/1986

Registrazione: UR Sede: NOTO Volume: 202 n: 361 del 02/08/1982

*Situazione degli intestati relativa ad atto del 11/07/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)*

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/07/1976 Voltura n. 592476 in atti dal 22/09/1986  
Registrazione: UR Sede: NOTO Volume: 195 n: 46 del 28/09/1976  
*Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 03/01/1977.

**VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E AGIBILITÀ  
IMMOBILI SITI IN TERRITORIO DI PACHINO**

***Destinazione urbanistica del terreno censito al N.C.T. del Comune di Pachino  
foglio di mappa 26 particelle 42-43-232-233 (“U”-“V”- “Z”-“W”)***

Le particelle “U”-“V”-“Z”-“W” censiti al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 26 particelle 42-43-232-233 come si rileva dall'allegato certificato rilasciato dal Comune di Pachino (allegato 10) ricadono in “Zona E” (verde agricolo).

***INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI UBICATI IN TERRITORIO  
DI PACHINO***

Terreno censito al N.C.T. del Comune di PACHINO al foglio di mappa 26 particelle 42-43-232-233 (“U”-“V”-“Z”-“W”)

*Individuazione dell'ubicazione dei beni pignorati-confini*

Dal confronto con il foglio di mappa catastale:

La particella 42 (“U”), confina: a ovest con la stradella vicinale, ad est con il terreno individuato con le particelle 43-233 oggetto del presente procedimento, a sud con il terreno individuato con la particella 407, a nord con il terreno

individuato con la particella 367.

La particella 43 (“V”) confina: a nord con il terreno individuato con la particella 367, ad est ed a sud con il terreno individuato con la particella 233 oggetto del presente procedimento, ad ovest con il terreno individuato con la particella 42 oggetto del presente procedimento.

La particella 232 (“Z”), ossia il fabbricato rurale di cui rimane solo una parete è ubicato nella particella 42, al confine con la stradella vicinale ad ovest.

La particella 233 (“WW”) confina: a nord con il terreno individuato con le particelle 43 (oggetto del presente procedimento), e con la particella 367, ad est con il terreno individuato con la particella 404 oggetto del presente procedimento, a sud con la particella 407 oggetto del presente procedimento, ad ovest con il terreno individuato con la particella 42 oggetto del presente procedimento.

***Analisi del contesto: caratteristiche e destinazione della zona – servizi offerti-caratteristiche zone confinanti***

Il Terreno censito al N.C.T. del Comune di PACHINO al foglio di mappa 26 particelle 42-43-232-233 (“U”-“V”-“Z”-“W”) si trova a circa 6 chilometri dal centro abitato della città di Pachino, ossia Piazza Vittorio Emanuele.

Gli immobili in oggetto si trovano a sud ovest del centro abitato di Pachino, percorrendo la Strada Provinciale 8.

Nella zona a destinazione prevalentemente agricola si trovano diverse serre.

Per arrivare nei luoghi sopra citati, partendo da Piazza Vittorio Emanuele (Zona centrale di Pachino), si procede in direzione nord ovest da Piazza Vittorio Emanuele verso via Torino, si prende la prima a sinistra e si continua verso via Abramo Lincoln, si svolta a sinistra e si prende via Marsala, si continua su via Paolo Cassar Scalia, si svolta leggermente a destra e si imbecca via Maucini, si continua la Strada Provinciale 8 ed infine a circa 900 metri lungo la contrada Cannavata si arriva negli immobili in oggetto.

**Accesso**

L'accesso al terreno individuato con la particella 90 avviene dalle particelle limitrofe, quello individuato con la particella 61 avviene da una strada interpodereale individuata anche nel foglio di mappa catastale, e vi si accede dalla strada individuata contrada Cannavata.

**DESCRIZIONE TERRENO INDIVIDUATO CON LE PARTICELLE 42-43-232-233 (“U”-“V”-“Z”-“W”)**

*Tipologia, Morfologia e dimensioni*

Nei terreni individuati con la lettera “U”-“V”-“Z”-“W” allo stato di fatto sono state installate delle serre così pure nello spazio in cui, un tempo era occupato dal fabbricato rurale, questi terreni sono privi di recinzione.

***Tabella delle superfici***

<b>TERRENO</b>	<b>Superficie</b>
Terreno “U” (42)	1770 mq
Terreno “V” (43)	4360 mq
Terreno “Z” (232)	90 mq
Terreno “W” (233)	9980 mq
<b>TOTALE SUPERFICIE TERRENO “U”-“V”-“Z”-“W”</b>	<b>16200 mq</b>

**IMMOBILI UBICATI IN TERRITORIO DI PACHINO CESPITE 10**

***VERIFICA DELLE PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI SITI IN PACHINO CESPITE 10***

**Cespite 10:** Fabbricato sito nel Comune di Pachino nella via Francesco Caracciolo n.63-65, composto da un piano terra adibito in parte a garage ed in parte ad attività commerciale, da un primo piano con cinque vani catastali e mezzo, e da un piano secondo con lastrico solare; censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15 particella 8820 SUB 2-6-7-5 e al foglio 16

particella 180, ciascuno identificato rispettivamente con la lettera “Y”-“X”-“J”-  
“XX”.

Dalle indagini svolte si evince come l’immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio16 particella 180, è stato demolito e successivamente ricostruito ed annesso agli immobili identificati con la particella 8820, ma tale particella non è stata soppressa presso l’Agenzia delle Entrate –Territorio di Siracusa.

Detto cespite appartiene ai signori

per atto di  
compravendita stipulato dal notaio da Avola il giorno 18/12/1981,  
trascritto a Siracusa il giorno 16/01/1982 ai nn. 987/851.

***STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI***

Immobili “Y”-“X”-“J”-“XX”.

Gli immobili identificati con la particella 8820 sub 2-6-7-5, ciascuno identificato con la lettera “Y”-“X”-“J”-“XX” allo stato attuale sono in possesso della parte debitrice.

***INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL  
VENTENNIO ED ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO  
PER GLI IMMOBILI “Y”-“X”-“J”-“XX”***

Detto cespite appartiene ai signori

per atto di  
compravendita rogato dal notaio da Avola il giorno 18/12/1981,  
trascritto a Siracusa il giorno 16/01/1982 ai nn. 987/851.

***IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI “Y”-“X”-“J”-“XX”***

Risultanze catastali (allegato 5)

**Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15 particella**

**8820 sub 2 "Y"**

Dalla visura storica catastale si desume che

*Intestato*

Proprietà per 1000/1000

*Unità immobiliare dal 10/02/2009*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 15, Particella: 8820, Sub: 2.

DATI CLASSAMENTO: Zona Cens.: 1, Categoria: C/6, Classe:3, Consistenza: 25 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 91,67.

DATI DERIVATI DA: Variazione del 10/02/2009 n. 1504./2009 in atti dal 10/02/2009 (protocollo n. SR0029570) Bonifica identificativo catastale.

Indirizzo: via Francesco Caracciolo n 63 piano: T.

*Situazione degli intestati dal 10/02/2009*

Proprietà per 1000/1000

*DATI DERIVANTI DA:* del 10/02/2009 n. 1504./2009 in atti dal 10/02/2009 (protocollo n. SR0029570) Bonifica identificativo catastale.

*Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/08/2002*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 16, Particella: 2771, Sub: 2.

DATI CLASSAMENTO: Zona Cens.: 1, Categoria: C/6, Classe:3, Consistenza: 25 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 91,67.

DATI DERIVATI DA: Variazione del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario.

Indirizzo: via Francesco Caracciolo n 63 piano: T. Partita: 12047.

*Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 16, Particella: 2771, Sub: 2.

DATI CLASSAMENTO: Zona Cens.: 1, Categoria: C/6, Classe:3, Consistenza: 25 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 131,70-L.255.000

DATI DERIVATI DA: Variazione del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario.

Indirizzo:via Francesco Caracciolo n 63 piano: T. Partita: 12047.

*Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 16, Particella: 2771, Sub: 2.

DATI CLASSAMENTO: Zona Cens.: 1, Categoria: C/6, Classe:3, Consistenza: 25 m<sup>2</sup>, Rendita: L.255.000

DATI DERIVATI DA: Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Indirizzo:via Francesco Caracciolo n 63 piano: T. Partita: 12047.

*Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 10/11/1987(antecedente all'impianto meccanografico)*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 16, Particella: 2771, Sub: 2.

DATI CLASSAMENTO: Zona Cens.: 1, Categoria: C/6, Classe:3, Consistenza: 25 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 131,70-L.245

DATI DERIVATI DA: Classamento del 10/11/1987 n. 2037.1/1987 in atti DAL 06/02/1996 PF95

Indirizzo:via Francesco Caracciolo n 63 piano: T. Partita: 12047.

*Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 16, Particella: 2771, Sub: 2.

DATI CLASSAMENTO: Zona Cens.: -, Categoria: -, Classe:3, Consistenza: -, Rendita: Euro -.

DATI DERIVATI DA: Impianto meccanografico del 31/01/1988.

Indirizzo:via Francesco Caracciolo n 63 piano: T. Partita: 12047.

*Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*

Proprietà per 1000/1000 fino al 10/02/2009

*DATI DERIVANTI DA:* Impianto meccanografico del 31/01/1988.

**Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15 particella**

**8820 sub 6 "X"**

Dalla visura storica catastale si desume che

*Intestato*

Proprietà per 1000/1000

*Unità immobiliare dal 10/02/2009*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 15, Particella: 8820, Sub: 6.

DATI CLASSAMENTO: Zona Cens.: 1, Categoria: A/3, Classe:3, Consistenza: 5,5 vani, Rendita: Euro 340,86.

DATI DERIVATI DA: Variazione del 10/02/2009 n. 1506./2009 in atti dal 10/02/2009 (protocollo n. SR0029570) Bonifica identificativo catastale.

Indirizzo:via Francesco Caracciolo n 65 piano: 1.

Annotazioni: classamento e rendita validati(D.M.701/94); costituita dalla soppressione della particella ceu sez. fl 16 pla 2771 sub 6 per allineamento mappe

*Situazione degli intestati dal 10/02/2009*

Proprietà per 1000/1000

*DATI DERIVANTI DA:* del 10/02/2009 n. 1506./2009 in atti dal 10/02/2009 (protocollo n. SR0029570) Bonifica identificativo catastale.

*Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25/05/2005*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 16, Particella: 2771, Sub:6.

DATI CLASSAMENTO: Zona Cens.: 1, Categoria: A/3, Classe:3, Consistenza: 5,5 vani, Rendita: Euro 340,86.

DATI DERIVATI DA: Variazione del 25/05/2005 n. 3511.1/2005 in atti dal 25/05/2005 (protocollo n. SR0048307) Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione

Indirizzo:via Francesco Caracciolo n 65 piano: 1.

*Situazione degli intestati dal 25/05/2005*

Proprietà per 1000/1000 fino al 10/02/2009

*DATI DERIVANTI DA:* Variazione del 25/05/2005 n. 3511.1/2005 in atti dal 25/05/2005 (protocollo n. SR0048307) Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione.

**Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15 particella 8820 sub 7 “J”**

Dalla visura storica catastale si desume che

*Intestato*

Proprietà per 1000/1000

*Unità immobiliare dal 10/02/2009*

*DATI IDENTIFICATIVI:* Foglio: 15, Particella: 8820, Sub: 7.

*DATI CLASSAMENTO:* Zona Cens.: 1, Categoria: C/1, Classe: 4, Consistenza: 66 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 1.339,59

*DATI DERIVATI DA:* Variazione del 10/02/2009 n. 1507./2009 in atti dal 10/02/2009 (protocollo n. SR0029570) Bonifica identificativo catastale.

*Indirizzo:* via Plebiscito n 64, via Francesco Caracciolo n 65A piano: T.

*Annotazioni:* classamento e rendita validati(D.M.701/94); costituita dalla soppressione della particella ceu sez. fl 16 pla 2771 sub 7 per allineamento mappe

*Situazione degli intestati dal 10/02/2009*

Proprietà per 1000/1000

*DATI DERIVANTI DA:* del 10/02/2009 n. 1507./2009 in atti dal 10/02/2009 (protocollo n. SR0029570) Bonifica identificativo catastale.

*Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25/05/2005*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 16, Particella: 2771, Sub: 7.

DATI CLASSAMENTO: Zona Cens.: 1, Categoria: C/1, Classe:4, Consistenza: 66 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 1.339,59

DATI DERIVATI DA: Variazione del 25/05/2005 n. 3511.1/2005 in atti dal 25/05/2005 (protocollo n. SR0048307) Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione

Indirizzo: via Plebiscito n 64, via Francesco Caracciolo n 65 A, piano: T.

*Situazione degli intestati dal 25/05/2005*

Proprietà per 1000/1000 fino al 10/02/2009

*DATI DERIVANTI DA:* Variazione del 25/05/2005 n. 3511.1/2005 in atti dal 25/05/2005 (protocollo n. SR0048307) Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione.

**Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15 particella 8820 sub 5 "XX"**

Dalla visura storica catastale si desume che

*Intestato*

Proprietà per 1000/1000

*Unità immobiliare dal 10/02/2009*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 15, Particella: 8820, Sub: 5.

DATI CLASSAMENTO: Zona Cens: 1, Categoria: lastrico solare, Classe: -, Consistenza: -, Rendita: Euro -

DATI DERIVATI DA: Variazione del 10/02/2009 n. 1505./2009 in atti dal 10/02/2009 (protocollo n. SR0029570) Bonifica identificativo catastale.

Indirizzo: via Francesco Caracciolo n 65 piano: 2.

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez. fl 16 pla 2771 sub 5 per allineamento mappe

*Situazione degli intestati dal 10/02/2009*

Proprietà per 1000/1000

*DATI DERIVANTI DA:* del 10/02/2009 n. 1505./2009 in atti dal 10/02/2009 (protocollo n. SR0029570) Bonifica identificativo catastale.

*Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico.*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 16, Particella: 2771, Sub: 5.

DATI CLASSAMENTO: Zona Cens.: 1, Categoria: lastrico solare, Classe:-, Consistenza: -, Rendita: Euro -

DATI DERIVATI DA: Impianto meccanografico del 31/01/1988

Indirizzo: via Francesco Caracciolo n 65, piano: 2. Partita: 12047. Annotazioni: lastrico solare mq 80.

*Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*

Proprietà per 1000/1000 fino al 10/02/2009

*DATI DERIVANTI DA:* Impianto meccanografico del 31/01/1088.

**Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 16 particella**

**180**

Dalla visura storica catastale si desume che

*Intestato*

Gatto Salvatore; di Giuseppe, proprietà per 1000/1000

*Unità immobiliare dal 13/08/2002*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 16, Particella: 180, Sub:-.

DATI CLASSAMENTO: Zona Cens.: 1, Categoria: C/2, Classe: 2, Consistenza: 19 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 49,06

DATI DERIVATI DA: Variazione del 13/08/2002. Variazione del Quadro

Tariffario.

Indirizzo: via Magenta n 43, piano: T. Partita 3426

*Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 16, Particella: 180, Sub:-.

DATI CLASSAMENTO: ; Zona Cens.: 1, Categoria: C/2, Classe: 2,  
Consistenza: 19 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 60,84-L.117.800

DATI DERIVATI DA: Variazione del 01/01/1994. Variazione del Quadro  
Tariffario.

Indirizzo: via Magenta n 43, piano: T. Partita 3426

*Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 16, Particella: 180, Sub:-.

DATI CLASSAMENTO: ; Zona Cens.: 1, Categoria: C/2, Classe: 2,  
Consistenza: 19 m<sup>2</sup>, Rendita: L.117.800

DATI DERIVATI DA: Variazione del 01/01/1992. Variazione del Quadro  
Tariffario.

Indirizzo: via Magenta n 43, piano: T. Partita 3426

*Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 16, Particella: 180, Sub:-.

DATI CLASSAMENTO: ; Zona Cens.: 1, Categoria: C/2, Classe: 2,  
Consistenza: 19 m<sup>2</sup>, Rendita: L.102

DATI DERIVATI DA: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo: via Magenta n 43, piano: T. Partita 3426

*Situazione degli intestati dal 03/02/2011*

--- --  
DATI DERIVANTI DA: Voltura D'Ufficio del 03/02/2011 n 2939.1/2011 in atti  
dal 03/02/2011 (protocollo n. SR0037609) RETTIFICA DI INTESTAZIONE

*Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

*Questo immobile deve essere soppresso, perché è stato accatastato con la particella 8820, ciò si evince dal confronto degli elaborati grafici della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Pachino (allegato 15) e le planimetrie catastali della particella 8820 sub 6-7.*

## **VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E AGIBILITÀ**

### **Immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Pachino foglio di mappa 15 particella 8820 sub 2-6-7-5**

Per quanto concerne la destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. vigente, il fabbricato in cui insistono gli immobili “Y”-“X”-“J”-“XX” ricade in Zona “B”.

Dalla richiesta presentata all’Ufficio Urbanistica del Comune di Pachino, le unità immobiliari indicati con il sub 2-6-7 sono stati costruiti con la CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE N 33/1993 rilasciata dal sindaco di Pachino in data in data 19/03/1993 (allegati 13-14). Nella relazione notarile viene menzionato l’immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 16 particella 180, dal confronto della copia della Concessione e dalle visure Catastali si evince come questa particella deve essere soppressa presso l’Agenzia delle Entrate di Siracusa, poiché risulta duplicata.

Dal confronto tra lo stato di progetto e lo stato di fatto sono emerse delle difformità:

-gli immobili “Y”e “J” ossia il sub 2 (garage) ed il sub 7 (locale commerciale) presentano delle dimensioni diverse rispetto a quelle di progetto, più attendibile risultano le rispettive planimetrie catastali, seppur anche queste con qualche difformità rispetto allo stato di fatto.

-l’unità immobiliare “X”, la particella 8820 sub 6 (destinata a civile abitazione), presenta delle variazioni della distribuzione degli spazi interni.

-la particella 8820 sub 5, sia da progetto approvato sia dalla visura storico catastale è una terrazza-lastrico solare, in realtà in gran parte della terrazza è stata edificata un’altra unità immobiliare che nel presente procedimento è stata individuata con la lettera”XX”, ma che risulta completamente abusiva, ossia

priva del necessario titolo edilizio.

Quindi gli immobili risultano avere delle difformità rispetto allo stato di progetto ossia la modifica del prospetto, aumento di cubatura e delle variazioni interne.

Il costo delle variazioni catastali degli immobili è di € 2.400,00 (duemilaquattrocentoeuro/00) comprensive delle spese e dell'onorario del tecnico, per quanto riguarda la regolarizzazione al Comune il costo sarà da definire nel momento in cui verrà valutata l'istanza presentata.

#### *Agibilità*

Dalla documentazione fornita per il fabbricato in oggetto non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

\*\*\*\*

#### **INDIVIDUAZIONE DELL'UBICAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15 particella 8820 sub 2-6-7-5 fanno parte dello stesso edificio. Il garage "Y" (sub 2) ha accesso carrabile tramite una porta a quattro ante in alluminio dalla via Caracciolo n 65 e accesso pedonale da una porta interna in legno scorrevole comunicante con il locale commerciale "J". L'unità immobiliare destinata ad attività commerciale "J" (sub7), ha accesso da via Caracciolo n 63 tramite una porta in alluminio a tre ante, sia dal portone d'accesso alle unità immobiliari ai piani superiori, attraverso una porta in legno al piano terra prospiciente sul vano ingresso "X<sub>1</sub>-XX<sub>1</sub>". Nelle unità immobiliari identificate con le lettere "X" e "XX" si accede dal portone in alluminio dal civico 65/A.

L'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari confina a nord con la via Magenta, ad ovest con la via Caracciolo, ad est in parte con un altro edificio ed in parte con il cortile di via Plebiscito e a sud con un altro fabbricato.

#### ***Analisi del contesto: caratteristiche e destinazione della zona – servizi offerti-caratteristiche zone confinanti***

L'immobile si trova ubicato nella zona centrale ad est della città di Pachino, gli

spostamenti a piedi sono ottimi.

La zona è totalmente edificata, l'immobile si trova a circa 230 metri dal centro del Comune di Pachino. Sono presenti a poca distanza supermercati, strutture ristorative e diverse attività commerciali. Sono presenti la rete idrica e fognaria comunale. I fabbricati, esistenti nell'intorno, sono della stessa tipologia del fabbricato in oggetto.

La qualità urbanistico-sociale e ambientale si può definire "discreta".

### ***Tipologia, Morfologia e dimensioni***

La tipologia architettonica dell'edificio che ospita gli immobili "Y"- "X"- "J"- "XX" è quella di casa plurifamiliare, un'unità edilizia residenziale individuabile come edificio autonomo ed unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico, consta di tre elevazioni fuori terra.

L'edificio ha una pianta di forma a elle, comprende numero una unità immobiliare destinate a garage a piano terra: "Y", numero una unità immobiliare "J" a piano terra destinata ad attività commerciale, numero due unità immobiliari "X" e "XX" abitative monofamiliari la prima a piano primo e piano secondo.

### ***Tecnologia: strutture e finiture***

#### **Strutture**

La tipologia costruttiva, utilizzata per l'edificazione dell'unità edilizia comprendente gli immobili "Y"- "X"- "J"- "XX" è definibile quale organismo edilizio monodirezionale omogeneo, è una struttura portante in cemento armato, la copertura è parte a terrazzo praticabile, e parte a tetto a più falde con struttura in legno con solai di interpiano.

Le scale sono realizzate in c.a. in opera e collegate alla struttura dell'edificio. I tamponamenti esterni sono in muratura, la tramezzatura interna con mattoni forati di otto centimetri.

## ***Finiture***

### **INTERO EDIFICIO**

Le pareti esterne sono rinzaffate, non rifinite di intonaco, gli infissi esterni sono persiane in alluminio, il vano scala ha gli infissi in alluminio tipo inglese con tamponamento in vetro, la porta d'ingresso principale dell'edificio alle unità immobiliari è a due ante in alluminio con tamponamento in vetro, le porte di accesso alle unità immobiliari nei diversi piani sono in legno color miele.

Le scale e l'androne in tutti i piani sono pavimentati con elementi in granito.

Le pareti interne comuni del vano scala sono tinteggiate con idropittura color rosa con due diverse tonalità divise da una greca, la ringhiera del vano scala è in alluminio.

I parapetti dei balconi sono realizzati in muratura con elementi in ferro verniciati color nero, mentre i parapetti della terrazza sono in muratura.

## ***Impianti***

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, televisivo, idrico e fognario, allacciati alla rispettive reti pubbliche. Lo smaltimento delle acque meteoriche o bianche avviene mediante opportune canalizzazioni che interessano l'intero fabbricato.

## ***Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi***

Si può dire che la tipologia architettonica e la distribuzione interna del fabbricato e degli immobili rispecchiano le caratteristiche di un edificio, che conserva le caratteristiche tradizionali tale da soddisfare le richieste del mercato attuale.

### **DESCRIZIONE IMMOBILE Y (PARTICELLA 8820 SUB 2)**

L'immobile "Y" censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15 particella 8820 sub 2 ha due ingressi: uno carrabile dalla via Caracciolo n 65 e l'altro pedonale dal portone di accesso dal civico 65/A, tramite una porta in legno scorrevole di collegamento con il locale commerciale "J". Il garage "Y" è costituito da un unico vano che risulta essere intonacato e pavimentato con

piastrelle in ceramica beige, è dotato di luce ed impianto idrico.

Gli infissi esterni sono una porta in alluminio a quattro ante, mentre internamente sono in legno, ci sono due finestre di luce con telaio in legno e tamponamento in vetro una tra l'immobile "Y" ed il vano corridoio "J<sub>1</sub>" e l'altra tra l'immobile "Y" ed il vano bagno "J<sub>3</sub>".

La morfologia e le dimensioni dell'immobile Y sono identificabili dalla lettura dell'elaborato grafico allegato 3, che rappresenta planimetricamente lo stato attuale degli immobili.

Tabella delle superfici utili nette/esposizione/stato di manutenzione di ciascun locale

***Tabella delle superfici utili nette/superfici commerciali /stato di manutenzione di ciascun locale***

<i>LOCALE</i>	<i>S<sub>NETTA</sub></i>	<i>S<sub>COMMERC</sub></i>	<i>STATO DI MANUTENZIONE</i>
<i>Y<sub>1</sub> GARAGE</i>	<i>27,90 mq</i>	<i>32,00 mq</i>	<i>buono</i>
<i>Superficie COMMERCIALE-</i>		<i>32,00mq</i>	

**DESCRIZIONE IMMOBILE X (PARTICELLA 8820 SUB 6)**

L'immobile "X" censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15 particella 8820 sub 6 ha l'accesso da via Caracciolo n 65/A dal portone in alluminio a due ante con tamponamento in vetro salendo le scale. A piano primo a destra tramite una porta in legno si accede prima alla camera da letto "X<sub>1</sub>", che tramite un balcone "X<sub>11</sub>" ha affaccio su via Caracciolo, il vano "X<sub>1</sub>" è dotato di climatizzatore, è tinteggiato con idropittura e pavimentato con mattonelle in ceramica beige così come il disimpegno "X<sub>2</sub>" al quale si accede direttamente da una porta in legno, e da questo si accede al bagno "X<sub>3</sub>" che prende aria dal pozzo luce, dotato di vaso igienico, lavabo, bidet, vasca da bagno in ceramica color beige che risulta piastrellato e pavimentato con mattonelle in ceramica

bianca con qualche decoro floreale. Per accedere agli altri vani dell'unità immobiliare "X", si deve accedere tramite un portone d'ingresso in legno di fronte l'ultima rampa di arrivo al piano al corridoio "X<sub>4</sub>", da questo alla destra si trova la camera da letto "X<sub>9</sub>", di fronte la camera da letto "X<sub>8</sub>", alla sinistra il bagno "X<sub>5</sub>" ed in fondo la camera da letto "X<sub>7</sub>". Tutti i vani ad eccezione del bagno sono pavimentati con mattonelle in ceramica beige. La camera da letto "X<sub>9</sub>" prende aria e luce da due porte esterne che si affacciano tramite il balcone "X<sub>10</sub>" sia dalla via Magenta, sia dalla via Caracciolo, mentre la camera da letto "X<sub>8</sub>" tramite lo stesso balcone ha l'affaccio da via Magenta, queste camere hanno ciascuna un climatizzatore. La camera dal letto "X<sub>7</sub>" ha l'affaccio sul cortile di via Plebiscito, ed una finestra in legno a due ante che la collega al ripostiglio "X<sub>6</sub>", da cui questo prende aria. Il bagno "X<sub>5</sub>" prende aria dal pozzo luce, è dotato di box doccia, di lavabo, di vaso igienico, di bidet, in ceramica bianca ed è piastrellato con mattonelle in ceramica beige con una greca a contorno, mentre i pavimenti sono di una tonalità più forte, con dei risvolti in marmo bianco, da questo vano tramite una porta in legno color bianco si accede al ripostiglio "X<sub>6</sub>". Gli infissi esterni dell'unità immobiliare in oggetto sono persiane in alluminio, le porte interne sono in legno.

La morfologia e dimensione dell'immobile B possono essere desunte dalla lettura dell'allegato elaborato grafico 3.

***Tabella delle superfici utili nette/superfici commerciali /stato di manutenzione di ciascun locale***

<i>LOCALE</i>	<i>S<sub>NETTA</sub></i>	<i>S<sub>COMMERC</sub></i>	<i>STATO DI MANUTENZIONE</i>
<i>X<sub>1</sub> C. DA LETTO</i>	<i>16,60 mq</i>	<i>19,60 mq</i>	<i>buono</i>
<i>X<sub>2</sub> DISIMPEGNO</i>	<i>1,40 mq</i>	<i>1,60 mq</i>	<i>buono</i>
<i>X<sub>3</sub> BAGNO</i>	<i>5,60 mq</i>	<i>6,65 mq</i>	<i>buono</i>
<i>X<sub>4</sub> CORRIDOIO</i>	<i>7,70 mq</i>	<i>8,55 mq</i>	<i>buono</i>
<i>X<sub>5</sub> BAGNO</i>	<i>6,75 mq</i>	<i>7,90 mq</i>	<i>buono</i>
<i>X<sub>6</sub> RIPOSTIGLIO</i>	<i>2,90 mq</i>	<i>3,60 mq</i>	<i>buono</i>

<i>X<sub>7</sub> C. DA LETTO</i>	<i>15,55 mq</i>	<i>19,20 mq</i>	<i>buono</i>
<i>X<sub>8</sub> C. DA LETTO</i>	<i>22,90 mq</i>	<i>26,70 mq</i>	<i>buono</i>
<i>X<sub>9</sub> C. DA LETTO</i>	<i>27,25 mq</i>	<i>31,15 mq</i>	<i>buono</i>
<i>X<sub>10</sub> BALCONE</i>	<i>13,00 mq</i>	<i>13,00</i> <i>*0,30=3,90 mq</i>	<i>discreto</i>
<i>X<sub>11</sub> BALCONE</i>	<i>2,90 mq</i>	<i>2,90</i> <i>*0,30=0,87 mq</i>	<i>discreto</i>
<i>X<sub>12</sub> BALCONE</i>	<i>1,45 mq</i>	<i>1,45*0,30=0,45</i> <i>mq</i>	<i>discreto</i>
<i>Superficie COMMERCIALE</i>		<i>130,17 mq</i>	

### **DESCRIZIONE IMMOBILE J (PARTICELLA 8820 SUB 7)**

L'immobile "J" è destinato ad attività commerciale, il vano "J<sub>1</sub>" dove si svolge l'attività ha accesso direttamente dalla via Caracciolo dal civico 63, e tramite una porta ed una finestra ha l'affaccio alla via Magenta, da questo vano si accede al corridoio "J<sub>2</sub>" da cui si accede: al vano garage "Y<sub>1</sub>", tramite una porta in legno scorrevole, al vano bagno "J<sub>3</sub>" e alla cucina "J<sub>4</sub>". All'unità immobiliare "J" si può accedere dal portone d'ingresso alle altre unità immobiliari in oggetto, salendo pochi gradini dall'ingresso "X<sub>1</sub> -XX<sub>1</sub>" di fronte si trova la porta d'ingresso. Il vano bagno "J<sub>3</sub>" è piastrellato e pavimentato con mattonelle in ceramica verde, è dotato di vaso igienico, lavabo, bidet e piatto doccia in ceramica bianca prende aria da una finestra con telaio in legno e tamponamento in vetro a vasistas che si affaccia al garage "Y<sub>1</sub>". Il vano cucina "J<sub>4</sub>" è piastrellato in tre pareti con mattonelle in ceramica rettangolare, e pavimentato con mattonelle in ceramica posate a punta di diamante. Questo vano si affaccia tramite una porta in alluminio a due ante al cortile di via Plebiscito. Dalla cucina si accede tramite una porta in legno all'edificio limitrofo, non oggetto del presente procedimento.

Le pareti interne dell'unità immobiliare "J" risultano tinteggiate, gli infissi esterni sono in alluminio.

Inoltre, si puntualizza come l'immobile identificato nella certificazione notarile

al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 16 particella 180, sia stata inglobata con la Concessione Edilizia n 33/93 con il fabbricato identificato con la particella 8820 sub 2-6-5-7.

***Tabella delle superfici utili nette/superfici commerciali /stato di manutenzione di ciascun locale***

<i>LOCALE</i>	<i>S<sub>NETTA</sub></i>	<i>S<sub>COMMERC</sub></i>	<i>STATO DI MANUTENZIONE</i>
<i>J<sub>1</sub> LOCALE COMMERCIALE</i>	<i>50,40 mq</i>	<i>58,00 mq</i>	<i>buono</i>
<i>J<sub>2</sub> CORRIDOIO</i>	<i>7,10 mq</i>	<i>8,00 mq</i>	<i>buono</i>
<i>J<sub>3</sub> BAGNO</i>	<i>4,65 mq</i>	<i>5,40 mq</i>	<i>buono</i>
<i>J<sub>4</sub> CUCINA</i>	<i>18,70 mq</i>	<i>22,70 mq</i>	<i>buono</i>
<i>Superficie COMMERCIALE*</i>		<i>94,10 mq</i>	

**DESCRIZIONE IMMOBILE XX (PARTICELLA 8820 SUB 7)**

L'immobile "XX" censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15 particella 8820 sub 5 ha l'accesso da via Caracciolo n 65/A dal portone in alluminio a due ante con tamponamento in vetro salendo le scale, al piano secondo a destra tramite un portone in legno si accede al corridoio "XX<sub>1</sub>" da questo al vano bagno "XX<sub>4</sub>" ed alla cucina "XX<sub>2</sub>". Quest'ultimo vano ha l'affaccio dal cortile di via Plebiscito, tramite una persiana in alluminio color bianco, una parete risulta essere piastrellata, dalla cucina tramite una porta in legno si accede alla camera da letto "XX<sub>3</sub>", con affaccio tramite una finestra con persiana in alluminio sul terrazzo "XX<sub>7</sub>". L'immobile "XX" è tinteggiato con idropittura e pavimentato con mattonelle in ceramica beige ad eccezione del vano bagno "XX<sub>4</sub>", dotato di vaso igienico, bidet, lavabo, piatto doccia di ceramica color bianco, il bagno è pavimentato con mattonelle in ceramica rosa rettangolare e piastrellato con mattonelle beige, questo prende aria dal pozzo luce. Dal terrazzo "XX<sub>6</sub>", si accede dal corridoio "XX<sub>1</sub>" tramite una porta ad un'anta in alluminio, ed ha l'affaccio su via Caracciolo, risulta pavimentato così come il terrazzo "XX<sub>7</sub>" con mattonelle in scaglie di marmo. L'accesso al

terrazzo “XX<sub>7</sub>” avviene dal vano scala da una porta in alluminio di fronte quella di accesso all’unità immobiliare “XX”, il terrazzo “XX<sub>7</sub>” ha l’affaccio sia su via Caracciolo sia sulla via Magenta.

Il tetto dell’unità immobiliare “XX” è in legno con copertura a tegole.

La morfologia e dimensione dell’immobile “XX” possono essere desunte dalla lettura dell’allegato elaborato grafico 3.

***Tabella delle superfici utili nette/superfici commerciali /stato di manutenzione di ciascun locale***

<i>LOCALE</i>	<i>S<sub>NETTA</sub></i>	<i>S<sub>COMMERC</sub></i>	<i>STATO DI MANUTENZIONE</i>
<i>XX<sub>1</sub> CORRIDOIO</i>	<i>3,20 mq</i>	<i>4,00 mq</i>	<i>buono</i>
<i>XX<sub>2</sub> CUCINA</i>	<i>22,70 mq</i>	<i>27,00 mq</i>	<i>buono</i>
<i>XX<sub>3</sub> C. DA LETTO</i>	<i>16,40 mq</i>	<i>6,65 mq</i>	<i>buono</i>
<i>XX<sub>4</sub> BAGNO</i>	<i>19,60 mq</i>	<i>8,55 mq</i>	<i>buono</i>
<i>XX<sub>5</sub> BALCONE</i>	<i>4,75 mq</i>	<i>4,75*0,30=1,425 mq</i>	<i>buono</i>
<i>XX<sub>6</sub> TERRAZZO</i>	<i>15,40 mq</i>	<i>19,20 *0,30=5,76 mq</i>	<i>buono</i>
<i>XX<sub>7</sub> TERRAZZO</i>	<i>31,20 mq</i>	<i>38,10mq(25*0,30+13,1*0,1) = 8,81 mq</i>	<i>buono</i>
<i>Superficie COMMERCIALE</i>		<i>62,195 mq</i>	

***CRITERI DI STIMA***

La fase critica o di giudizio è stata la premessa al giudizio di valore, consistendo nella selezione dei vari elementi conoscitivi acquisiti e nella loro valutazione al fine di pervenire alla scelta dei procedimenti di stima da utilizzare.

Per la ricerca del valore effettivo di tutti gli immobili in oggetto viste le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è ritenuto opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo diretto.

Si è fatta un'attenta valutazione relativa a diversi fattori, quali le caratteristiche principali dei beni, la destinazione urbanistica, l'effettivo utilizzo, la redditività, l'esistenza o meno di servitù, la regolarità urbanistica e fiscale, l'appetibilità e soprattutto il tipo dei dati raccolti.

Lo scopo ha riguardato la valutazione del più probabile valore venale degli immobili. La selezione degli elementi conoscitivi acquisiti è stata la seguente:

-La zona dove sono ubicati gli immobili "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I", "L", "M", "MM", "N", "O", "P", "Q", "R", "S", "N", "U"- "V"- "Z"- "W" è nella zona rurale sud ovest della città di Pachino, a circa sei chilometri dal centro del paese.

-La zona dove sono ubicati gli immobili "T", "TT", è nella zona rurale sud ovest della città di Portopalo di Capo Passero, a circa cinque chilometri dal centro del paese.

- La zona dove sono ubicati gli immobili "Y"- "X"- "J"- "XX" è nella zona urbana ad est della città di Pachino, a circa duecento metri dal centro del paese.

-I caratteri architettonici, tipologici e distributivi degli immobili in esame sembrano rispondere sufficientemente all'utilizzazione prevista per ciascuno.

-La particella 405, non è presente nella relazione notarile, poiché derivante dalle particelle 190 e 46, quest'ultime allo stato di fatto sono state soppresse per costituire le particelle 404-405 sub 1-2, come attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino (allegato 9) per tali immobili non risultano rilasciate Concessione Edilizie, quindi allo stato attuale non sono regolari dal punto di vista urbanistico.

-L'immobile identificato con la particella 405 sub 1, in realtà è stato ampliato e come è possibile rilevare dalla visura storico catastale e dal foglio di mappa cartaceo risulta essere un ampliamento dell'immobile individuato con la particella ex 46, quest'ultimo probabilmente edificato in epoca antecedente il 1966, questo si evince anche dal sopralluogo effettuato.

-L'immobile ubicato in territorio di Pachino contrada Baronello, nel terreno censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 32 particella 618 è stato costruito senza i necessari titoli edilizi come si evince dall'Attestazione rilasciata dal Comune di Pachino (allegato 9), in base al P.R.G. vigente poiché questo immobile è stato costruito in prossimità del confine di proprietà non rispettando la distanza minima dai confini, ossia 10 metri, visto che il terreno limitrofo appartiene ad altre ditte, e nel certificato di destinazione urbanistica il terreno si trova all'interno dell'area con livello di tutela 3 tale immobile non può essere sanato allo stato attuale.

-L'immobile ubicato in territorio di Pachino in contrada Cannavata, censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 26 particella 406 è stato costruito senza i necessari titoli edilizi come si evince dall'Attestazione rilasciata dal Comune di Pachino (allegato 9), in base al P.R.G. vigente poiché questo immobile è stato costruito in prossimità del confine di proprietà non rispettando la distanza minima dai confini, ossia 10 metri, tale immobile non può essere sanato allo stato attuale.

-Si rileva che il fabbricato "TT" non è menzionato nell'atto di pignoramento perché costruito senza i necessari titoli edilizi e neanche censito presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio.

-Il fabbricato "S" è stato accatastato successivamente alla data in cui è stata redatta la certificazione notarile.

-L'immobile identificato nella certificazione notarile al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 16 particella 180, sia stata inglobata con la Concessione

Edilizia n 33/93 con il fabbricato identificato con la particella 8820 sub 2-6-5-7, questa particella deve essere soppressa presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, poiché risulta duplicata.

-Per quanto concerne la destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. vigente, il fabbricato in cui insistono gli immobili "Y"- "X"- "J"- "XX" ricade in Zona "B".

Dalla richiesta presentata all'Ufficio Urbanistica del Comune di Pachino, le unità immobiliari indicati con il sub 2-6-7 sono stati costruiti con CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE N 33/1993 rilasciata dal sindaco del Comune di Pachino in data in data 19/03/1993 (allegati 13-14). Dal confronto tra lo stato di progetto e lo stato di fatto sono emersi delle difformità:

-gli immobili "Y" e "J" ossia il sub 2 (garage) ed il sub 7 (locale commerciale) presentano delle dimensioni diverse rispetto a quelle di progetto, più attendibili risultano le rispettive planimetrie catastali, seppur anche queste con qualche difformità rispetto allo stato di fatto.

-l'unità immobiliare "X", la particella 8820 sub 6 (destinata a civile abitazione), presenta delle variazioni della distribuzione degli spazi interni.

-la particella 8820 sub 5, sia da progetto approvato sia dalla visura storico catastale è una terrazza-lastrico solare, in realtà in gran parte della terrazza è stata edificata un'altra unità immobiliare che nel presente procedimento è stata individuata con la lettera "XX", ma che risulta completamente abusiva, ossia priva delle necessarie concessioni edilizie.

-Quindi gli immobili risultano avere delle difformità rispetto al progetto approvato, ossia la modifica del prospetto, aumento di cubatura e delle variazioni interne.

Il costo delle variazioni catastali degli immobili individuati nel cespite 10 è di € 2.400,00 comprensive delle spese e dell'onorario del tecnico, per quanto riguarda la regolarizzazione al Comune il costo è da definire al momento in cui verrà valutata l'istanza presentata.

-La disponibilità degli immobili, non esistendo alcun vincolo formale all'uso degli stessi, è immediata.

-I dati a disposizione per la valutazione si riferiscono a fabbricati simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ma anche per ubicazione con diversità non importanti a seguito di una ricerca mirata, svolta presso le Agenzie Immobiliari, che si occupano della vendita, locazione e costruzione di immobili delle stesse zone, illustrando gli immobili nelle proprie caratteristiche peculiari con l'ausilio del rilievo fotografico.

### ***Procedimento comparativo diretto***

Nel Procedimento comparativo diretto, il metodo di stima consiste nel raffrontare il bene in esame con altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e per i quali sono noti i valori registrati nella compravendita in regime di libera contrattazione, recepiti da agenzie immobiliari, da studi notarili e dalla consultazione presso l'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Il primo passo necessario per la valutazione consiste nella raccolta ed analisi dei dati preliminari.

La rilevazione di tutti gli elementi necessari alla stima, permette dapprima la rilevazione del prezzo unitario ( $p_0$ ) ed, in seguito, la determinazione del ricercato più probabile valore di mercato ( $V_m$ ), per cui deriva che:

$$V_m = p_0 \times S_0$$

dove:

$V_m$ = valore di mercato;

$p_0$ = prezzo unitario;

$S_0$  = Superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

In questo caso, al fine di determinare il più probabile prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, avendo avuto accesso agli immobili stessi, ed avendo preso conoscenza dello stato e dei livelli di finiture, si è ritenuto, per una più corretta ed equa applicazione del prezzo di mercato, fare riferimento ai valori di mercato rinvenuti da indagini di mercato eseguite dalla scrivente C.T.U..

### ***Stima***

La superficie convenzionale commerciale dell'immobile è stata calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. n°138/98 allegato C. Le superfici sono state desunte al lordo dei muri perimetrali e delle tramezzature interne, con i muri in comunione tra diverse destinazioni, computate al 50% e tenendo altresì conto della superficie dei balconi, delle verande e delle terrazze (computate al 30% della superficie reale fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente), della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie dell'area calpestabile, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Sono state effettuate indagini dirette condotte a partire da ricerche presso le agenzie immobiliari di zona.

A conclusione di codeste delicate e non certo facili indagini è stato possibile per lo scrivente poter costruire una scala di valori unitari, non tralasciando di tenere in adeguata considerazione l'effettivo stato dell'immobile in esame.

### **STIMA CESPITE1: TERRENI CENSITI AL N.C.T. DEL COMUNE DI PACHINO AL FOGLIO DI MAPPA 26 PARTICELLE 102 (“A”)-366 (“C”)**

Il terreno individuato con le particelle 102 “A” e 366 “C” ha una superficie complessiva di seimiladuecentonovantaquattro metri quadrati ( $3090 \text{ m}^2 + 3204 \text{ m}^2 = 6294$  metri quadrati).

La stima è stata condotta utilizzando il metodo comparativo diretto.

Da indagini di mercato effettuate si può stimare un valore di € 1,00/mq,

maggior rispetto alle quotazioni dell'Agencia del Territorio, per l'ubicazione del terreno.

Il più probabile valore di mercato del terreno individuato con le particelle 102 ("A") e 366 ("B") è pari ad € 1,00x6294=€ **6.294,00**, arrotondando per difetto.~6.290,00 (euro seimiladuecentonovanta/00).

**STIMA CESPITE 2: TERRENI CENSITI AL N.C.T. DEL COMUNE DI PACHINO AL FOGLIO DI MAPPA 26 PARTICELLE 93 ("C")-183 ("D") -272 ("E")**

Il terreno individuato con le particelle 93 ("C"- 884 mq)-183 ("D"- 1113 mq)-272 ("E" 883 mq) ha una superficie complessiva di duemilaottocentoottanta metri quadrati (2880 m<sup>2</sup>).

La stima è stata condotta utilizzando il metodo comparativo diretto.

Da indagini di mercato effettuate si può stimare un valore di € 1,00/mq.

Il più probabile valore di mercato è pari ad € 1,00x2.880=€ **2.880,00** (euro duemilaottocentoottanta/00)

**STIMA CESPITE 3: TERRENI CENSITI AL N.C.T. DEL COMUNE DI PACHINO AL FOGLIO DI MAPPA 26 PARTICELLE 45 ("F")-189 ("G") -404 ("H") 191 ("I")-234 ("L") E IMMOBILI CENSITI AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI PACHINO AL FOGLIO 26 PARTICELLA 405 SUB 1-SUB 2 ("M")-"MM")**

Il terreno individuato con le particelle 45 ("F"- 2320 mq)-189 ("G"- 2100 mq)-404 ("H"-27404 mq) -191 ("I"- 6460 mq)-234 ("L"- 3340mq) ha una superficie complessiva di quarantunomilaseicentoventiquattro metri quadrati (**41624** m<sup>2</sup>).

La stima è stata condotta utilizzando il metodo comparativo diretto, considerando che nella particella 191 è ubicato un pozzo regolarmente censito, che il terreno è ubicato in prossimità della strada, che nella maggior parte delle particelle sono state installate delle serre, da indagini di mercato effettuate si può stimare un valore di € 3,00/mq.

Il più probabile valore di mercato è pari ad € 3,00x41624=€ 124.872,00 ~124.870,00 (euro centoventiquatromilaottocentosettanta/00)

L'unità immobiliare 405 sub1 ("M") ha una superficie commerciale di 117,40 mq, l'immobile 405 sub 2 ("MM")- ha una superficie commerciale di 112,75

mq.

Visto che le unità immobiliari necessitano di essere regolarizzate urbanisticamente, il valore più attendibile è di € 300,00/mq, per entrambi anche se la destinazione d'uso è diversa, e comunque bisogna detrarre circa € 30.000,00 per le spese per regolarizzarli urbanisticamente.

Il valore del fabbricato "M" è di €  $300,00 \times 117,40 =$  € 35.220,00 (euro trentacinquemiladuecentoventi/00).

Il valore del fabbricato "MM" è di €  $300,00 \times 112,75 =$  € 33.825,00 (euro trentatremilaottocentoventicinque/00).

Il valore complessivo del CESPITE 3 è di €  $124.870,00 + 35.220,00 + 33.825,00 =$  € 193.915,00.

Il valore complessivo al netto della decurtazione del CESPITE 3 è di €  $193.915,00 - 30.000,00 =$  163.915,00 (euro centosessantatremilanovecentoquindici/00)

#### **STIMA CESPITE 4: TERRENI CENSITI AL N.C.T. DEL COMUNE DI PACHINO AL FOGLIO DI MAPPA 26 PARTICELLE 90 ("N")-61 ("O")**

Il terreno individuato con le particelle 90 ("N"- 2980 mq)-61 ("O"- 8280 mq) ha una superficie complessiva di undicimiladuecentosessanta metri quadrati (**11260 mq**).

La stima è stata condotta utilizzando il metodo comparativo diretto.

Da indagini di mercato effettuate si può stimare un valore di € 1,00/mq.

Il più probabile valore di mercato del CESPITE 4 è pari ad €  $1,00 \times 11260 =$  € **11.260,00** (euro undicimiladuecentosessanta/00).

#### **STIMA CESPITE 5: TERRENO CENSITO AL N.C.T. DEL COMUNE DI PACHINO AL FOGLIO DI MAPPA 26 PARTICELLE 60 ("P") ED IMMOBILE "PP"**

Il terreno individuato con la particella 60 ("P"- 9670 mq) ha una superficie complessiva di novemilaseicentoseventanta metri quadrati (**9670 m<sup>2</sup>**).

La stima è stata condotta utilizzando il metodo comparativo diretto, considerando che nella particella 60 è ubicato un **pozzo non regolarmente** censito, che nella particella sono state installate delle serre da indagini di mercato effettuate si può stimare un valore di € 3,00/mq.

Il più probabile valore di mercato è pari ad €  $3,00 \times 9670 =$  € 29010,00 ~29.000,00

(euro ventinovemila/00).

L'unità immobiliare "PP" ha una superficie commerciale di 87,63 mq.

Visto che l'unità immobiliare necessita di essere regolarizzata urbanisticamente, il valore più attendibile è di € 300,00/mq e bisogna detrarre circa € 15.000,00 di spese per la regolarizzazione urbanistica.

Il valore del fabbricato "PP" è di € 300,00\*87,63 mq= € 26.289,00~26.290,00 (euro ventiseimiladuecentonovanta/00).

Il valore complessivo del CESPITE 5 è di € 29.000,00+26.290,00= € 58.290,00.

Il valore complessivo al netto della decurtazione del CESPITE 5 è di € 58.290,00-15.000,00=€ 43.290,00 (euro quarantatremiladuecentonovanta/00).

**STIMA CESPITE 6: TERRENO CENSITO AL N.C.T. DEL COMUNE DI PACHINO AL FOGLIO DI MAPPA 32 PARTICELLE 618 ("Q") ED IMMOBILE "QQ"**

Il terreno individuato con la particella 618 ("Q"- 1724 mq) ha una superficie complessiva di millesettecentoventiquattro metri quadrati (1724 m<sup>2</sup>).

La stima è stata condotta utilizzando il metodo comparativo diretto, da indagini di mercato effettuate si può stimare un valore di € 1,00/mq.

Il più probabile valore di mercato è pari ad € 1,00x1724=€ 1.724,00 ~€ 1.730,00 (euro millesettecentotrenta/00).

L'immobile ubicato in territorio di Pachino in contrada Baronello, nel terreno censito al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio 32 particella 618 è stato costruito senza i necessari titoli edilizi come si evince dall'Attestazione rilasciata dal Comune di Pachino (allegato 9).

In base al P.R.G. vigente poiché questo immobile è stato costruito in prossimità del confine di proprietà non rispettando la distanza minima dai confini, ossia 10 metri, visto che il terreno limitrofo appartiene ad altre ditte e nel certificato di destinazione urbanistica il terreno si trova all'interno dell'area con livello di tutela 3 tale immobile non può essere sanato allo stato attuale.

L'unità immobiliare "QQ" ha una superficie commerciale di 54,95 mq, considerando che tale immobile deve essere demolito, viene stimato il costo per la demolizione di tale immobile, almeno € 1.000,00.

Il valore complessivo del CESPITE 6 è di € 1.730,00

Il valore complessivo al netto della decurtazione del CESPITE 6 è di €

1.730,00-1.000,00=€ 730,00 (euro settecentotrenta/00).

**STIMA CESPITE 7: TERRENI CENSITI AL N.C.T. DEL COMUNE DI PACHINO AL FOGLIO DI MAPPA 26 PARTICELLA 407 (“R”) E IMMOBILE CENSITO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI PACHINO AL FOGLIO 26 PARTICELLA 406 (“S”)**

Il terreno individuato con le particelle 407 (“R”- 8543 mq) ha una superficie complessiva di ottomilacinquecentoquarantatre metri quadrati (8543 m<sup>2</sup>).

La stima è stata condotta utilizzando il metodo comparativo diretto, considerando che nella particella 406 è ubicato un pozzo regolarmente censito, che nella maggior parte delle particelle sono state installate delle serre da indagini di mercato effettuate si può stimare un valore di € 3,00/mq.

Il più probabile valore di mercato è pari ad € 3,00x8543=€ 25.629,00 ~25.630,00 (euro venticinquemilaseicentotrenta/00).

L’immobile ubicato in territorio di Pachino in contrada Cannavata, censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 26 particella 406 è stato costruito senza i necessari titoli edilizi come si evince dall’Attestazione rilasciata dal Comune di Pachino (allegato 9), in base al P.R.G. vigente poiché questo immobile è stato costruito in prossimità del confine di proprietà non rispettando la distanza minima dai confini, ossia 10 metri, considerando che i terreni al confine fanno parte del Cespite 3 (particella 404) e del Cespite 4 (particella 61), nel caso in cui tali immobili venissero acquistati da differenti ditte, l’immobile “S” non potrebbe essere sanato.

L’unità immobiliare 406 (“S”) ha una superficie commerciale di 190,99 mq, considerando che all’interno è ubicato un pozzo regolarmente censito al Genio Civile di Siracusa. Visto che l’unità immobiliare necessita di essere regolarizzata urbanisticamente, se possibile, tale unità immobiliare non viene valutata.

Il valore complessivo del CESPITE 7 è di € **25.630,00** (euro venticinquemilaseicentotrenta/00).

**STIMA CESPITE 8: TERRENI CENSITI AL N.C.T. DEL COMUNE DI PORTOPALO DI CAPO PASSERO AL FOGLIO DI MAPPA 40 PARTICELLA 619 (“T”) E IMMOBILE “TT”)**

Il terreno individuato con le particelle 619 (“T”- 6110 mq) ha una superficie complessiva di seimilacentodieci metri quadrati (6110 m<sup>2</sup>).

La stima è stata condotta utilizzando il metodo comparativo diretto, considerando che nella particella 619 è ubicato un pozzo regolarmente censito, che nella maggior parte della particella sono state installate delle serre da indagini di mercato effettuate si può stimare un valore di € 3,00/mq.

Il più probabile valore di mercato è pari ad € 3,00x6110=€ 18.330,00 (euro diciottomilatrecentotrenta/00).

Si rileva che il fabbricato “TT” non è menzionato nell’atto di pignoramento perché costruito senza i necessari titoli edilizi e neanche censito presso l’Agenzia delle Entrate-Territorio.

Visto le pessime condizioni manutentivi e statiche, tale immobile non può essere sanato, quindi dovrebbe essere demolito, il costo necessario per la demolizione è di circa € 3.000,00.

Il valore complessivo del CESPITE 8 è di € 18.330,00 (euro diciottomilatrecentotrenta/00).

Il valore complessivo, al netto delle decurtazioni del CESPITE 8 è di € 18.330,00- 3.000,00 =15.330,00 (euro quindicimilatrecentotrenta/00).

**STIMA CESPITE 9: TERRENI CENSITI AL N.C.T. DEL COMUNE DI PACHINO AL FOGLIO DI MAPPA 26 PARTICELLE 42 (“U”)-43 (“V”)-232 (“Z”)-233 (“W”)**

Il terreno individuato con le particelle 42 (“U”- 1770 mq)-43 (“V”- 4360 mq)-232 (“Z”- 90 mq) -233 (“W”- 9980 mq) ha una superficie complessiva di sedicimiladuecento metri quadrati (**16200** m<sup>2</sup>).

La stima è stata condotta utilizzando il metodo comparativo diretto, la particella 232 censita come fabbricato rurale allo stato attuale è diroccato, o meglio esiste solo una parete, che nella maggior parte delle particelle sono state installate

delle serre da indagini di mercato effettuate si può stimare un valore di € 3,00/mq.

Il più probabile valore di mercato è pari ad €  $3,00 \times 16200 =$  € 48.600,00 (euro quarantottomilaseicento/00)

Il valore complessivo del CESPITE 9 è di € 48.600,00 (euro quarantottomilaseicento/00).

**STIMA CESPITE 10: IMMOBILI CENSITI AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI PACHINO AL FOGLIO 15 PARTICELLA 8820 SUB 2 (“Y”) - SUB 6 (“X”) - SUB 7 (“J”) - SUB 5 (“XX”)**

L’unità immobiliare identificata con il sub 2 “Y”, ossia il garage ha una superficie commerciale di 32,00 mq

La stima è stata condotta utilizzando il metodo comparativo diretto, da indagini di mercato effettuate si può stimare un valore di € 500/mq.

Il più probabile valore di mercato è pari ad €  $500 \times 32 =$  € 16.000,00 (euro sedicimila/00), considerando le rettifiche urbanistiche e catastali che devono essere effettuate per regolarizzare l’immobile si decurta una cifra pari ad € 2.000,00.

Il più probabile valore di mercato, al netto delle decurtazioni è di € 16.000,00 - 2.000,00= € **14.000,00** (euro quattordicimila/00),

L’unità immobiliare identificata con il sub 6 “X”, destinata a civile abitazione ha una superficie commerciale di 130,17 mq

La stima è stata condotta utilizzando il metodo comparativo diretto, da indagini di mercato effettuate si può stimare un valore di € 800/mq.

Il più probabile valore di mercato è pari ad €  $800 \times 130,17 =$  € 104.136,00 (euro centoquattromilacentotrentaseimila/00), considerando le rettifiche urbanistiche e catastali che devono essere effettuate per regolarizzare l’immobile si decurta una cifra pari ad € 2.000,00.

Il più probabile valore di mercato, al netto delle decurtazioni è di € 104.136,00 - 2.000,00= € 102.136,00 ~€ **102.000,00** (euro centoduemila/00),

L’unità immobiliare identificata con il sub 7 “J”, destinata a locale commerciale ha una superficie commerciale di 94,10 mq

La stima è stata condotta utilizzando il metodo comparativo diretto, da indagini di mercato effettuate si può stimare un valore di € 900/mq.

Il più probabile valore di mercato è pari ad € 900x94,10= € 84.690,00 (euro ottantaquattromilaseicentonovanta/00), considerando le rettifiche urbanistiche e catastali che devono essere effettuate per regolarizzare l'immobile si decurta una cifra pari ad € 2.000,00.

Il più probabile valore di mercato, al netto delle decurtazioni è di € 84.690,00-2.000,00= € 82.690,00 ~€ **82.700,00** (euro ottantaduemilasettecento/00).

L'unità immobiliare identificata con il sub 5 "XX", destinata attualmente a civile abitazione ha una superficie commerciale di 62,195 mq, sia urbanisticamente che catastalmente è destinato a lastrico solare, quindi si evidenzia la totale difformità dell'unità immobiliare tra lo stato di fatto e di progetto, tale immobile attualmente deve essere demolito è necessitano almeno di € 4.700,00 per ripristinare i luoghi. Considerando che il valore del lastrico solare, così come da progetto è di € 30.000,00.

Il più probabile valore di mercato, al netto delle decurtazioni degli immobili identificati con il CESPITE 10 è pari ad €14.000,00+102.000,00+82.700,00+30.000,00- 4.000,00= € **224.000,00** (euro duecentoventiquattromila/00).

### **CONCLUSIONI**

Il più probabile valore di mercato del terreno individuato del CESPITE 1 è pari ad € 1,00x6294=€ **6.294,00**, arrotondando per difetto.~6.290,00 (euro seimiladuecentonovanta/00).

Il più probabile valore di mercato del CESPITE 2 è pari ad € 1,00x2.880=€ **2.880,00** (euro duemilaottocentoottanta/00).

Il valore complessivo al netto della decurtazione del CESPITE 3 è di € 193.915,00-30.000,00=€ **163.915,00** (euro centosessantatremilanovecentoquindici/00)

Il più probabile valore di mercato del CESPITE 4 è pari ad € 1,00x11260=€ **11.260,00** (euro undicimiladuecentosessanta/00)

Il valore complessivo al netto della decurtazione del CESPITE 5 è di € 58.290,00-15.000,00=€ **43.290,00** (euro quarantatremiladuecentonovanta/00).

Il valore complessivo al netto della decurtazione del CESPITE 6 è di € 1.730,00-1.000,00=€ **730,00** (euro settecentotrenta/00).

Il valore complessivo del CESPITE 7 è di € **25.630,00** (euro venticinquemilaseicentotrenta/00).

Il valore complessivo, al netto delle decurtazioni del CESPITE 8 è di €

**18.330,00**- 3.000,00 =15.330,00 (euro quindicimilatrecentotrenta/00).

Il valore complessivo del CESPITE 9 è di € **48.600,00** (euro quarantottomilaseicento/00).

Il più probabile valore di mercato, al netto delle decurtazioni degli immobili identificati con il CESPITE 10 è pari ad €14.000,00+102.000,00+82.700,00+30.0000,00- 4.000,00= € **224.000,00** (euro duecentoventiquattromila/00).

Con quanto innanzi esposto il sottoscritto ritiene di aver adeguatamente espletato il mandato conferitole dall' Ill.mo G.O.T. Dott. ssa (

La sottoscritta ringrazia per la fiducia a accordatale e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

\*\*\*

#### ***DISTINTA DI ALLEGATI***

- All. 1. Verbale di sopralluogo;
- All. 2. Rilievi fotografici immobili siti in Pachino e Portopalo Di Capo Passero;
- All. 3. Elaborati grafici immobili "M", "MM", "PP", "QQ", "S", "J", "Y", "X", "XX";
- All. 4. Planimetrie catastali "M", "MM", "S", "J", "Y", "X", "XX";
- All. 5. Visure storiche catastali ed estratti di mappa;
- All. 6. Ispezioni ipotecarie ordinarie- servizio pubblicità immobiliare;
- All. 7. Attestazione ed elaborati rilasciati dall'Ufficio del Genio Civile di Siracusa relativamente alla regolarità dei pozzi presenti nei terreni ubicati in tenere di Pachino;
- All. 8. Attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Portopalo Di Capo Passero inerenti i fabbricati ubicati in territorio di Portopalo Di Capo Passero;
- All. 9. Attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino inerenti i fabbricati ubicati in territorio di Pachino;

- All. 10. Certificato di destinazione urbanistica, norme tecniche di attuazione della zona e stralcio del P.R.G. vigente degli immobili censiti nel Comune di Portopalo Di Capo Passero;
- All. 11. Certificato di destinazione urbanistica, norme tecniche di attuazione della zona e stralcio del P.R.G. vigente degli immobili censiti nel Comune di Pachino;
- All. 12. Copia degli elaborati per ottenere la Concessione Edilizia per la demolizione e ricostruzione dell'immobile ubicato in tenere di Pachino;
- All. 13. Comunicazione alle parti per sopralluogo;
- All. 14. Richiesta documentale presso gli enti interessati;
- All. 15. copia della lettera di trasmissione (raccomandata A.R.) della perizia alle parti;
- All. 16. 2 cd rom completi di relazione tecnica ed allegati;
- All. 17. Specifica delle spese ed onorario.

La presente relazione, che si compone di 134 pagine e di 17 allegati, viene depositata in cancelleria unitamente alla documentazione ipocatastale per il cui ritiro il CTU era stata autorizzata dal Giudice.

Sortino 04-02-2013

Con osservanza

(seguono allegati con distinta)