
TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

NN. 202/2009 – 203/2009 - 204/2009 – 4/2010 – 264/2010 – 564/2012 – 636/2012
R.G.ES.

PROMOSSE DA

BANCA DI CREDITO COOP. DI PACHINO - CONSORZIO AGRARIO INTERPROVINCIALE DI RAGUSA E SIRACUSA - INTESA SANPAOLO S.P.A. - B.C.C. DELLA CONTEA DI MODICA SOC. COOP - B.A.P.R. SOC. COOP.

NEI CONFRONTI DI

[REDACTED]

RAPPRESENTATI E DIFESI DALL'AVV ALDO BURGIO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA CONCITA CULTRERA

RELAZIONE DI STIMA

TECNICO STIMATORE

DOTT. ING. CONCETTO CAPODICASA

1) PREMESSA

Con ordinanza del 19/09/2017 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera nominava il sottoscritto Dott. Ing. Concetto Capodicasa, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 1009 sez. A, al fine di redigere una perizia di stima di tutti i beni pignorati nell'ambito delle seguenti procedure esecutive riunite:

- n. 202/09 R.G.E. promossa da BCCP nei confronti di [REDACTED]
- n. 203/09 R.G.E. promossa da BCCP nei confronti di [REDACTED]
- n. 204/2009 R.G.E. promossa da BCCP nei confronti di [REDACTED]
- n. 4/2010 R.G.E. promossa da Consorzio Agrario Interprovinciale di Ragusa e Siracusa nei confronti di [REDACTED]
- n. 264/2010 R.G.E. promossa da Intesa Sanpaolo S.p.a. nei confronti di [REDACTED]
- n. 564/12 R.G.E. promossa da B.C.C. della Contea di Modica Soc. Coop. nei confronti di [REDACTED]
- n. 636/12 R.G.E. promossa dalla B.A.P.R. Soc. Coop. nei confronti di [REDACTED]

Il sottoscritto, preliminarmente alle operazioni di stima, ha provveduto a controllare la documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., verificandone l'incompletezza non avendo rinvenuto agli atti la documentazione ipo-catastale relativa alle procedure nn. 202/09, 4/2010 e 204/09.

Eseguiti i sopralluoghi in data 30/7/2018, 10/9/2018, 17/9/2018 e 9/10/2018 (all. 1) ed operati gli accertamenti necessari a definire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, ritiene adesso di potere esporre con cognizione di causa quanto appresso.

2) INDIVIDUAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Si riporta di seguito il riepilogo degli immobili oggetto di stima con indicazione degli estremi dei pignoramenti su di essi gravanti e la relativa quota.

N	IMMOBILI PACHINO	FG	P.LLA	SUB	ESTREMI PIGNORAMENTO	QUOTA
1	Appartamento via La Marmora 161	14	953		N. 733/2009	1/1
2	Terreno	14	830		N. 733/2009 + n. 2111/2012	1/1
3	Rimessa	14	2423	2	N. 733/2009 + N. 2111/2012	1/1
4	Fabbricato in c.da Cozzi (villetta via Taranto 12)	10	2376	7	N. 3707/2009 + N734/2009	1/1
5	Terreno in c.da Pianetti	14	2421		N. 2111/2012 + N. 1251/2012	1/1 + 1/2
			2422		N. 2111/2012	1/1
6	Terreno edificabile	14	2424		N. 1251/2012	1/2
7	Terreno in c.da Saiazza o Ricarichi-Azzaro	22	216		N. 2111/2012 + N.1251/2012	1/1 + 1/2
			514		N. 2111/2012 + N. 1251/2012	1/1+1/2
8	Terreno c.da Valli	29	172		N. 2246/2010	1/1
			309		N. 2246/2010	1/1
9	Terreno in c.da Granelli	18	464		N. 2111/2012	1/1
10	Terreno in c.da Chiusa Pozzo	11	2870		N. 1251/2012	1/2

N	IMMOBILI ROSOLINI	FG	PARTICELLA	SUB	ESTREMI PIGNORAMENTO	QUOTA
11	Fabbricati	44	8128	2-6-7	N. 733/2009 + N.2111/2012	1/1
	Fabbricato in Rosolini via Lo Bello 36 e via Manzoni 77	44	8128	1-3-4-5	N. 733/2009 + N. 3707/2009	1/1+1/2

N	IMMOBILI NOTO	FG	PARTICELLA	SUB	ESTREMI PIGNORAMENTO	QUOTA
12	Terreno in c.da Cipolluzzi	426	396		N. 2111/2012 + N. 2246/2010	1/1
			398		N. 2111/2012 + N. 2246/2010	1/1
			397		N. 2111/2012 + N. 2246/2010	1/1
			399		N. 2111/2012+ N. 2246/2010	1/1
13	Unità immobiliare (capannone)	426	940		N. 2111/2012	1/1
	Terreno	426	251-514-933		N. 2111/2012 + N.2246/2010	1/1
14	Terreno in c.da Burgio	426	249-539		n. 2246/2010	1/1
15	Terreno in c.da Burgio	426	25-239-443-444		N. 2111/2012 + N.2246/2010	1/1
16	Terreno in c.da Burgio	426	246-224-767		N. 2111/2012 + N.2246/2010	1/1
17	Terreno in c.da Burgio con fabbricato rurale	426	224-767-246-25-239-443-444-936-937-726-732-733-735-736-251-514-933		N. 2111/2012	1/1
			251-514-933-25-239-443-444-246-224		n. 2246/2010	1/1
18	Terreno in c.da Baroni	407	492-635-636-637		N. 1251/2012 + N. 2111/2012	1/2+1/1
19	Terreno in c.da Cipolluzzi	426	736-733-735-726-732		N. 2111/2012 N. 1251/2012	1/1+1/2
20	Terreno c.da Fontanelle	424	192-336-335		N. 1251/2012	1/1
21	Terreno c.da Fontanelle con fabbricato rurale	424	66-155		N. 1251/2012	1/1
22	Fabbricato in c.da Bove Marino	420	1389	1	N. 1251/2012	1/1
23	Terreno con fabbricato rurale in c.da Burgio	424	38-81		N. 1251/2012	1/1
24	Terreno in c.da Cipolluzzi	426	99-100-213-214-215		N. 735/2009	1/1

A seguito di ordinanza del 7/09/2013, il pignoramento n. 2246/2010 trascritto il 21/06/2010 ai nn. 15780/10753, relativamente all'immobile in Noto, c.da Burgio, in catasto al fg. 426 p.lle 249, 539, 251, 514, 933 è stato rettificato con la seguente indicazione catastale: fg. 426 p.lle 940, 251, 514, 933.

Riguardo agli immobili riportati riepilogo occorre le seguenti precisazioni:

- l'appartamento in Pachino, via La Marmora n.161 p.t., costituente l'immobile n.1 identificato in catasto al foglio 14, particella 953, è in realtà un edificio articolato su tre livelli, costituito da un locale rimessa al piano terra, da un appartamento al piano primo e da un vano cucina al piano secondo; considerato che il primo ed il secondo piano non sono descritti nell'atto di pignoramento n. 733/2009, verrà stimato il solo piano terra, limitatamente alla parte che possiede attualmente una autonomia funzionale;
- dalla certificazione del notaio Dott. Massimo Marota depositata in cancelleria in data 18/03/2013 si rileva che la particella di terreno 2422 del foglio 14 di Pachino, costituente parte del terreno n. 5, è stata ceduta in permuta in data antecedente alla trascrizione del pignoramento dai coniugi [redacted] e [redacted] a [redacted] con atto stipulato dal notaio Francesco Barone di Pachino il 30/12/1982 e trascritto il 24/01/1983 ai nn.1399/1191, in cambio dello stacco di terreno di mq 7,00 riportato al foglio 14 particella 2424; per tale ragione la particella 2422 non sarà oggetto di stima;
- il terreno n.2 in Pachino, censito al catasto terreni al foglio 14, particella 830, classe FU D ACCERT, con superficie di 84 mq, a seguito di tabella di variazione del 25/05/1974, in atti dal 20/12/1982, è in realtà un fabbricato urbano a più livelli fuori terra, sito in via Malandrino n.35 che verrà, pertanto, stimato nell'intero (all.3);
- la particella 933 facente parte del terreno 14 in Noto, c.da Burgio, risulta soppressa con tipo mappale del 13/03/2014 prot. n. SR0024137 in atti dal 13/03/2014 (all.4); la soppressione ha originato la particella di terreno 1034 ed il fabbricato costituito dalla particella 1021 dello stesso foglio; queste ultime costituiranno oggetto di stima in sostituzione della p.lle 933;

- le particelle 249 e 539 costituenti parte dello stesso terreno n. 14 risultano, inoltre, soppresse con tipo mappale del 11/02/2014 prot. n. SR0014240 in atti dal 11/02/2014 ed inglobate nella particella 940 costituente l'area di sedime del capannone costituente l'immobile 13 (all.5);
- la particella 937 del foglio 426 di Noto costituente parte del terreno n.17, è in realtà un tratto di strada ad uso pubblico che, pertanto, verrà stralciata dalla presente stima (all.24);
- la particella 936 del foglio 426 di Noto costituente parte del terreno n. 17, risulta in gran parte occupata da porzioni di più ampi fabbricati ricadenti nella particella limitrofa 935 (foto 87-88), non oggetto di pignoramento, da cui risultano unicamente accessibili; considerato che gli stessi non si ritengono comodamente divisibili in quote che godano di autonomia funzionale e strutturale, la p.lla 936 non sarà, al momento, oggetto di stima;
- la particella 192 costituente parte del terreno n.20 e la particella 155 costituente parte del terreno n.21 sono di fatto dei tratti di strada interpoderale e pertanto verranno stralciate dalla presente stima (all.26);
- la particella 246 facente parte del terreno n.16 risulta soppressa con tipo mappale del 20/02/2014 prot. N. SR0017479 in atti dal 20/02/2014 (all.7); la soppressione ha originato la particella di terreno 1032 ed un fabbricato (unità collabente), individuato dalla particella 1033 dello stesso foglio (all.6), che costituiranno oggetto di stima in luogo della p.lla 246.

Si evidenzia, infine, una errata indicazione nell'estratto di mappa aggiornato ove ricadono le particelle 224 e 767, costituenti il medesimo terreno n.16, dove la 767 è stata graficamente eliminata ed accorpata alla particella 224 (sebbene le due particelle continuano ad avere superfici catastalmente distinte ed invariate rispetto a quelle originarie) e contemporaneamente rappresentata in altra zona del foglio 426 diversa da quella oggetto di pignoramento (all.27).

Tenuto conto di quanto sopra precisato, si riporta di seguito l'elenco degli immobili oggetto di stima, riuniti ai fini della vendita in n. 18 lotti in funzione della posizione contigua dell'uno rispetto all'altro e quindi della loro concreta possibilità di utilizzo quale unico corpo.

LOTTO N.	COMUNE	DATI CATASTALI			QUOTA PIGNORATA
	PACHINO	FG	P.LLA	SUB	
1	Locale garage in via La Marmora 161	14	953		1/1
2	Immobile in via Malandrino	14	830		1/1
3	Rimessa via Toscana	14	2423	2	1/1
4	Fabbricato in c.da Cozzi (villetta via Taranto 12)	10	2376	7	1/1
5	Terreno edificabile in c.da Pianetti	14	2421-2424		1/1
6	Terreno in c.da Saiazza o Ricarichi-Azzaro	22	216-514		1/1
7	Terreno c.da Valli	29	172-309		1/1
8	Terreno in c.da Granelli	18	464		1/1
9	Terreno in c.da Chiusa Pozzo	11	2870		1/2
	ROSOLINI	FG	P.LLA	SUB	
10	Fabbricato in via Lo Bello 36 e via Manzoni 77	44	8128	2-6-7-1-3-4-5	1/1
	NOTO				
11	Terreno in c.da Cipolluzzi	426	396-398-397-399		1/1
12	Terreno in c.da Cipolluzzi	426	99-100-213-214-215		1/1
13	Terreno con capannone e fabbricato residenziale	426	940-251-514-1034-1021		1/1
14	Terreno in c.da Burgio	426	25-239-443-444		1/1
15	Terreno in c.da Burgio	426	1032-1033-224-767-		1/1
16	Terreno in c.da Burgio con fabbr. Rurale	426	726-732-733-735-736		1/1
17	Terreno in c.da Baroni	407	492-635-636-637		1/1
18	Terreno c.da Fontanelle	424	336-335-66-38-81 (F.R.)		1/1
19	Fabbricato in c.da Bove Marino	420	1389	1	1/1

La stima dei lotti verrà effettuata mediante applicazione del metodo comparativo sintetico, con riferimento ai valori di beni simili a quelli oggetto di valutazione reperiti attraverso accurate indagini di mercato effettuate presso diversi operatori locali del settore.

3) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riporta di seguito l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sui lotti di vendita, desunte dalla documentazione reperita agli atti.

N.	TRASCRIZIONE/ISCRIZIONE	LOTTO
1	Sequestro conservativo del Tribunale di Siracusa del 3/07/2000 trascritto il 12/07/2000 ai nn.10260/7840 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pachino e contro	LOTTO 2 - LOTTO 13 (p.lle 940-933-251-514) - LOTTO 8 - LOTTO 15 - LOTTO 17 - LOTTO 3 - LOTTO 5 - LOTTO 6 - LOTTO 14 - LOTTO 16 - LOTTO 10 (sub.7-2-6) - LOTTO 7 (p.lla 172) - LOTTO 13 (p.lle 514-251-539) - LOTTO 15 (p.la 246)
2	Ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo del 28/05/2004, iscritta in data 04/06/2004 ai nn. 12438/3015 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa e contro	LOTTO 10 (sub. 7-2-6)
3	Ipoteca legale iscritta in data 27/02/2007 ai nn. 5160/988 a favore di Serit Sicilia S.p.a. e contro	LOTTO 17 (p.la 492) - LOTTO 15 (p.la 246) - LOTTO 2 - LOTTO 13 (p.la 249) - LOTTO 7 (p.la 172)
4	Ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo del 13/07/2007 iscritta in data 16/07/2007 ai nn.17872/4181 a favore di Intesa San Paolo S.p.a. e contro	LOTTO 11 - LOTTO 13 (p.lle 251-514-933-249-539) - LOTTO 14 - LOTTO 15 - LOTTO 7
5	Ipoteca volontaria derivante dall'atto di mutuo del 17/04/2008, iscritta in data 18/04/2008 ai nn. 9085/1859 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pachino e contro	LOTTO 2 - LOTTO 3 - LOTTO 10 - LOTTO 4
6	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Avola il 09/04/2009, iscritta in data 18/05/2009 ai nn.10448/2218 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa e contro	LOTTO 11 - LOTTO 2 - LOTTO 13 - LOTTO 8 - LOTTO 15 - LOTTO 17 - LOTTO 3 - LOTTO 5 - LOTTO 14 - LOTTO 16 - LOTTO 6 - LOTTO 10 - LOTTO 4 - LOTTO 7 - LOTTO 9 -
7	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siracusa il 22/09/2009, iscritta in data 12/10/2009 ai nn.21560/4472 a favore di Consorzio Agrario Interprovinciale di Ragusa e contro	LOTTO 2 - LOTTO 7 (p.la 172) - LOTTO 8 - LOTTO 9 - LOTTO 5 - LOTTO 6 - LOTTO 13 - LOTTO 15 - LOTTO 17 - LOTTO 14 - LOTTO 16 - LOTTO 3 - LOTTO 11 - LOTTO 10
8	Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 13/08/2009 ai nn. 18214/12516 a favore di Credito Cooperativo di Pachino e contro	LOTTO 3 - LOTTO 10 (sub. 7-2-6) - LOTTO 2
9	Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 06/07/2010 ai nn. 15780/10753 a favore di Intesa San Paolo e contro	LOTTO 11 - LOTTO 13 (p.lle 251-514-933) - LOTTO 7 - LOTTO 14 - LOTTO 15
10	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze il 05/10/2010; iscritta il 29/10/2010 ai nn. 23588/4725 a favore di Mercantile Leasing S.p.a. contro	LOTTO 11 - LOTTO 10 - LOTTO 7 - LOTTO 9 - LOTTO 2 - LOTTO 13 - LOTTO 8 - LOTTO 15 - LOTTO 17 - LOTTO 5 - LOTTO 16 - LOTTO 3 - LOTTO 14 - LOTTO 6
11	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Modica il 01/03/2012, iscritta in data 21/06/2012 ai nn.10971/1104 a favore di Banca di Credito Cooperativo e contro	LOTTO 2 - LOTTO 15 - LOTTO 13 - LOTTO 8 - LOTTO 17 - LOTTO 5 - LOTTO 3 - LOTTO 14 - LOTTO 16 - LOTTO 6 - LOTTO 11 - LOTTO 10 (sub 7-2-6)
12	Pignoramento immobiliare trascritto il 03/12/2012 ai nn. 19501/15406 a favore di Banca di Credito Cooperativo della Contea di Modica e contro	LOTTO 2 - LOTTO 3 - LOTTO 6 - LOTTO 8 - LOTTO 10 (sub. 7-2-6) - LOTTO 11 - LOTTO 13 - LOTTO 14 - LOTTO 15 - LOTTO 16 - LOTTO 17

13	Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 1/09/2009, iscritta il 16/09/2009 ai nn. 19783/4089 a favore di Consorzio Agrario Interprovinciale di Ragusa e Siracusa contro	LOTTO 10 (metà indivisa) - LOTTO 4
14	Pignoramento del 25/11/2009 del Tribunale di Siracusa trascritto il 19/01/2010 ai nn. 885/659 a favore di Consorzio Agrario Interprovinciale di Ragusa e Siracusa contro	LOTTO 10 (metà indivisa) - LOTTO 4
15	Ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo del 3/03/2005 iscritta il 05/03/2005 ai nn.5623/1455 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pachino contro	LOTTO 4
16	Ipoteca legale del 14/12/2007, iscritta il 10/01/2008 ai nn.785/202 a favore di Serit Sicilia S.p.a. Agente della Riscossione contro	LOTTO 4
17	Ipoteca volontaria iscritta il 14/04/2006 ai nn.11225/4104 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pachino contro	LOTTO 12
18	Ipoteca legale iscritta in data 20/12/2007 ai nn.30517/7218 a favore di Serit Sicilia S.p.a. contro	LOTTO 12
19	Verbale di pignoramento immobili trascritto il 13/08/2009 ai nn.18177/12480 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pachino contro	LOTTO 12
20	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Avola il 07/05/2009 iscritta in data 02/09/2009 ai nn. 18692/3925 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa contro	LOTTO 2 - LOTTO 7 - LOTTO 13 - LOTTO 8 - LOTTO 15 - LOTTO 14 - LOTTO 9 (1/2) - LOTTO 17 - LOTTO 5 (1/2 p.lla 2421 p.lla 2424) - LOTTO 16 (1/2) - LOTTO 6 (1/2) - LOTTO 18 - LOTTO 19
21	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 22/09/2009 iscritta il 27/10/2009 ai nn.23097/4647 a favore di Consorzio Agrario Interprovinciale di Ragusa e Siracusa contro	LOTTO 9 (1/2) - LOTTO 5 (1/2 p.lla 2424) - LOTTO 18 - LOTTO 19
22	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ragusa il 03/06/2010 iscritta il 08/07/2010 ai nn. 15942/3320 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa contro	LOTTO 9 (1/2) - LOTTO 17 - LOTTO 5 (1/2 p.lla 2421 p.lla 2424) - LOTTO 16 (1/2) - LOTTO 6 (1/2) - LOTTO 18 - LOTTO 19
23	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Avola il 09/04/2009, iscritta in data 12/04/2012 ai nn. 6986/659 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa contro	LOTTO 9 (1/2) - LOTTO 17 - LOTTO 5 (1/2 p.lla 2421 p.lla 2424) - LOTTO 16 (1/2) - LOTTO 6 (1/2) - LOTTO 18 - LOTTO 19
24	Verbale di pignoramento immobiliare del 14/12/2012 trascritto in data 01/02/2013 ai nn. 1972/1519 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa e contro	LOTTO 9 (1/2) - LOTTO 17 - LOTTO 5 (1/2 p.lla 2421 p.lla 2424) - LOTTO 16 (1/2) - LOTTO 6 (1/2) - LOTTO 18 - LOTTO 19
25	Ipoteca legale del 19/11/2004 iscritta il 23/11/2004 ai nn. 28205/7902 a favore di Montepaschi SE.RI.T. contro	LOTTO 5 (1/2 p.lla 2424) - LOTTO 18 - LOTTO 19
25	Ipoteca legale del 04/09/2003 iscritta il 11/09/2003 ai nn. 15749/2416 a favore di Montepaschi Serit S.p.a. e contro	LOTTO 2 - LOTTO 7 (p.lla 172) - LOTTO 13 (p.lla 249 - 514-251-539) - LOTTO 8 - LOTTO 15 - LOTTO 17 (p.lla 492) - LOTTO 3 - LOTTO 5 (p.lla 2421) - LOTTO 14 - LOTTO 16 - LOTTO 6 -

Si rileva che per la mancata reperibilità agli atti della documentazione ipo-catastale indicata in premessa, non si è nelle condizioni di indicare le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli relative all'immobile costituente il lotto 1.

4) LOTTO 1

Locale garage sito in Pachino, via La Marmora n. 161, p.t., in zona a nord ovest del centro urbano caratterizzata dalla presenza prevalente di edifici residenziali.

Confini e dati catastali

L'immobile confina a nord con cortile pubblico di via Bordonaro, a sud con via La Marmora, ad est con proprietà di terzi e ad ovest con vano scala e disimpegno di proprietà della stessa ditta.

Nella sua attuale configurazione non risulta censito in catasto occupando l'area di una parte di un originario appartamento censito al catasto fabbricati di Pachino al foglio 14, p.lla 953, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani in testa alla [REDACTED] (all.10-28-29).

Si evidenzia che la regolarizzazione della situazione catastale del locale garage in esame dovrà riguardare anche la rimanente porzione di fabbricato non oggetto della presente stima.

Il costo di regolarizzazione

è stimato in complessivi € 1.200,00.

Situazione urbanistica

Il piano terra risulta edificato con nulla osta per lavori edili n.72/59 del 23/02/1959 in testa alla [REDACTED].
[REDACTED] Risulta successivamente rilasciata la C.E. n.560/1973 per la sopraelevazione del piano primo, in testa alla [REDACTED] (All. 31).

L'attuale configurazione non è conforme a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo autorizzativo, per una diversa distribuzione interna e destinazione d'uso.

Tali difformità potranno essere regolarizzate con un costo stimato in complessivi € 2.000,00.

Atto di provenienza e stato di possesso

La mancata reperibilità della documentazione non ha consentito di verificare il titolo in forza del quale

l'immobile è pervenuto agli attuali possessori [REDACTED] e [REDACTED]

Descrizione analitica

Il locale garage in esame, come già detto, occupa parte del piano terra di un edificio residenziale, articolato complessivamente su tre livelli e collegato, ai diversi piani, con l'immobile costituente il lotto n.2 di cui si dirà più avanti (foto 1).

L'edificio risale agli inizi degli anni sessanta e presenta struttura portante costituita da pilastri e travi in c.a. e solaio di interpiano in latero cemento armato.

Ha una superficie lorda di circa 48 mq e presenta finiture costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in cemento e scaglie di marmo, ed impianto elettrico parzialmente realizzato fuori traccia (foto 2).

È dotato di due accessi, uno da via La Marmora e uno dal cortile pubblico di via Bordonaro, entrambi protetti da infisso metallico di tipo avvolgibile.

Nella zona nord ovest è presente un piccolo locale w.c.

Le condizioni di manutenzione sono buone.

Stima

Il valore parametrico attribuibile all'immobile in considerazione dell'ubicazione, della consistenza, della destinazione d'uso, del livello delle finiture e dello stato manutentivo, è stato individuato in €/mq 450,00. Il valore commerciale è pertanto il seguente:

$$\text{mq } 48 \times \text{€/mq } 450,00 = \text{€ } 21.600,00.$$

Al suddetto importo andranno detratti i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, complessivamente stimati in € 3.200,00

Il valore residuo dell'immobile, coincidente con quello della quota pignorata, è pertanto pari a:

$$\text{€ } 21.600,00 - \text{€ } 3.200,00 = \text{€ } 18.400,00.$$

5) LOTTO 2

Edificio in Pachino, via Maiandrino n. 35, p.t.-1°-2°, ubicato nella medesima zona in cui ricade il lotto n.1.

Confini e dati catastali

Confina a sud con proprietà di terzi e con l'immobile di cui al lotto 1, di cui al precedente punto, a nord con proprietà di terzi, ad est con cortile pubblico di via Bordonaro e ad ovest con la via Malandrino (all.16).

È riportato al catasto terreni al foglio 14, particella 830, qualità e classe FU D ACCERT, a seguito di tabella di variazione del 25/05/1974 in atti da 20/12/1982, in testa alla [REDACTED] (all.3).

L'immobile non risulta censito al catasto urbano. I costi di accatastamento sino previsti in € 2.000,00.

Situazione urbanistica

L'immobile risulta edificato con L.E. n.439/65, relativa al solo piano terra, e con C.E. n. 557/73 relativa alla sopraelevazione del piano primo. L'attuale configurazione dell'immobile differisce da quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi per una diversa distribuzione interna del piano primo e per la realizzazione del vano a piano secondo.

Tali difformità potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 40 L. 47/85, con un costo stimato in complessivi € 5.000,00.

Atto di provenienza e stato di possesso

Dalla certificazione notarile in atti del 18/03/2013 (notaio Massimo Marota) si rileva che il terreno su cui è stato realizzato l'edificio in esame è pervenuto a [REDACTED] per atto di compravendita stipulato dal notaio Barone di Pachino il 22/01/1965, trascritto il 12/02/1965 ai nn.3725/3323. Allo stato attuale l'immobile risulta nel possesso di [REDACTED] e [REDACTED]

Descrizione analitica

L'edificio, risalente agli inizi degli anni settanta ed articolato su tre livelli fuori terra, presenta struttura portante in cemento armato con tamponamenti esterni in conci di tufo, solai interpiano in latero cemento e copertura piana (foto 3-4).

Il piano terra è costituito da un vano scala e da un locale garage aventi superficie lorda di circa 83 mq ed altezza interna di 4,20 mt (foto 5-6-7). Il locale garage risulta accessibile dal cortile pubblico di via Bordonaro mentre è attualmente chiuso con tamponamenti in laterizio forato l'ulteriore accesso sulla via Malandrino, così come l'accesso dell'adiacente vano scala. Il locale garage è al momento

comunicante con l'immobile in via La Marmora non oggetto di stima (foto 8).

Il piano primo è costituito da un ingresso disimpegno, tre camere e un bagno aventi superficie lorda di circa 76 mq ed altezza interna di 3,05 mt, oltre a da due balconi aventi superficie complessiva di 14 mq (foto 9-10-11).

Il piano secondo è costituito da un ampio vano avente superficie lorda di circa 47 mq ed altezza di 2,90 mt (foto 12-13), dotato di due balconi di 14 mq e di un terrazzo al livello di circa 28 mq (foto 15-16).

Sia il primo che il secondo piano sono al momento collegati con l'immobile di via La Marmora non oggetto di stima (foto 10-14).

La superficie convenzionale considerata ai fini della vendita, ottenuta sommando alla superficie lorda interna quella dei balconi e del terrazzo a livello, rettificata attraverso opportuni coefficienti correttivi, è pari a:

$83 \text{ mq (p.t.)} \times 0,50 + 76 \text{ mq (p.1}^\circ) + 14 \text{ mq} \times 0,25 \text{ (balc. P.1}^\circ) + 47 \times 0,50 \text{ mq (p.2}^\circ) + 14,00 \text{ mq} \times 0,25 \text{ (bal. P.2}^\circ) + 28,00 \text{ mq} \times 0,30 \text{ (terrazzo a livello p.2}^\circ) = 153 \text{ (arr.)}$.

Il piano terra, privo di finiture, è dotato di infisso metallico di accesso e impianto elettrico fuori traccia. Le finiture del piano primo, di buona qualità ma risalenti all'epoca di costruzione, sono costituite da pareti rivestite con carta da parati, pavimenti in marmo ad eccezione del bagno con pavimento e rivestimento in ceramica, porte interne in legno ed infissi esterni in alluminio con vetri semplici e avvolgibili in pvc. Il piano è dotato di impianti idrico, elettrico e fognario del tipo sotto traccia e di impianto di riscaldamento con terminali a piastra.

Il piano secondo, privo di pavimentazione, presenta pareti semplicemente intonacate, impianto elettrico fuori traccia ed infissi esterni in lamierino.

Lo stato manutentivo interno può ritenersi appena discreto al piano terra, interessato da diffusi fenomeni di umidità di risalita, buono al piano primo, e discreto al secondo piano ove sono presenti localizzati fenomeni di infiltrazione sul relativo soffitto. Scadente è, infine, lo stato manutentivo dei prospetti che presentano diffuse zone con intonaco deteriorato e numerosi degradi degli elementi in conglomerato cementizio armato, in particolare in corrispondenza dei balconi.

Dovrà inoltre prevedersi il costo per le opere necessarie a rendere autonomo e funzionale l'immobile essendo questo al momento collegato con quello su via La Marmora.

L'importo di tali opere, consistenti sostanzialmente nella realizzazione di un vano cucina, nella chiusura dei varchi di collegamento e nella separazione degli impianti tecnologici, è complessivamente stimato in € 15.000,00.

Stima

Il valore parametrico attribuibile all'immobile in considerazione dell'ubicazione, della consistenza, della destinazione d'uso, del livello delle finiture e dello stato manutentivo, è stato individuato in €/mq 600,00. Il valore commerciale è pertanto il seguente:

$$\text{mq } 153 \times \text{€/mq } 600,00 = \text{€ } 91.800,00.$$

Al suddetto importo andranno detratti i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, complessivamente stimati in € 22.000,00.

Il valore residuo dell'immobile, coincidente con quello della quota pignorata, è pertanto pari a:

$$\text{€ } 91.800,00 - \text{€ } 22.000,00 = \text{€ } 69.800,00.$$

6) LOTTO 3

Locale rimessa sito in Pachino (SR), via Toscana, angolo via Girasole, in zona periferica a nord-ovest del centro urbano, facilmente raggiungibile dalla SP22 (foto 17→20).

Confini e dati catastali

Confina a nord con via Toscana, ad est con via Girasole, a sud con cortile comune e ad ovest con proprietà di terzi (all.33).

È riportato al catasto fabbricati di Pachino al foglio 14, particella 2423 sub 2, categoria C/6, consistenza 93 mq, in testa alla [redacted] per la quota di 1/1 (all.6).

L'attuale configurazione differisce da quanto riportato nella relativa planimetria catastale per lievi modifiche della distribuzione interna dovute alla eliminazione di un muro divisorio centrale e alla realizzazione di un piccolo w.c. nel sottoscala (all.33). Tali difformità, ritenendo di non variare l'attuale categoria catastale, potranno essere regolarizzate con un costo stimato in complessivi € 500,00.

Situazione urbanistica

L'immobile risulta edificato in assenza di titolo autorizzativo agli inizi degli anni ottanta e successivamente regolarizzato con C.E. in sanatoria n. 7/90 ai sensi della L.47/85 (all.34).

L'attuale configurazione dell'immobile differisce da quanto riportato nell'elaborato grafico allegato al titolo autorizzativo per lievi modifiche nella distribuzione interna del tutto analoghe a quelle indicate nella situazione catastale. Il costo di regolarizzazione è attendibilmente valutabile in € 1.500,00.

Atto di provenienza

Dalla certificazione notarile in atti del 18/03/2013 (notaio Massimo Marota) si rileva che l'immobile è pervenuto a [REDACTED] per averlo edificato su terreno acquistato, in comunione legale dei beni, con atto di vendita stipulato dal notaio Giovanni Ali in data 01/03/1982, trascritto in data 27/03/1982 ai nn.5298/4452.

Stato di possesso

L'immobile risulta nel possesso del [REDACTED] che lo utilizza per la propria attività di gommista, come dichiarato dal sig. [REDACTED] nel corso delle operazioni peritali del 17/09/2018 (all.1).

Descrizione analitica

La costruzione, risalente agli inizi degli anni ottanta, presenta struttura portante del tipo intelaiata in c.a., solaio di copertura piano in latero cemento, accessibile, e tamponamenti esterni in blocchi calcarei.

L'immobile è costituito da un unico locale adibito ad officina, da un vano scala e da un piccolo servizio igienico realizzato al di sotto della scala di accesso alla copertura.

Ha una superficie lorda di circa 118 mq ed altezza utile interna di 3,45 mt. Presenta finiture modeste costituite da pareti intonacate al rustico, parzialmente tinteggiate all'interno del locale officina, pavimento in ceramica e parziale rivestimento delle pareti del servizio igienico in ceramica. Le aperture esterne sono protette soltanto da avvolgibili metalliche, ad eccezione dell'apertura su via Girasole dotata di infisso di tipo scorrevole, con intelaiatura metallica e vetri (foto 21-22). È infine tamponata con mattoni forati l'apertura del vano scala su via Girasole.

Gli impianti idrico e fognario sono sottotraccia, l'impianto elettrico è parzialmente fuori traccia.

Le condizioni di manutenzione sono discrete.

Stima

Il valore parametrico attribuibile all'immobile in considerazione dell'ubicazione, della consistenza, della destinazione d'uso, del livello delle finiture e dello stato manutentivo, è stato individuato in €/mq 500,00. Il valore commerciale è pertanto il seguente:

$$\text{mq } 118 \times \text{€/mq } 500,00 = \text{€ } 59.000,00.$$

Al suddetto importo andranno detratti i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, complessivamente stimati in € 2.000,00

Il valore residuo dell'immobile, coincidente con quello della quota pignorata, è pertanto pari a:

$$\text{€ } 59.000,00 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 57.000,00.$$

7) LOTTO 4

Villetta a schiera sita in Pachino, via Taranto n. 12, in zona residenziale di espansione a nord-est del centro urbano di Pachino, denominata "Tre Colli" (foto 23).

Confini e dati catastali

Confina ad ovest con la via Taranto, ad est con area esterna condominiale e con proprietà di terzi sui rimanenti due lati (all.17).

È riportato in catasto al foglio 10, particella 2376, sub 7, categoria in corso di costruzione (all.13).

Risultando ultimato e dotato di finiture e impianti, occorrerà completare la procedura di accatastamento. Il relativo costo è stimato in complessivi € 2.000,00.

Situazione urbanistica

Il gruppo di villette a schiera in cui ricade quella in esame è stato edificato a seguito di concessione edilizia n.64/2000 (all.35). L'attuale configurazione differisce lievemente da quanto riportato negli elaborati grafici allegati al titolo autorizzativo per lievi modifiche della distribuzione al piano primo e secondo. Trattandosi di modifiche interne le stesse potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 14 della L R. 16/2016 con un costo di € 1.500,00.

Atto di provenienza

Dalla certificazione notarile in atti del 26/05/2010 (notaio Daniela Corsaro) l'immobile risulta pervenuto a [REDACTED] in piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita stipulato dal notaio Alessia Di Trapani il 03/05/2005, trascritto il 05/03/2005 ai nn. 5622/3411 da potere di [REDACTED]

Stato di possesso

L'immobile risulta nel possesso di [REDACTED] che la utilizza quale abitazione principale.

Descrizione analitica

La villetta ricade all'interno di un complesso condominiale edificato agli inizi degli anni duemila, costituito da n. 10 abitazioni dotate di area esterna di pertinenza esclusiva lungo la via Taranto, da cui avviene l'ingresso principale, e di area esterna comune, posta nella zona retrostante, che consente l'ingresso ai locali garage. L'area condominiale comune si presenta interamente asfaltata, dotata di recinzione in muretti di calcestruzzo e soprastante ringhiera metallica, completa di cancello pedonale e carrabile in ferro, quest'ultimo dotato di dispositivo di apertura automatica (foto 25).

La villetta si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato e presenta struttura portante del tipo intelaiata in cemento armato, solai interpiano in latero cemento armato e copertura in parte inclinata ed in parte piana, direttamente accessibile. Il collegamento tra i vari piani avviene tramite scale anch'esse con struttura in c.a..

Il piano seminterrato è costituito da un locale garage, w.c., ripostiglio e locale sottoscala (foto 26-27); il piano terra da ingresso soggiorno, cucina, w.c. e disimpegno (foto 29→31); il piano primo da due camere, bagno, disimpegno e un ulteriore vano adibito a cabina armadio (foto 33→35); il piano secondo da un locale sottotetto (37→39) oltre ad un piccolo w.c..

La superficie lorda è di circa 60 mq per piano, ad eccezione del secondo ove si riduce a 40,00 mq.

La villetta è inoltre dotata, al piano terra, di un'area esterna di pertinenza esclusiva estesa circa 48 mq (foto 24) e di un balcone avente superficie di circa 2,50 mq (foto 32), al piano primo di due balconi aventi superficie complessiva di circa 4,00 mq e al piano secondo di un terrazzo a livello di circa 20,00 mq (foto 40).

La superficie convenzionale considerata ai fini della vendita, ottenuta sommando alla superficie lorda coperta quelli delle aree scoperte e dei locali accessori moltiplicate per opportuni coefficienti correttivi, è la seguente:

$\text{mq } 60 \times 0,6 \text{ (garage p S1)} + \text{mq } 60 \text{ (P.T.)} + \text{mq } 48 \times 0,10 \text{ (area est)} + \text{mq } 60 \text{ (P.1)} + \text{mq } 40 \times 0,50 \text{ (P.2)} +$
 $\text{mq } 4 \times 0,25 \text{ (balconi)} + \text{mq } 20 \times 0,10 \text{ (terrazzo)} = 184 \text{ mq (arr.)}$

Le finiture, di buona qualità, sono costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento e parziale rivestimento di bagni e cucina in ceramica, rivestimento della scala in marmo, porte interne in legno massello, ad eccezione di quelle del piano seminterrato in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetro camera e persiana in alluminio, portoncino di ingresso anch'esso in alluminio, infisso di accesso al garage metallico di tipo avvolgibile.

La villetta è dotata di impianti idrico, elettrico e fognario, realizzati sotto traccia, di impianto di riscaldamento e condizionamento con terminali di tipo fan coil e di camino a legna nella zona soggiorno.

I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco e sovrastante tinteggiatura.

Le condizioni di manutenzione possono nel complesso ritenersi buone.

Stima

Il valore parametrico attribuibile all'immobile in considerazione dell'ubicazione, della consistenza, della destinazione d'uso, del livello delle finiture e dello stato manutentivo, è stato individuato in €/mq 900,00. Il valore commerciale è pertanto il seguente:

$\text{mq } 184 \times \text{€/mq } 900,00 = \text{€ } 165.600,00$

Al suddetto importo andranno detratti i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, complessivamente stimati in € 3.500,00.

Il valore residuo dell'immobile, coincidente con quello della quota pignorata, è pertanto pari a:

$\text{€ } 165.600,00 - \text{€ } 3.500,00 = \text{€ } 162.100,00$

8) LOTTO 5

Terreno in Pachino, c.da Pianetti, in prossimità del locale rimessa costituente il lotto n. 3 (foto 41-42).

Confini e dati catastali

Confina a nord con la via Curcio, a sud e ad ovest con particella 2929 del foglio 14, ad est con particelle 2422 (oggetto di pignoramento ma ceduta a terzi in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) e 2933 (all.18).

È riportato in catasto al foglio 14 particella 2424, orto irriguo, classe U, superficie 7 mq, in testa alle ditte [redacted] per il diritto del concedente, [redacted] [redacted] per il diritto di livellario per ½ ciascuno, e particella 2421, orto irriguo, classe U, superficie 329 mq, in testa alla [redacted] per la quota di 1/1 (all.6).

Situazione urbanistica

La destinazione urbanistica, desunta dalla documentazione agli atti (certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pachino il 01/12/2018 – allegato lotto II CTU Dott.ssa Cantone) e verificata all'attualità, è quella relativa alla zona D2 del Piano Regolatore Generale comprendente le aree destinate per i mercati e le fiere, in cui sono ammesse unicamente costruzioni per servizi pubblici di proprietà comunale secondo la normativa di zona.

Atto di provenienza

Dalla certificazione notarile in atti del 18/03/2013 (notaio Massimo Marota) l'immobile risulta pervenuto a [redacted] in forza dell'atto di compravendita stipulato dal notaio Giovanni Ali in data 1/03/1982, trascritto in data 27/03/1982 ai nn. 5298/4452, da potere di [redacted]

Descrizione analitica

Si tratta di un piccolo lotto di terreno avente superficie complessiva di 336 mq, privo di recinzione e con giacitura regolare, attualmente in stato di abbandono.

Stima

Considerata l'ubicazione e l'attuale destinazione urbanistica, si ritiene che il valore del terreno possa essere assimilabile all'indennità corrisposta in caso di esproprio. Quest'ultima, esaminata la destinazione delle aree limitrofe ed effettuate le necessarie indagini di mercato, viene stimata in €/mq 35,00.

Il valore del terreno è pertanto il seguente:

$\text{mq } 336 \times \text{€}/\text{mq } 35,00 = \text{€ } 11.760,00.$

Il suddetto valore può essere ritenuto corrispondente al valore della quota pignorata in considerazione della modestissima estensione della p.lla 2424 (7 mq), gravata dal pignoramento per la sola quota di $\frac{1}{2}$

9) LOTTO 6

Terreno agricolo sito nel Comune di Pachino, c.da Saiazza Richichi Azzaro, costituito dalle p.lle 514 e 216, esteso complessivamente are 72.44 ed a cui si accede da una traversa della SP 21 (foto 43-44).

Confini e dati catastali

Confina a nord con strada locale e nel complesso con le particelle 249, 1171, 515, 583 e 255 del foglio 22 (all.19). È riportato al catasto terreni di Pachino al foglio 22 p.lla 216, orto irriguo, classe U, superficie 35.00 are e p.lla 514, orto irriguo, classe U, superficie 37.44 are, in testa alla [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 (all.6).

Si rileva che sulla p.lla 514 insiste un fabbricato rurale diruto di circa 25 mq non riportato in mappa. La situazione catastale può ritenersi tuttavia regolare in quanto tale tipologia di edifici non risulta soggetta all'obbligo di accatastamento.

Atto di provenienza

Dalla certificazione notarile in atti del 18/03/2013 (notaio Massimo Marota) si rileva che il terreno è pervenuto a [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita stipulato dal notaio Attilio Dugo di Avola il 19/11/1982, trascritto il 3/12/1982 ai nn. 17610/14838, da potere di [REDACTED]

Descrizione analitica

Si tratta di un terreno agricolo di tipo seminativo-irriguo, con attingimento d'acqua dal pozzo insistente sulla p.lla 514 (foto 46). Ha una superficie complessiva di 7.244 mq, presenta giacitura regolare ed è privo di recinzione. Sulla p.lla 514 insiste un fabbricato rurale di circa 25 mq in pessimo stato e privo della copertura (foto 45).

Destinazione urbanistica

La destinazione urbanistica desumibile dalla documentazione in atti (Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pachino in data 1/12/2015 – allegato lotto III CTU Dott.ssa Cantone) è la seguente: la p.lla 216 ricade in zona E - Verde agricolo del PRG mentre la particella 514 ricade in parte in zona G (fascia di rispetto stradale) ed in parte in zona E.

Stima

Considerata l'attuale destinazione di seminativo irriguo e tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali l'ubicazione, la consistenza, la regolarità della giacitura, la comoda accessibilità e viabilità interna, è stato individuato un parametro di €/Ha 12.000,00 desunto attraverso accurate indagini di mercato. Il valore del terreno, pignorato per intero, resta pertanto così determinato:

Ha 0.7244 x €/Ha 12.000,00 = € 8.692,80.

10) LOTTO 7

Terreno agricolo attualmente destinato alla coltivazione in serra, esteso are 75.70, sito nel Comune di Pachino, c.da Valli, ad una distanza di circa 3,5 km a sud del centro abitato. Ad esso si giunge da una stradella interpodereale che si diparte dalla SP 6 Pachino – Portopalo (foto 47-48).

Confini e dati catastali

Confina con le particelle 310, 173, 171 e 308 del foglio 29 del Comune di Pachino e con stradelle interpoderali (all.20).

Nel catasto terreni risulta censito al foglio 29, particella 172, seminativo di classe 2 di are 17.70; particella 309, seminativo classe 1, di are 58.00 (all.11).

Le suddette particelle risultano erroneamente in testa alla [REDACTED] anzichè [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di livellario, e alla [REDACTED] per il diritto del concedente.

Situazione urbanistica

La destinazione urbanistica desumibile dalla documentazione in atti (certificato di destinazione

urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Pachino in data 13/11/2012, all.7 alla precedente CTU), verificata all'attualità, è quella di zona di verde agricolo "E".

Atto di provenienza

Atto di donazione in favore di [REDACTED] stipulato dal Notaio Barone Francesco in Pachino il 27/09/1966, trascritto il 22/10/1966 ai nn. 24910/22005, da potere di [REDACTED] [REDACTED] (l'atto è relativo alla p.lia 172 del foglio 29 avente estensione di are 75.70 che risulta corrispondente a quella complessiva delle attuali p.lie 172 e 309).

Descrizione analitica

Si tratta di terreno pianeggiante irriguo, con attingimento di acqua da pozzo interno alla proprietà. È privo di muri di recinzione, presenta buona fertilità ed è attualmente destinato alla coltura ortiva in serre. La viabilità interna è comoda ed è costituita da stradelle con fondo naturale.

Stima

Con metodologia analoga a quella esposta in precedenza, è stato individuato parametro unitario in €/Ha 12.000,00. Il valore del terreno, pignorato per intero, è pertanto il seguente:

$\text{Ha } 0.7570 \times \text{€/Ha } 12.000,00 = \text{€ } 9.084,00.$

Si evidenzia che a differenza della precedente relazione di stima del 19/11/2012, non si è considerato il valore delle attuali serre, costituendo attrezzature rimovibili non oggetto di pignoramento.

11) LOTTO 8

Terreno libero esteso 200 mq sito in c.da Granelli, zona balneare situata a circa 5 km ad ovest dal centro urbano di Pachino, raggiungibile dalla SP 44, imboccando la pubblica via Malta e successivamente la strada privata, protetta da sbarra metallica, denominata via Alberobello.

Confini e dati catastali

Confina ad ovest con la via Alberobello e con proprietà di terzi sui rimanenti tre lati (all.21).

È riportato al catasto terreni di Pachino al foglio 18, particella 464, vigneto di classe 4, are 2.00 in testa alla [REDACTED] per la proprietà di 1/1 (all.6).

La situazione catastale appare regolare sebbene nell'estratto di mappa risulti erroneamente graffiato

alla particella 464 il locale edificato in aderenza al confine sud della stessa, di proprietà di terzi.

Atto di provenienza e stato di possesso

Dalla certificazione notarile in atti del 18/03/2013 (notaio Massimo Marota) si rileva che il terreno, attualmente nel possesso dei debitori, è pervenuto a [REDACTED] per atto di vendita stipulato dal notaio Barone di Pachino il 09/01/1974, trascritto in data 26/01/1974 ai nn. 3007/2566.

Descrizione analitica

Si tratta di un terreno libero, avente estensione di 200 mq, con fondo pianeggiante in materiale di cava, recintato su tre lati con muri in conci di tufo e soprastante rete metallica e su un lato con semplici paletti infissi nel terreno. Il varco di accesso, di tipo carrabile, è protetto da sbarra metallica (foto 49-50).

Destinazione urbanistica

La destinazione urbanistica rilevata dal certificato rilasciato dal Comune di Pachino il 30/03/2018 (all.42) è quella di zona E (verde agricolo), con la limitazione di cui all'art. 15 punto a) della L.R.n.78/76 in quanto ricadente entro i 150 mt dalla battigia. Nel Piano Paesaggistico degli ambiti 14 e 17 della Provincia di Siracusa, il terreno ricade inoltre all'interno di un'area soggetta a recupero di cui all'art. 20 delle relative norme di attuazione.

Stima

Il valore del terreno, pignorato nell'intero, considerata l'ubicazione nelle immediate vicinanze della spiaggia e della sua conseguente possibilità di sfruttamento per la realizzazione di strutture a servizio della fruizione del mare, è stato determinato a corpo in € 15.000,00.

12) LOTTO 9

Terreno in c.da Chiusa Pozzo esteso 9.969 mq, posto in zona prossima al centro urbano di Pachino, raggiungibile dalla stradella interpodereale che si diparte dalla strada provinciale 97, a circa 100 mt dal bivio con la SP21.

Confini e dati catastali

Confina con stradella interpodereale e con le particelle 1844, 1843, 2871, 1846, 173 e 1845 del foglio

11 (all.22). È riportato in catasto al foglio 11, particella 2870, seminativo di classe 2, are 99.69, in testa alle [redacted] e [redacted] per la quota di ½ ciascuno (all.6).

Situazione urbanistica

La destinazione urbanistica desunta dalla documentazione in atti (certificato di destinazione urbanistica in data 01/12/2015, allegato al lotto I CTU Dott.ssa Cantone) e verificata all'attualità è quella "D1 - Industrie artigianali" e solo in piccola parte "E – Verde agricolo". Nella zona D1 è consentita la realizzazione di impianti per piccole industrie artigianali, servizi tecnici ed amministrativi a servizio degli stessi e un'abitazione per ciascun impianto con superficie utile di 200 mq ad uso del custode o del titolare dell'azienda, secondo gli indici e le modalità attuative indicate nel certificato.

Titoli di proprietà

Dalla certificazione notarile del 13/03/2013 (notaio Enrico Siracusano) il terreno risulta pervenuto a [redacted] in forza dell'atto di divisione stipulato dal notaio Marcello Leanza in data 20/03/2007, trascritto in data 30/03/2007 ai nn. 8772/5265.

Stato di possesso

Il terreno risulta nel possesso della Società Agricola "Terre Nobili di Capo Passero S.r.l. in forza del contratto di affitto di fondo rustico del 27/09/2018 (all.36).

Descrizione analitica

Il terreno, attualmente libero ed incolto, è esteso 9.969 mq. Presenta giacitura regolare ed è privo di recinzione (foto 51-52).

Stima

Considerata la destinazione urbanistica, la conseguente potenzialità edificatoria, le modalità attuative e la vicinanza al centro urbano, è stato individuato un parametro unitario in €/mq 25,00 con riferimento ai prezzi di beni simili rilevati attraverso accurate indagini di mercato. Il valore del terreno resta pertanto così determinato:

mq 9.969 x €/mq 25,00 = € 249.225,00.

Il suddetto valore tiene conto della destinazione agricola di una modestissima porzione del lotto.

Il valore della quota pignorata, pari a ½, è di € 124.612,50.

13) LOTTO 10

Fabbricato di antica costruzione costituente l'intero isolato ricompreso tra le vie Lo Bello, Macauda, Manzoni e Alighieri, ubicato nel pieno centro storico di Rosolini, a circa 100 mt di distanza, in direzione nord-ovest, dalla centrale Piazza Garibaldi (foto 53→56).

Si evidenzia la diversa numerazione civica su via Manzoni (n. 78) rispetto a quella indicata nel pignoramento (n.77).

Confini e dati catastali

Confina a nord con via Macauda, a sud con via Manzoni, ad est con via Lo Bello e ad ovest con via Dante Alighieri (all.37).

È riportato al catasto fabbricati di Rosolini al foglio 44, particella 8128, sub 1-3-4-5, categoria unità collabenti in testa alla [redacted] nata a [redacted] per la quota di 4/50 (all.15), sub 2, categoria C/1 di 31 mq, sub 6-7 unità collabenti, questi ultimi in testa alle [redacted] [redacted] per la quota di ½ ciascuno (all.16).

La situazione catastale non è regolare sia per l'errata intestazione delle ditte dei subalterni 1-3-4-5 sia per l'errata indicazione della categoria catastale, non avendo l'immobile le caratteristiche di unità collabente. La situazione potrà essere regolarizzata per le sette unità edilizie costituenti l'edificio, in conformità al progetto approvato di cui si dirà in seguito, con un costo complessivo di € 3.500,00.

Situazione urbanistica

L'edificazione dell'immobile, tenuto conto delle caratteristiche strutturali e architettoniche, risulta collocabile in data antecedente l'entrata in vigore della Legge n. 1150/1942.

Risulta inoltre rilasciata l'autorizzazione edilizia n.86/2003, relativa ad interventi di manutenzione ordinaria, modifiche e cambio di destinazione d'uso in n. 2 uffici e n. 4 negozi. I lavori risultano sospesi dal 09/01/2006.

L'attuale configurazione dell'immobile differisce lievemente da quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato al titolo autorizzativo edilizio per la mancata realizzazione di tutti i servizi igienici previsti in progetto e per la presenza di una porta tra il negozio 1 e la zona di ingresso accessibile da via Manzoni 78.

completamento degli interventi di cui all'autorizzazione edilizia in precedenza citata, rimasti limitati al rifacimento delle coperture e al consolidamento delle murature (foto 60→66).

I suddetti lavori, inoltre, non hanno interessato i prospetti esterni dell'edificio che si presentano in scadente stato manutentivo, con evidente stato di degrado dell'intonaco e della pietra da taglio.

Stima

Tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza, dell'attuale stato manutentivo e della destinazione d'uso prevista dal progetto approvato, è stato individuato un parametro unitario medio di €/mq 800,00. Il valore dell'immobile resta pertanto così determinato:

$$\text{mq } 418 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 334.400,00.$$

Al suddetto valore andranno detratti i costi di regolarizzazione catastale valutati in € 3.500,00, ottenendo un valore residuo del lotto, coincidente con il valore della quota pignorata, pari a:

$$\text{€ } 334.400,00 - \text{€ } 3.500,00 = \text{€ } 330.900,00.$$

14) LOTTO 11

Terreno agricolo destinato alla coltivazione in serra, esteso Ha 1.76.20 e ricadente nel Comune di Noto, c.da Cipolluzzi. Risulta però più vicino al centro abitato di Pachino da cui dista circa 3,5 km in direzione ovest. Ad esso si giunge da una stradella interpoderale che si diparte dalla SP 22 Pachino – Ispica.

Confini e dati catastali

Nell'insieme confina con la stradella di accesso al fondo e con le particelle 754, 701, 254, 580, 102, 568, 566, 567, 569, 570, 255, 581, 869, 868, 583, 474 e 958 del foglio 426 del Comune di Noto (all.23).

Nel catasto terreni è censito nel foglio 426, particella 396, seminativo di classe 2 di are 74.20; particella 397, seminativo classe 2, di are 69.70; particella 398, seminativo classe 2, di are 14.70; particella 399, seminativo classe 2, di are 17.60.

Tutte le particelle risultano in testa a [redacted] proprietario per 1000/1000 (all. 12).

Atto di provenienza

Il terreno è pervenuto a [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita stipulato dal notaio Paolo Saporita in data 5/12/1996, trascritto il 16/12/1996 ai nn. 18228/14768, da potere di [REDACTED] [REDACTED] (v. certificazione notaio Massimo Marota del 18/03/2013, in atti).

Stato di possesso

Risulta nel possesso della [REDACTED] in forza del contratto di affitto di fondo rustico del 27/09/2018 (all.36).

Situazione urbanistica

La destinazione urbanistica, desumibile dalla documentazione in atti (v. certificato di destinazione urbanistica del 23/10/2012 allegato 6 alla precedente CTU) e confermata all'attualità, è quella di zona agricola E.

La situazione urbanistica risulta regolare.

Descrizione analitica

Si tratta di terreno pianeggiante, privo di muri di recinzione, dotato di buona fertilità e interamente destinato alla coltura ortiva in serre.

La dotazione irrigua è data da pozzo esterno alla proprietà.

La viabilità è costituita dalla stradella interpodereale in terra stabilizzata collocata lungo il confine sud (foto 67-68).

Stima

Con metodologia analoga a quella utilizzata per i terreni agricoli di cui ai precedenti lotti, è stato individuato un parametro unitario di €/Ha 12.000,00.

Il valore del terreno, corrisponde a quello della quota pignorata, è pertanto il seguente:

Ha 1.7620 x €/Ha 12.000,00 = € 21.144,00.

Si evidenzia anche in questo caso che a differenza della precedente relazione di stima del 19/11/2012, non si è considerato il valore delle attuali serre, costituendo attrezzature rimovibili non oggetto di pignoramento.

15) LOTTO 12

Appezamento di terreno agricolo esteso Ha 4.59.03, sito in Noto, c.da Cipolluzzi, posto a 4 km di distanza dal Comune di Pachino, lungo la statale Pachino-Ispica.

Titoli di proprietà

E' pervenuto a [REDACTED] in regime di separazione di beni, in forza dell'atto di compravendita del 16/03/2006 stipulato dal notaio Marcello Leanza, trascritto il 21/03/2006 ai nn. 8160/4100 da potere di [REDACTED] (certificazione notaio Terranova del 08/02/2010, in atti).

Stato di possesso

Risulta nel possesso della [REDACTED] in forza del contratto di affitto di fondo rustico del 27/09/2018 (all.36).

Confini e dati catastali

Confina con la strada statale Pachino-Ispica, con stradella interpodereale e con le particelle 754, 755, 756 e 229 del foglio 426 (all.23).

È riportato in catasto al foglio 426 p.lla 99, seminativo di classe 2 di Ha 1.60.00; p.lla 100, seminativo di classe 2 di are 91.28; p.lla 213 seminativo di classe 2 di Ha 1.02.00; p.lla 214, seminativo di classe 2 di are 40.71; p.lla 215 seminativo di classe 2 di are 65.04.

Tutte le particelle sono in testa alla [REDACTED] per la quota di 1/1 (all.9).

Situazione urbanistica

La destinazione urbanistica desumibile dalla documentazione in atti (v. certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione di stima dell'Arch. Sanlorenzo) e verificata all'attualità è quella di verde agricolo.

L'area relativa alle p.lle 99, 213, 214 è gravata in parte dal Vincolo Ambientale (legge 431/85 – 150 m dall'alveo dei torrenti) e dalla fascia di rispetto stradale.

Descrizione analitica

Si tratta di un appezzamento di terreno agricolo di tipo seminativo irriguo, con attingimento d'acqua dal pozzo (foto 72) in comune con altre ditte ricadente in un terreno non oggetto di pignoramento.

Ha un'estensione complessiva di Ha 4.59.03 e giacitura pianeggiante e risulta privo di recinzione (foto

69→71).

Nella zona nord risulta utilizzato per coltura protetta in tunnel, la zona sud, costituita dalle p.lle 215 e 100, è occupata da serre in corso di costruzione, la parte centrale è utilizzata per colture a pieno campo. Si evidenzia, infine, la presenza di un pozzo non attivo all'interno della p.lla 99.

Stima

Con metodologia analoga a quella utilizzata per i terreni agricoli di cui ai precedenti lotti, è stato individuato un parametro unitario di €/Ha 12.000,00.

Il valore del terreno, corrispondente a quello della quota pignorata, è pertanto il seguente:

Ha 4.5903 x €/Ha 12.000,00 = € 55.083,60.

16) LOTTO 13

Trattasi di un terreno agricolo sito nel Comune di Noto, c.da Burgio, esteso complessivamente Ha 5.39.33, suddiviso in due appezzamenti da una stradella interpodereale che lo attraversa.

L'appezzamento ad ovest è prevalentemente adibito alla coltivazione in serre con entrostante fabbricato rurale ad uso residenziale; l'appezzamento ad est è occupato da un capannone e dalla relativa area esterna di pertinenza su cui insiste una tettoia metallica a sostegno di un impianto fotovoltaico.

Seppur ricadente nel comune di Noto, il lotto è più vicino al centro abitato di Pachino dal quale dista circa 6 km in direzione ovest. Ad esso si giunge dalla SP 101 Saline Panze Longarini che si diparte dalla SP 22 Pachino – Ispica.

Confini e dati catastali

Nell'insieme confina con la SP 101, con particelle 555, 554, 557, 951, 807, 801, 806, 804, 803, 802, con stradella interpodereale, con particelle 566, 544, 529, 523, 451, 452, 934, 935 e 936 del foglio 426 del Comune di Noto (all.24).

Nel catasto terreni è attualmente censito nel foglio 426, particella 940, ente urbano esteso Ha 1.16.50 (all.5); particella 251, orto irriguo, classe 1, esteso are 91.66; particella 514, orto irriguo, classe 1, esteso are 23.97; particella 1034, serra, estesa Ha 3.05.21 (all.6); p.lla 1021, ente urbano esteso are

1.99 (all. 39).

Nel catasto fabbricati il capannone è attualmente censito al foglio 426, particella 940, cat D/10, per effetto della variazione n. 199351 del 09/08/2007 (all. 5-6).

Il fabbricato rurale ad uso residenziale è riportato al foglio 426, particella 1021 sub 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, in seguito a variazione del 09/11/2015 (all.6).

Le particelle 251, 514, 1021 e 1034 risultano in testa alla [redacted] per la proprietà di 1000/1000, mentre la particella 940 risulta in testa alla [redacted] per la proprietà superficaria di 1000/1000 e [redacted] per la proprietà dell'area.

La situazione catastale non è regolare per l'assenza di accatastamento della tettoia metallica a sostegno dell'impianto fotovoltaico realizzata nell'area esterna del capannone.

Il costo di regolarizzazione è stimato in complessivi € 2.000,00.

Titolo di proprietà

Dalla certificazione notarile in atti del 18/03/2013 (notaio Massimo Marota) si rileva che il capannone agricolo fg 426 p.lla 940 risulta di proprietà di [redacted] per averlo costruito su terreno acquistato da [redacted] (intestatario della proprietà dell'area) con atto di compravendita stipulato dal notaio Dugo di Avola il 9/12/1969, trascritto in data 7/01/1970 ai nn. 319/268.

Le p.lle di terreno 936 e 937 risultano pervenute a [redacted] per averle acquistate in comproprietà con atto di compravendita stipulato dal notaio Dugo di Avola il 09/12/1969, trascritto il 7/01/1970 ai nn.319/268, e successivamente, in proprietà esclusiva, per atto di divisione stipulato dal notaio Marcello Leanza il 20/03/2007, trascritto il 30/03/2007 ai nn. 8273/5266.

Le p.lle 251, 514, 933 risultano pervenute a [redacted] per atto di compravendita stipulato dal notaio Attilio Dugo in data 9/12/1969, trascritto in data 7/01/1970 ai nn.319/268.

Stato di possesso

L'intero lotto risulta nel possesso della [redacted] in forza del contratto di affitto di fondo rustico del 27/09/2018 (all.36).

Capannone e area di pertinenza (part. 940 ex 249 e 539)

Si tratta di un capannone destinato alla lavorazione dei prodotti ortofrutticoli con annessi uffici e servizi

articolati su due livelli. La struttura portante è del tipo prefabbricato in c.a.p., con lastre di tamponamento in cemento vibrato, copertura con cupolini in c.a.p. coibentati, tramezzi interni in muratura e carton-gesso.

Le rifiniture sono costituite da pavimento di tipo industriale per la zona magazzino, in ceramica nella zona uffici e nei servizi, intelaiatura di sostegno metallica per controsoffitti, porte interne in legno tamburato, infissi esterni metallici preverniciati, portoni di accesso metallici di tipo scorrevole (foto 74→80).

Il capannone è dotato di impianto elettrico del tipo fuori traccia, ad eccezione della zona uffici ove è sotto traccia, impianto di illuminazione con fari sospesi nella zona magazzino, impianto antincendio, impianto rilevazione fumi, impianto smaltimento reflui tramite fossa Imhoff e sub irrigazione, impianto idrico alimentato da pozzo esterno alla proprietà per gli usi diversi dal potabile. Quest'ultimo è garantito da serbatoi alimentati da autobotte.

L'area esterna al capannone si presenta livellata con terra stabilizzata ed è dotata di recinzione unicamente sul confine ovest con la stradella interpodereale, costituita da muri in cls e soprastanti pannelli in grigliato metallico, completa di cancello pedonale e carrabile quest'ultimo di tipo metallico e scorrevole.

La tettoia a sostegno dell'impianto fotovoltaico ha superficie di circa 317 mq ed altezza media 5.15 mt, struttura in carpenteria metallica zincata, tamponata parzialmente con pannelli termoisolanti e coperta con lastre grecate (foto 81-82).

Nella zona nord-ovest dell'area risulta infine realizzato un locale tecnico con struttura portante in muratura costituita da blocchi di tufo, privo di copertura, avente superficie lorda di circa 22 mq, al cui interno sono ubicate due serbatoi idrici da 10.000 litri, costituenti la riserva per l'impianto antincendio (foto 83-84).

L'attuale superficie lorda di piano terra è di circa 1.347 mq, con altezza massima interna di 7,20 mt nella zona magazzino e di 4,00 mt nella cella frigorifera. La zona uffici di primo piano ha una superficie lorda di circa 214 mq ed altezza massima di 3,60 mt. L'area esterna di pertinenza è estesa circa 10.303 mq.

Le condizioni di manutenzione sono buone ad esclusione di una parte della zona destinata ad uffici interessata da fenomeni di umidità di risalita.

Terreno distinto dalle particelle 251 – 514 - 1034

Si tratta di terreno di tipo seminativo avente superficie complessiva di Ha 4.20.84. Risulta privo di muri di recinzione, presenta giacitura regolare, ha una buona fertilità ed è utilizzato per la coltura ortiva in serre, non tutte attualmente in produzione, che occupano tutta la superficie ad eccezione della modesta porzione posta in prossimità della strada provinciale, incolta.

L'approvvigionamento idrico avviene da pozzo comune ricadente in particella esterna alla proprietà.

La viabilità interna è comoda ed è costituita da stradelle in terra stabilizzata (foto 73).

Fabbricato residenziale distinto dalla particella 1021

Si tratta di un fabbricato rurale con destinazione residenziale, realizzato in aderenza ad altra costruzione di proprietà di terzi (foto 85-86).

Il suddetto fabbricato è costituito da ingresso, cucina, ripostiglio, sala da pranzo, disimpegno, camera, bagno, veranda coperta e locale tecnico destinato all'impianto di fertirrigazione. La struttura portante è in muratura con copertura in latero-cemento, in parte piana ed in parte inclinata.

Le rifiniture sono di qualità mediocre ed in condizioni di manutenzione appena discrete.

Gli impianti idrico di scarico ed elettrici sono del tipo sottotraccia.

La superficie lorda residenziale è di circa mq 132 con altezza interna di mt 3,30; la veranda coperta è estesa circa mq 67 con altezza media di mt 2,85. La superficie convenzionale considerata ai fini della vendita, ottenuta sommando alla superficie lorda interna quella della veranda moltiplicata per un coefficiente correttivo 0.30, è pari a circa mq 152 (arr.).

Situazione urbanistica

La destinazione urbanistica dei terreni costituenti il lotto in esame, desunta dalla documentazione in atti (v. certificato di destinazione urbanistica del 23/10/2012, allegato 6 alla precedente c.t.u.) e verificata all'attualità, è quella agricola. La particella 1034 (ex 933) è inoltre gravata dal vincolo di "fascia di rispetto stradale".

Il fabbricato rurale ad uso residenziale contraddistinto dalla particella 1021 è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo edilizio.

La tettoia a sostegno dell'impianto fotovoltaico risulta realizzata in forza della SCIA del 03/09/2015

(all.40).

Il capannone è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 205/2006 (all.41).

Si rileva che alla data attuale per il capannone sussiste la condizione di irregolarità urbanistica già evidenziata nella precedente relazione del 19/11/2012, conseguentemente alla realizzazione della cella frigorifera in difformità al progetto approvato ed alla diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e al primo.

Tali difformità, unitamente a quella relativa al fabbricato residenziale di cui all p.lla 1021, possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 con un costo previsto, nell'ipotesi cautelativa in cui l'acquirente non sia imprenditore agricolo, di € 15.000,00.

Stima

Il terreno agricolo, il capannone, il fabbricato rurale ad uso residenziale e la tettoia metallica a sostegno dell'impianto fotovoltaico, con esclusione di quest'ultimo, sono stati stimati con riferimento ai prezzi di mercato accertati per beni simili.

Il valore del lotto resta pertanto così determinato:

- terreno (p.lle 251-514-1034) = Ha 4.2084 x €/Ha 12.000,00 = € 50.500,80
- capannone inclusa incidenza area esterna = €/mq 500 x mq 1.561 = € 780.500,00
- tettoia metallica= €/mq 250,00 x mq 317 = € 79.250,00
- fabbricato rurale ad uso residenziale = €/mq 300 x mq 152 = € 45.600,00

L'importo complessivo è di € 955.850,80 al quale andranno detratti i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, quantificati in € 17.000,00.

Il valore residuo del lotto, coincidente con quello della quota pignorata, resta pertanto pari a:

$$€ 955.850,80 - € 17.000,00 = € 938.850,80$$

17) LOTTO 14

Terreno agricolo sito nel Comune di Noto, c.da Burgio, esteso complessivamente Ha 1.53.65, occupato da serre al momento improduttive.

Ad esso si accede dalla strada vicinale Cuba, ad una distanza di circa 400 mt dal lotto 13.

Confini e dati catastali

Confina con la strada vicinale Cuba e con le particelle 722, 723, 724, 849, 527, 530, 453 del foglio 426 del Comune di Noto (all.24).

Nel catasto terreni è censito nel foglio 426, particella 25, seminativo classe 2 di are 62.85; particella 239, seminativo di classe 2 di are 21.00; particella 443, seminativo classe 2, di are 17.60; particella 444, seminativo classe 2, di are 52.20, tutte in testa a [REDACTED] proprietario per 1000/1000 (all. 6).

Titolo di proprietà

Dalla certificazione notarile in atti del 18/03/2013 (notaio Massimo Marota) il terreno risulta pervenuto a [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni con la moglie [REDACTED], in forza dell'atto di compravendita stipulato dal notaio Attilio Dugo di Avola il 19/11/1982, trascritto il 3/12/1982 ai nn.17605/14833, da potere di [REDACTED] e [REDACTED]

Stato di possesso

Risulta nel possesso della [REDACTED] in forza del contratto di affitto di fondo rustico del 27/09/2018 (all.36).

Situazione urbanistica

La destinazione urbanistica desumibile dalla documentazione in atti (v. certificato di destinazione urbanistica del 23/10/2012, allegato 6 precedente CTU) e verificata all'attualità, è quella agricola.

Le particelle 444 e 25 sono inoltre gravate dal vincolo di "fascia di rispetto stradale".

Descrizione analitica

Si tratta di terreno di tipo seminativo irriguo con attingimento di acqua da un pozzo ricadente in altro terreno non oggetto di pignoramento, in comune con altre ditte.

Ha una superficie complessiva di Ha 1.53.65, presenta forma e giacitura regolare e come già detto risulta attualmente occupato da serre improduttive (foto 89-90).

Stima

Con metodologia analoga a quella utilizzata per i terreni agricoli di cui ai precedenti lotti, è stato individuato un parametro unitario di €/Ha 12.000,00.

Il valore del terreno, coincidente con quello della quota pignorata, è pertanto il seguente:

Ha $1.5365 \times \text{€}/\text{Ha} \ 12.000,00 = \text{€} \ 18.438,00$.

Anche in questo caso si evidenzia che a differenza della precedente relazione del 19/11/2012, non sono state valutate le strutture delle serre trattandosi di attrezzature rimovibili, non oggetto di pignoramento.

18) LOTTO 15

Terreno agricolo con piccolo fabbricato rurale sito nel Comune di Noto, c.da Burgio, esteso complessivamente Ha 1.77.39, accessibile da stradella interpodereale che attraversa il lotto 13 da cui dista circa 500 mt.

Confini e dati catastali

Confina con stradella interpodereale e con particelle 471 e 176 del foglio 426 di Noto (all.24).

Nel catasto terreni è censito al foglio 426, particella 224, seminativo irriguo di classe 1 di are 69.80; particella 767 (non correttamente riportata in mappa), vigneto classe 3 di are 34.84, particella 1032, seminativo- di classe 2 di are 72.44 e particella 1033 (31 mq) unità collabenti, in testa a [REDACTED] per la quota di 1/1 (all.6).

Atto di provenienza

Dalla certificazione notarile in atti del 18/03/2013 (notaio Massimo Marota) si rileva che il terreno di cui alle p.lle 224 e 767 del foglio 426 di Noto risulta pervenuto a [REDACTED] e in regime di comunione legale con la moglie [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita stipulato dal notaio Giovanni Ali in data 08/10/1987 trascritto il 5/11/1987 ai nn. 16493/12733, da potere di [REDACTED].

Il terreno di cui alla p.lla 246 risulta invece pervenuta agli stessi soggetti in forza dell'atto di vendita stipulato dal notaio Giovanni Ali il 30/12/1976, trascritto in data 27/01/1977 ai nn. 1725/1487.

Stato di possesso

Risulta nel possesso della [REDACTED] in forza del contratto di affitto di fondo rustico del 27/09/2018 (all.36).

Situazione urbanistica

La destinazione urbanistica desunta dalla documentazione in atti (v. certificato di destinazione urbanistica del 23/10/2012, allegato 6 alla precedente CTU) e verificata all'attualità è quella agricola.

La situazione urbanistica non appare regolare poiché il fabbricato rurale destinato a deposito individuato dalla p.lla 1033 è privo di titolo autorizzativo edilizio e non è espressamente citato nell'atto di compravendita del 30/12/76.

A giudizio del sottoscritto l'abuso può essere sanato ai sensi dell'art. 14 della L.R. n.16/2016. Il costo previsto per la regolarizzazione, nell'ipotesi cautelativa in cui l'acquirente non sia imprenditore agricolo, è stimato in € 2.500,00.

Descrizione analitica

Il terreno, privo di recinzione e con giacitura e forma regolari, è di tipo seminativo irriguo con attingimento di acqua dal pozzo in comune con altre ditte, ricadente in terreno non oggetto di pignoramento.

Al momento del sopralluogo è risultato utilizzato per colture a pieno campo (foto 91).

Il fabbricato rurale individuato dalla p.lla 1033 (foto 92), adibito a deposito, ha una superficie lorda di 31 mq ed altezza media di mt 2,70. La struttura portante è in muratura con copertura a tetto in legno con soprastanti coppi.

Stima

Con metodologia analoga a quella utilizzata per i terreni agricoli di cui ai precedenti lotti, è stato individuato un parametro unitario di €/Ha 12.000,00 comprensivo dell'incidenza del fabbricato rurale di modestissima estensione insistente al suo interno.

Il valore è pertanto il seguente:

$$\text{Ha } 1.7739 \times \text{€/Ha } 12.000,00 = \text{€ } 21.286,80.$$

Al suddetto valore andranno detratti i costi di regolarizzazione urbanistica stimati in precedenza in € 2.500,00. Il valore residuo del lotto, coincidente con quello della quota pignorata, resta, pertanto, così determinato:

$$\text{€ } 21.286,80 - \text{€ } 2.500,00 = \text{€ } 18.786,80.$$

19) LOTTO 16

Terreno agricolo esteso complessivamente ha 1.44.75, sito nel Comune di Noto in c.da Burgio – Cipolluzzi, nelle immediate vicinanze dei lotti nn. 11 e 12.

Confini e dati catastali

Confina con stradella interpodereale che costeggia il lotto 12, con canneto e con le particelle 737, 219, 220, 734, 98, 218, 1041, 1040 e 891 del foglio 426 (all.23).

È riportato in catasto al foglio 426 particella 726, seminativo di classe 2, are 12.35, particella 732 seminativo di classe 2, are 56.30, particella 733 seminativo di classe 2, are 46.31, particella 735 seminativo di classe 2, are 19.98 e particella 736 seminativo di classe 2 di are 9.81, tutte in testa alla [redacted] per la quota di 1/1 (all.6).

Destinazione urbanistica

La destinazione urbanistica, desunta dalla documentazione in atti (v. certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione della Dott.ssa Cantone) e verificata all'attualità, è quella agricola. Il terreno risulta inoltre gravato dai seguenti vincoli:

- art. 47 N.A.: vincolo ambientale (150 m. dell'alveo dei torrenti L.431/85)
- art. 50 N.A.: area di rispetto del nastro stradale
- area soggetta al D.lgs. 42/2004 e s.m.i. art. 34 lett.b) aree di cui all'art.142 (fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m. comma 1 lett.c)
- area con livello di tutela 1-art.20 N.d.A., giusto D.A. n.98 del 01/02/2012 di adozione e Carta dei Vincoli esistenti (Piano Paesaggistico), acquisita al Comune di Noto il 09/02/2012 al n.4596.

Atto di provenienza

Il terreno è pervenuto a [redacted] in forza dell'atto di compravendita stipulato dal notaio Paolo Saporita in data 5/12/1996, trascritto il 16/12/1996 ai nn. 18228/14768, da potere di [redacted] [redacted] (v. certificazione notaio Massimo Marota del 18/03/2013, in atti).

Stato di possesso

Risulta nel possesso della [redacted] in forza del contratto di affitto di fondo rustico del 27/09/2018 (all.36).

Descrizione analitica

Il terreno è sostanzialmente di tipo seminativo irriguo con attingimento da pozzo in comune con altre ditte, ricadente su particella non oggetto di pignoramento.

È privo di recinzione, ha forma e giacitura regolare ed è utilizzato per colture a pieno campo (foto 93-94). Su una parte delle particelle 733, 735 e 736, adibita ad orto, risulta impiantato un piccolo agrumeto avente superficie di circa 700 mq ed un filare di ulivi.

Stima

Il parametro unitario individuato, tenuto conto delle colture in atto, è stato individuato in €/Ha 15.000,00. Il valore del terreno, coincidente con quello della quota pignorata, è pertanto il seguente:
Ha 1.4475 x €/Ha 15.000,00 = € 21.712,50.

20) LOTTO 17

Terreno agricolo sito nel Comune di Noto, in c.da Baroni, esteso Ha 2.29.61 e raggiungibile da una strada privata interpodereale che si diparte dalla SP 26.

Confini e dati catastali

Confina a sud con stradella interpodereale e complessivamente con le particelle 638, 639, 640, 633, 634, 632 e 693 del foglio 407 (all.25).

È riportato in catasto al foglio 407 p.lla 492, porz AA vigneto di classe 1, are 22.00, porz. AB seminativo di classe 3, are 9.40, particella 635 porz. AA vigneto di classe 1, are 79.00, porz. AB seminativo di classe 2, are 12.96, particella 636 porz. AA vigneto di classe 1, are 73.00, porz. AB seminativo di classe 2, are 28.75, particella 637 porz. AA vigneto di classe 1, are 3.00, porz. AB seminativo di classe 2, are 1.50 in testa alla ditta [redacted] per la quota 1/1 (all.6).

Atto di provenienza

Dalla certificazione notarile in atti del 18/03/2013 (notaio Massimo Marota) il terreno risulta pervenuto a [redacted], in regime di comunione legale dei beni con la moglie [redacted] [redacted] in forza dell'atto di compravendita stipulato dal notaio Ali Giovanni il 06/10/1978, trascritto il 2/11/1978 ai nn. 16891/14334.

Stato di possesso

Risulta nel possesso della [REDACTED] in forza del contratto di affitto di fondo rustico del 27/09/2018 (all.36).

Situazione urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Noto in data 23/03/2018 (all. 30) si rileva che il terreno ricade in zona agricola E, in parte gravata dal vincolo ambientale di cui alla legge 431/85, in area con livello di tutela 1 – Art.20 N.d.A. del Piano Paesaggistico, nonché in area soggetta al D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..

L'area relativa alla p.lla 637 risulta infine gravata da servitù di attraversamento di condotta idrica.

Descrizione analitica

Si tratta di un seminativo asciutto privo di recinzione, con forma e giacitura regolare ed attraversato dal letto di un torrente (foto 95-96).

Stima

Con metodologia analoga a quella utilizzata per i terreni agricoli di cui ai precedenti lotti, è stato individuato un parametro unitario di €/Ha 6.500,00.

Il valore, coincidente con quello della quota pignorata, è pertanto il seguente:

Ha 2.29.61 x €/Ha 6.500,00 = € 14.924,65.

21) LOTTO 18

Terreno agricolo con entrostanti fabbricati rurali sito nel territorio di Noto, c.da Fontanelle esteso complessivamente Ha 4.61.88.

Ad esso si giunge dalla strada provinciale SP 22 Pachino - Ispica da cui si imbecca la SP 11 e successivamente la SP Saline/Panze/Longarine.

Confini e dati catastali

Confina con la SP Saline/Panze/ Longarine, con stradella interpodereale e con le particelle 120, 119, 32, 136, 177, 178, 179, 180, 181, 220, 182, 184, 185, 185, 269, 270, 271, 39, 133, 291, 172 del foglio 424 (all.26).

È riportato in catasto al foglio 424, particella 66, orto irriguo di classe 1 are 01.50; particella 335, serra di classe U, Ha 1.13.78; particella 336, serra di classe U, Ha 2.68.80; particella 38, serra di classe U, are 76.00; particella 81, fabbricato rurale, are 01.80, tutte in testa alla [REDACTED] a per la quota di 1/1 (all.9).

Situazione urbanistica

La destinazione urbanistica desunta dalla documentazione in atti (v. certificato di destinazione urbanistica allegato al lotto IV CTU Dott.ssa Cantone) e verificata all'attualità è quella agricola.

Le particelle 81 e 38 sono in parte gravate da vincolo di fascia di rispetto stradale.

Atto di provenienza

Dalla certificazione notarile in atti del 13/03/2013 (notaio Enrico Siracusano) il terreno risulta pervenuto a [REDACTED] in parte per atto di compravendita stipulato dal notaio Dugo Attilio in data 29/07/1993, trascritto il 03/08/1993 ai nn. 9243/12026 da potere di [REDACTED], in parte per atto di compravendita stipulato dallo stesso notaio l'11/11/1993, trascritto il 16/11/1993 ai nn. 13326/17192, da potere di [REDACTED] ed, infine, in forza dell'atto di vendita stipulato ancora dal notaio Dugo Attilio il 21/10/1994, trascritto il 25/10/1994 ai nn. 15986/12363, da potere di [REDACTED]

Stato di possesso

Risulta nel possesso dei debitori.

Descrizione analitica

Si tratta di un utilizzato per colture protette in tunnel. È privo di recinzione e presenta giacitura regolare. La dotazione irrigua avviene mediante attingimento da pozzo sito in zona posta in prossimità del capannone di cui al lotto n.13 (foto 97-98).

La particella 81 risulta costituita da un vecchio fabbricato rurale adibito a palmento, attualmente allo stato di rudere (foto 99→103). Sulla p.lla 66 insiste inoltre un piccolo fabbricato rurale adibito a deposito attrezzi (foto 104).

Stima

Con metodologia analoga a quella utilizzata per i precedenti terreni agricoli, è stato individuato un

parametro unitario di €/Ha 16.000,00 comprensivo dell'incidenza dei fabbricati rurali su di esso ricadenti. Il valore del lotto, coincidente con quello della quota pignorata, è pertanto il seguente:

Ha 4.6188 x €/Ha 16.000,00 = € 73.900,80.

22) LOTTO 19

Villino sita in c.da Bove Marino, zona balneare del Comune di Noto, a cui si accede dalla via Balena Bianca.

Confini e dati catastali

Il lotto di terreno su cui insiste il villino confina con la via da cui ha accesso e con proprietà di terzi per i rimanenti tre lati.

È riportato in catasto al foglio 420 particella 1389 sub 1, categoria in corso di definizione, in testa alla [redacted] per la quota di 1/1 (all.9).

La situazione catastale non è regolare essendo la costruzione completata e dotata di ogni finitura.

Il costo di regolarizzazione è stimato in € 600,00.

Situazione urbanistica

Il villino risulta edificato in assenza di titolo autorizzativo e peri quale è stata presentata istanza di concessione edilizia in sanatoria prot. n. 1555/UT del 30/08/1986, pratica edilizia n. 2207 ai sensi della L. 47/85, in testa alla [redacted]. La spratica risulta corredata dell'istanza con ricevuta di versamento della 1° rata dell'oblazione, degli elaborati grafici e della relazione tecnica. Per la stessa risulta avviato dall'Ufficio il procedimento di diniego (all. 43), con lettera del 05/11/2009 prot. n. 41723, per mancata integrazione della documentazione richiesta con lettera del 22/05/2009.

Si ritiene che la pratica possa essere ripresa e se ne stima il completamento in circa € 5.000,00.

Si evidenzia inoltre che l'attuale configurazione dell'immobile differisce da quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla suddetta pratica (all. 44) per una diversa distribuzione interna, per l'installazione di una scala esterna in ferro, per la realizzazione di un locale w.c. nel sottoscala, per la realizzazione di un vano al piano primo e per la realizzazione di una tettoia in legno con annesso locale lavanderia.

Non avendo possibilità di accertare la sussistenza dei requisiti per l'applicabilità dell'art. 40 della L. 47/85 (ragioni di credito anteriore alla data di entrata in vigore della legge), la regolarizzazione urbanistica dell'immobile potrà essere conseguita attraverso la demolizione delle difformità ed il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto allegato all'istanza.

I costi previsti sono attendibilmente stimati in € 5.000,00.

Atto di provenienza

Atto di vendita stipulato dal notaio Dugo Attilio in data 01/02/1994, trascritto in data 18/02/1994 ai nn.2137/2711, da potere di [REDACTED] (v. certificazione Notaio Enrico Siracusano del 13/03/2013, in atti).

Stato di possesso

L'immobile risulta nel possesso di [REDACTED] che lo utilizza come residenza estiva (all.1).

Descrizione analitica

Si tratta di una villetta unifamiliare con annesso terreno di pertinenza, costituita da un piano terra e da un vano sottotetto. Di edificazione risalente agli inizi degli anni ottanta, ad eccezione del locale sottotetto edificato in epoca successiva, presenta struttura portante in muratura, solaio interpiano in corrispondenza del vano sottotetto in latero cemento e copertura a falde inclinate, anch'essa in c.a. (foto 105→108).

Il piano terra è costituito da ingresso-soggiorno con angolo cucina, tre camere, disimpegno e bagno, aventi superficie lorda di circa 77,00 mq ed altezza interna media superiore a 2,70 mt (foto 111→116). È inoltre presente una veranda coperta avente superficie di circa 26 mq ed un piccolo w.c. esterno di circa 1,70 mq realizzato in aderenza ai muri perimetrali sud e ovest del fabbricato.

Attraverso una scala in ferro (foto 117) realizzata in aderenza ai muri perimetrali sud e ovest del fabbricato, si accede al vano sottotetto (foto 118) dotato di w.c., avente superficie lorda di circa 17 mq ed altezza interna media di 2,30 mt.

Il lotto su cui insiste il villino, avente superficie di circa 300 mq compresa l'area di sedime dello stesso, presenta recinzione costituita da muri in blocchetti e soprastante rete metallica e paletti sui confini con proprietà di terzi ed elementi prefabbricati in calcestruzzo sul confine con la via di accesso. o.

L'area si presenta in parte sistemata a verde ed in parte rifinita con battuto in calcestruzzo per la realizzazione del viale d'accesso e dei marciapiedi perimetrali. Il varco di accesso, di tipo carrabile e pedonale, è protetto da cancelli in ferro.

In aderenza ai confini sud ed est del lotto è, inoltre, presente una tettoia in legno avente superficie di circa 15 mq, adibita a zona lavanderia, e una struttura metallica con soprastante telo ombreggiante (foto 107 e 109).

La superficie convenzionale considerata ai fini della vendita, ottenuta sommando alla superficie lorda del solo piano terra quella della veranda coperta moltiplicata per un coefficiente correttivo di 0,30 è pari a 85 mq (arr).

Per quanto rilevato in ordine alla regolarità urbanistica, restano esclusi dalla superficie convenzionale il vano w.c. esterno, il vano al piano primo e la tettoia in legno.

L'immobile presenta finiture di tipo standard costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento e parziale rivestimento di bagni e cucina in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio con avvolgibili in pvc. È inoltre dotato di impianti tecnologici, quali idrico elettrico e fognario del tipo sotto traccia. I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati e presentano zoccolatura perimetrale in piastrelle di tipo cotto per un'altezza di circa 40 cm.

Le condizioni di manutenzione possono definirsi discrete sia all'interno che all'esterno dell'immobile, considerati i fenomeni di umidità di risalita riscontrati alla base dei muri perimetrali esterni.

Stima

Il valore parametrico attribuibile all'immobile in questione in considerazione dell'ubicazione, della consistenza, della destinazione d'uso, del livello delle finiture e dello stato manutentivo, è stato individuato in €/mq 1.600,00. Il valore commerciale è pertanto il seguente:

$$\text{mq } 85 \times \text{€/mq } 1.600,00 = \text{€ } 136.000,00.$$

Al suddetto valore, corrispondente al valore della quota pignorata, andranno detratti i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, complessivamente stimati in € 5.600,00 pertanto il valore residuo del lotto in questione è da ritenersi pari a

$$\text{€ } 136.000,00 - \text{€ } 5.600,00 = \text{€ } 130.400,00.$$

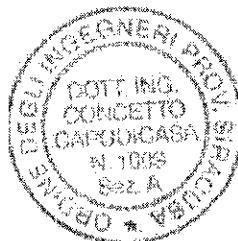
23) CONCLUSIONI

Si riporta di seguito il riepilogo dei valori dei lotti oggetto della presente stima:

LOTTO N.	COMUNE PACHINO	VALORE TOT.	COSTO DI REGOL. URBANISTICA	COSTO DI REGOL. CATASTALE	VALORE RESIDUO	VALORE QUOTA PIGNORATA
1	Locale garage in via La Marmora 161	€ 21.600,00	€ 2.000,00	€ 1.200,00	€ 18.400,00	€ 18.400,00
2	Immobile in via Malandrino	€ 91.800,00	€ 20.000,00	€ 2.000,00	€ 69.800,00	€ 69.800,00
3	Rimessa via Toscana	€ 59.000,00	€ 1.500,00	€ 500,00	€ 57.000,00	€ 57.000,00
4	Fabbricato in c.da Cozzi (villetta via Taranto 12)	€ 165.600,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00	€ 162.100,00	€ 162.100,00
5	Terreno in c.da Pianetti	€ 11.760,00			€ 11.760,00	€ 11.760,00
6	Terreno agricolo in c.da Salazza o Ricarichi-Azzaro	€ 8.692,80			€ 8.692,80	€ 8.692,80
7	Terreno c.da Valli	€ 9.084,00			€ 9.084,00	€ 9.084,00
8	Terreno in c.da Granelli	€ 15.000,00			€ 15.000,00	€ 15.000,00
9	Terreno in c.da Chiusa Pozzo	€ 249.225,00			€ 249.225,00	€ 124.612,50
ROSOLINI						
10	Fabbricato in Rosolini via Lo Bello 36 e via Manzoni 77	€ 334.400,00	€ 0,00	€ 3.500,00	€ 330.900,00	€ 330.900,00
NOTO						
11	Terreno in c.da Cipolluzzi	€ 21.144,00			€ 21.144,00	€ 21.144,00
12	Terreno in c.da Cipolluzzi	€ 55.083,60			€ 55.083,60	€ 55.083,60
13	Terreno in c.da Burgio con entrostante capannone industriale, tettoia metallica e fabbricato rurale ad uso residenziale	€ 955.850,80	€ 15.000,00	€ 2.000,00	€ 938.850,80	€ 938.850,80
14	Terreno in c.da Burgio	€ 18.438,00			€ 18.438,00	€ 18.438,00
15	Terreno in c.da Burgio	€ 21.286,80	€ 2.500,00		€ 18.786,80	€ 18.786,80
16	Terreno in c.da Burgio	€ 21.712,50			€ 21.712,50	€ 21.712,50
17	Terreno in c.da Baroni	€ 14.924,65			€ 14.924,65	€ 14.924,65
18	Terreno c.da Fontanelle con entrostanti fabbricati rurali	€ 73.900,80			€ 73.900,80	€ 73.900,80
19	Fabbricato in c.da Bove Marino	€ 136.000,00	€ 5.000,00	€ 600,00	€ 130.400,00	€ 130.400,00
		€ 2.284.502,95	€ 47.500,00	€ 11.800,00	€ 2.225.202,95	€ 2.100.590,45

Ritenendo a questo punto di avere espletato il mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Siracusa, 19 novembre 2018



IL TECNICO STIMATORE
Dott. Ing. Concetto Capodicasa

Concetto Capodicasa

Allegati

1. Verbale delle operazioni peritali
2. Documentazione fotografica
3. Visura storica Pachino fg. 14, p.lla 830
4. Visura storica Noto fg. 426, p.lla 933
5. Visura storica Noto fg. 426, p.lla 940
6. Visura per soggetto [redacted] (Pachino)
7. Visura storica Noto, fg. 426, p.lla 246
8. Visura storica Noto, fg 426, p.lla 224
9. Visura per soggetto [redacted] (Noto)
10. Visura per soggetto [redacted] (Pachino)
11. Visura per soggetto [redacted] (Pachino)
12. Visura per soggetto [redacted] (Noto)
13. Visura per soggetto [redacted] (Noto)
14. Visura catastale fg. 44, p.lla 8128, sub 1, 3, 4 e 5 (Rosolini)
15. Visura per soggetto [redacted] (Rosolini)
16. EDM Pachino, fg 14, p.lla 830
17. EDM Lotto 4
18. EDM Lotto 5
19. EDM Lotto 6
20. EDM Lotto 7
21. EDM Lotto 8
22. EDM Lotto 9
23. EDM Lotti 11-12-16
24. EDM Lotti 13-15-14
25. EDM Lotto 17
26. EDM Lotto 18
27. EDM Noto, fg. 426, p.lla 767
28. Planimetria catastale lotto 1
29. Rilievo stato di fatto Lotto 1
30. Certificato destinazione urbanistica del 23/03/2018 Noto
31. Licenza Edilizia. n.560/73 (lotto 1)
32. Licenza edilizia n.557/73 (lotto 2)
33. Planimetria catastale lotto 3
34. Sanatoria L.47/85 prat. 7/90 (lotto 3)
35. Concessione edilizia n.64/2000 (lotto 4)
36. Contratto di affitto di fondo rustico del 27-09-2018
37. Planimetrie catastali lotto 10
38. Autorizzazione edilizia n. 86/2003 (lotto 10)
39. Visura catastale fg. 426 p.lla 1021 Noto terreni
40. Certificato di collaudo del 11/12/2015
41. Concessione edilizia n.205/2006
42. Certificato destinazione urbanistica (lotto 18)
43. Diniego pratica sanatoria edilizia L. 47/85 prat. N. 22074 (lotto 18)
44. Progetto allegato alla pratica di sanatoria n. 22074