

## TRIBUNALE DI SIRACUSA ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione n. 70/92 R.G. Es. - G.E. dott. Luigi La Battaglia**

contro: **[REDACTED]**

promossa da: **Banco di Sicilia S.p.A.**

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto **dott. ing. Roberto Galatà**, nato a Lentini (SR) il 06.07.1973, con studio tecnico in Lentini (SR) in via Termini n. 6, in data 21.05.2010 ha prestato giuramento in qualità di esperto per rispondere ai seguenti quesiti:

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

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

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

#### QUESITO a)

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in tre comuni distinti, ed esattamente nel Comune di Lentini, nel Comune di Carlentini e nel Comune di Augusta; considerato l' elevato numero delle unità catastali, di seguito verrà riportata una tabella riepilogativa con tutte le unità catastali elencati per comune di appartenenza, e per ogni singola unità verranno riportate tutte le informazioni necessarie in risposta ai quesiti postimi dall' Ill.mo G.E.

**ELENCO UNITA' CATASTALI IN A3**

**ELENCO UNITA' CATASTALI IN A3**

del centro urbano del Comune di Lentini che collega la zona nord del centro abitato con il centro storico del Comune.

E' censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
91	169	2	C/1	7	40 m <sup>2</sup>	-	Euro 448,28
91	169	4	C/1	4	17 m <sup>2</sup>	-	Euro 118,53

I dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

#### QUESITO c)

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava concesso in locazione alla sig.<sup>ra</sup> [REDACTED], in forza di contratto di locazione commerciale stipulato in data 06.11.2006 della durata di anni sei con inizio il 01.11.2006, registrato all' Agenzia delle Entrate di Lentini il 07.11.2006 al n. 642 serie 3<sup>a</sup>, contratto che si allega in copia. Gli esecutati risultano comproprietari indivisi degli immobili di che trattasi, ciascuna per le proprie quote come di seguito riportato:

- [REDACTED] proprietà 200/300 (esecutata)
- [REDACTED] proprietà 50/300 (erede di [REDACTED])
- [REDACTED] proprietà 50/300 (erede di [REDACTED])

#### QUESITO d)

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito. L'immobile ricade in "**Zona A2**" del vigente P.R.G., che rappresenta una zona di interesse storico di recente formazione, soggetta alle prescrizioni dell' art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione, come evidenziato dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

#### QUESITO e)

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:
  - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**

- iscritta in data: **15.12.1989**
- su istanza di: **Banco di Roma e Banca di Interesse Nazionale S.p.A.**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2042, Registro Generale n. 20858,**  
**presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo condizionato soggetto debitore**
- iscritta in data: **23.12.1989**
- su istanza di: **Sezione di credito fondiario del Banco di Sicilia**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2089, Registro Generale n. 21461,**  
**presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **02.07.1991**
- su istanza di: **Avv. Adragna Corrado**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1317, Registro Generale n. 11222,**  
**presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **27.07.1991**
- su istanza di: **Corpaci - Fazzino**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1526, Registro Generale n. 12760,**  
**presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **13.12.1991**
- su istanza di: **Mirmina Gaetano**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2411, Registro Generale n. 20096,**  
**presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **30.05.1997**
- su istanza di: **Avv. Chiappa Francesco**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 736, Registro Generale n. 7880,**  
**presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario**
  - iscritta in data: **01.12.2009**
  - su istanza di: **Notaio Zocco Giuseppa**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 5200, Registro Generale n. 26315, presso l' Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:
    - iscritta in data: **21.02.1992**
    - su istanza di: **Avv. fi Corpaci - Fazzino**
    - al numero particolare: **Registro Particolare n. 3330, Registro Generale n. 3929 presso l' Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

**QUESITO f)**

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini non prevedono nella zona "A2" in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento un elenco dettagliato delle utilizzazioni, ma specifica solamente gli interventi edilizi ammessi in tale zona, come riportato nell'allegato art. 34 al certificato di destinazione urbanistica, in particolare in queste zone sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- ordinaria manutenzione;
- straordinaria manutenzione;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione di fabbricati interamente ricostruiti dopo il 1945.

**QUESITO g)**

Le unità immobiliari sono state realizzate tra gli anni '40 ÷ '45. Dalla data di realizzazione non sono state mai apportate modifiche, sia di tipo strutturali che divisioni interne, né aumenti o diminuzione di volumi e superfici.

La costruzione è stata realizzata in data antecedente al 1967, inoltre, da un'attenta ricerca negli archivi dell'ufficio urbanistica, non è stata riscontrata nessuna licenza edilizia o istanza di condono edilizio, ma è stato trovato un progetto per modifica delle aperture del piano terra approvato dal Comune di Lentini in data 23.06.1952, documento che si allega alla presente.

**QUESITO h)**

L'immobile pignorato è sprovvisto di dichiarazione di abitabilità.

**Criterio di stima usato**

L'immobile è stato valutato con il metodo per *comparazione diretta*, cioè sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie utile netta dell'unità immobiliare. Per cui, da indagini di mercato dei prezzi degli immobili con caratteristiche similari all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in condizioni ordinari e nella stessa zona di riferimento, si è determinato un valore medio di mercato rispettivamente per i due sub pari a **€/mq. 1.480,00** e pari a **€/mq. 1.150,00**.

**VALORE DELL'IMMOBILE**

Dalla media dei valori ottenuti con il metodo utilizzato si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

**unità catastale censita al foglio 91, particella 169, sub 2:**

**PREZZO BASE: EURO 59.200,00** suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- <b>[REDACTED]</b>	proprietà 200/300	(esecutata)	<b>euro 39.466,66</b>
- <b>[REDACTED]</b>	proprietà 50/300	(erede di <b>[REDACTED]</b> )	<b>euro 9.866,67</b>
- <b>[REDACTED]</b>	proprietà 50/300	(erede di <b>[REDACTED]</b> )	<b>euro 9.866,67</b>

**unità catastale censita al foglio 91, particella 169, sub 4:**

**PREZZO BASE: EURO 19.550,00** suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- <b>[REDACTED]</b>	proprietà 200/300	(esecutata)	<b>euro 13.033,34</b>
- <b>[REDACTED]</b>	proprietà 50/300	(erede di <b>[REDACTED]</b> )	<b>euro 3.258,33</b>
- <b>[REDACTED]</b>	proprietà 50/300	(erede di <b>[REDACTED]</b> )	<b>euro 3.258,33</b>

**Unità catastale: foglio di mappa n. 91, particella n. 7765 (ex 200), sub 1 e 8**

**QUESITO b)**

- Comune: **Lentini**;
- Località: **////**
- Via **Garibaldi n. 86 angolo via Notar Jacopo n. 1, 3, 5**;
- Piano: terra ed ammezzato;
- Interno: **////**

Le unità catastali censite nel foglio di mappa 91, particella 7765 (ex 200) sub 1 e sub 8, di seguito verranno descritte come un' unica unità immobiliare in quanto sono più ambienti che costituiscono un unico negozio.

Le unità immobiliari di che trattasi fanno parte di un complesso strutturale più grande, hanno un doppio affaccio uno prospiciente via Garibaldi con accesso al civico n. 86 e l'altro prospiciente via Notar Jacopo con accesso ai civici 1, 3 e 5; le unità catastale si sviluppano su due livelli, piano terra e piano ammezzato, l' unità identificata con il sub 1 si estende su una superficie totale netta pari a 60 mq, mentre il sub 8 si estende su una superficie totale netta pari a 77 mq.

L' immobile è destinato ad attività commerciale (negozio), si presenta in ottimo stato di manutenzione e di finiture, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in laminato di legno. Gli infissi esterni sono in ferro tinteggiato con riquadri in vetro di buona manifattura. L' unità strutturale è realizzata con struttura in muratura portante e solai in latero-cemento, la facciata dell'edificio è interamente intonacata.

Il fabbricato è ubicato in un quartiere di datata costruzione, tra gli anni '40 e '50, questa zona rappresenta il tessuto urbano a margine del centro storico del comune, costituito generalmente da edifici non di grande pregio architettonico e storico, l'area è ben servita da mezzi di trasporto pubblici, sono presenti tutti i servizi sia pubblici che privati come scuole, uffici pubblici, farmacie e supermercati ed altri servizi necessari. La via Garibaldi, strada sulla quale prospetta il fabbricato oggetto di valutazione, rappresenta un'arteria viaria fondamentale del centro urbano del Comune di Lentini che collega la zona nord del centro abitato con il centro storico del Comune.

E' censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
91	7765 (ex 200)	1	C/3	3	60 m <sup>2</sup>	-	Euro 120,85
91	7765 (ex 200)	8	C/1	5	46 m <sup>2</sup>	-	Euro 375,36

I dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

#### QUESITO c)

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in locazione alla signora **D'Agostino Elena**, in forza di contratto di locazione commerciale stipulato in data 01.01.2004 della durata di anni sei con inizio il 01.01.2004 e scadenza il 31.12.2009, registrato all' Agenzia delle Entrate di Lentini il 09.01.2004 al n. 14 serie 3<sup>a</sup> atti privati, contratto che si allega in copia. Gli esecutati risultano comproprietari indivisi degli immobili di che trattasi, ciascuna per le proprie quote come di seguito riportato:

- **MEMBRINO Rosa** proprietà 200/300 (esecutata)
- **MEMBRINO Irene** proprietà 50/300 (erede di **MEMBRINO Alfio**)
- **MEMBRINO Giorgio** proprietà 50/300 (erede di **MEMBRINO Alfio**)

#### QUESITO d)

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito. L'immobile ricade in "**Zona A2**" del vigente P.R.G., che rappresenta una zona di interesse storico di recente formazione, soggetta alle prescrizioni dell' art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione, come evidenziato dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

#### QUESITO e)

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:
  - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
  - iscritta in data: **15.12.1989**
  - su istanza di: **Banco di Roma e Banca di Interesse Nazionale S.p.A.**

- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2042, Registro Generale n. 20858, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo condizionato soggetto debitore**
- iscritta in data: **23.12.1989**
- su istanza di: **Sezione di credito fondiario del Banco di Sicilia**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2089, Registro Generale n. 21461, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **02.07.1991**
- su istanza di: **Avv. Adragna Corrado**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1317, Registro Generale n. 11222, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **22.07.1991**
- su istanza di: **Avv. Chiappa Nazareno**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1474, Registro Generale n. 12382, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **27.07.1991**
- su istanza di: **Corpaci - Fazzino**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1526, Registro Generale n. 12760, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **13.12.1991**
- su istanza di: **Mirmina Gaetano**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2411, Registro Generale n. 20096, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario**
  - iscritta in data: **01.12.2009**
  - su istanza di: **Notaio Zocco Giuseppa**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 5200, Registro Generale n. 26315, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:
    - iscritta in data: **21.02.1992**
    - su istanza di: **Avv.lli Corpaci - Fazzino**
    - al numero particolare: **Registro Particolare n. 3330, Registro Generale n. 3929 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

#### QUESITO f)

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini non prevedono nella zona "A2" in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento un elenco dettagliato delle utilizzazioni, ma specifica solamente gli interventi edilizi ammessi in tale zona, come riportato nell'allegato art. 34 al certificato di destinazione urbanistica, in particolare in queste zone sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- ordinaria manutenzione;
- straordinaria manutenzione;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione di fabbricati interamente ricostruiti dopo il 1945.

#### QUESITO g)

Le unità immobiliari sono state realizzate tra gli anni '30 ÷ '40, quindi, la costruzione è stata realizzata in data antecedente al 1967, inoltre, da un'attenta ricerca negli archivi dell'ufficio urbanistica, non è stata riscontrata nessuna licenza edilizia o istanza di condono edilizio, ma è stato trovato un progetto per sopraelevazione approvato dal Comune di Lentini in data 27.07.1948, documento che si allega alla presente.

**QUESITO h)**

L'immobile pignorato è sprovvisto di dichiarazione di abitabilità.

**Criterio di stima usato**

L'immobile è stato valutato con il metodo per *comparazione diretta*, cioè sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie utile netta dell'unità immobiliare. Per cui, da indagini di mercato dei prezzi degli immobili con caratteristiche similari all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in condizioni ordinari e nella stessa zona di riferimento, si è determinato un valore medio di mercato pari a **€/mq. 1.550,00**

**VALORE DELL'IMMOBILE**

Dalla media dei valori ottenuti con il metodo utilizzato si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

**unità catastale censita al foglio 91, particella 7765, sub 1:**

**PREZZO BASE: EURO 93.000,00** suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- ~~SCALABRINO~~ proprietà 200/300 (esecutata) **euro 62.000,00**
- ~~NEPI Salvatore~~ proprietà 50/300 (erede di ~~Neri Alfio~~) **euro 15.500,00**
- ~~NEPI Giorgio~~ proprietà 50/300 (erede di ~~Neri Alfio~~) **euro 15.500,00**

**unità catastale censita al foglio 91, particella 7765, sub 8:**

**PREZZO BASE: EURO 119.350,00** suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- ~~SCALABRINO Rosa~~ proprietà 200/300 (esecutata) **euro 79.566,66**
- ~~NEPI Salvatore~~ proprietà 50/300 (erede di ~~Neri Alfio~~) **euro 19.891,67**
- ~~NEPI Giorgio~~ proprietà 50/300 (erede di ~~Neri Alfio~~) **euro 19.891,67**

**Unità catastale: foglio di mappa n. 91, particella n. 7765 (ex 200), sub 2**

**QUESITO b)**

- Comune: **Lentini**;
- Località: **////**
- Via **Garibaldi n. 88**;
- Piano: terra ed ammezzato;
- Interno: **////**

L' unità immobiliare di che trattasi fa parte di un complesso strutturale più grande, ha il solo affaccio quello prospiciente via Garibaldi con unico accesso al civico n. 88; l' unità catastale si sviluppa su due livelli, piano terra e piano ammezzato, si estende su una superficie totale netta pari a 53 mq. Il livello ammezzato è stato separato dal piano terra ed è stato collegato con il piano ammezzato dell' unità immobiliare identificata con il sub 1 della medesima particella, descritta nel paragrafo precedente.

L' immobile è destinato ad attività commerciale (*barbiere*) si presenta in buono stato di manutenzione, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in scagliette di marmo. Gli infissi esterni sono in ferro tinteggiato e pannelli in vetro. L' unità strutturale è realizzata con struttura in muratura portante e solai in latero-cemento, la facciata dell'edificio è interamente intonacata.

Il fabbricato è ubicato in un quartiere di datata costruzione, tra gli anni '40 e '50, questa zona rappresenta il tessuto urbano a margine del centro storico del comune, costituito generalmente da edifici non di grande pregio architettonico e storico, l'area è ben servita da mezzi di trasporto pubblici, sono presenti tutti i servizi sia pubblici che privati come scuole, uffici pubblici, farmacie e supermercati ed altri servizi necessari. La via Garibaldi, strada sulla quale prospetta il fabbricato oggetto di valutazione, rappresenta un'arteria viaria fondamentale del centro urbano del Comune di Lentini che collega la zona nord del centro abitato con il centro storico del Comune.

E' censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
91	7765 (ex 200)	2	A/5	4	2 vani	-	Euro 47,51

I dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalla documentazione; catastalmente la destinazione d' uso dell' immobile risulta con categoria A/5 (*abitazione di tipo ultrapopolare*), invece nella realtà è destinato ad attività commerciale, quindi dovrebbe essere censito con categoria C/1 (*negozi e botteghe*).

**QUESITO c)**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in locazione al sig. Patania Rosario, in forza di contratto di locazione commerciale stipulato in data 01.01.1998 della durata di anni sei con inizio il 01.01.1998 e scadenza il 31.12.2003, registrato all' Agenzia delle Entrate di Lentini il 08.01.1998 al n. 20 vol. 3<sup>a</sup> atti privati, contratto che si allega in copia. Gli esecutati risultano comproprietari indivisi degli immobili di che trattasi, ciascuna per le proprie quote come di seguito riportato:

- ~~XXXXXXXXXX~~ proprietà 200/300 (esecutata)
- ~~XXXXXXXXXX~~ proprietà 50/300 (erede di ~~XXXXXXXXXX~~)
- ~~XXXXXXXXXX~~ proprietà 50/300 (erede di ~~XXXXXXXXXX~~)

**QUESITO d)**

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito. L'immobile ricade in "Zona A2" del vigente P.R.G., che rappresenta una zona di interesse storico di recente formazione, soggetta alle prescrizioni dell' art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione, come evidenziato dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

**QUESITO e)**

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:
  - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
  - iscritta in data: **15.12.1989**
  - su istanza di: **Banco di Roma e Banca di Interesse Nazionale S.p.A.**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2042, Registro Generale n. 20858, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo condizionato soggetto debitore**
- iscritta in data: **23.12.1989**
- su istanza di: **Sezione di credito fondiario del Banco di Sicilia**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2089, Registro Generale n. 21461, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **02.07.1991**
- su istanza di: **Avv. Adragna Corrado**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1317, Registro Generale n. 11222, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **22.07.1991**
- su istanza di: **Avv. Chiappa Nazareno**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1474, Registro Generale n. 12382, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **27.07.1991**
- su istanza di: **Corpaci - Fazzino**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1526, Registro Generale n. 12760, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **13.12.1991**
- su istanza di: **Mirmina Gaetano**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2411, Registro Generale n. 20096, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario**
- iscritta in data: **01.12.2009**
- su istanza di: **Notaio Zocco Giuseppa**

- al numero particolare: **Registro Particolare n. 5200, Registro Generale n. 26315, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:
  - iscritta in data: **21.02.1992**
  - su istanza di: **Avv.lli Corpaci - Fazzino**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 3330, Registro Generale n. 3929 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  - iscritta in data: **09.01.2002**
  - su istanza di: **Studio Legale Associato Chiappa**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 209, Registro Generale n. 228 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

**QUESITO f)**

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini non prevedono nella zona "A2" in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento un elenco dettagliato delle utilizzazioni, ma specifica solamente gli interventi edilizi ammessi in tale zona, come riportato nell'allegato art. 34 al certificato di destinazione urbanistica, in particolare in queste zone sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- ordinaria manutenzione;
- straordinaria manutenzione;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione di fabbricati interamente ricostruiti dopo il 1945.

**QUESITO g)**

L'unità immobiliare è stata realizzata tra gli anni '30 ÷ '40, quindi, la costruzione è stata realizzata in data antecedente al 1967, inoltre, da un'attenta ricerca negli archivi dell'ufficio urbanistica, non è stata riscontrata nessuna licenza edilizia o istanza di condono edilizio, ma è stato trovato un progetto per sopraelevazione approvato dal Comune di Lentini in data 27.07.1948, documento che si allega alla presente.

**QUESITO h)**

L'immobile pignorato è sprovvisto di dichiarazione di abitabilità.

**Criterio di stima usato**

L'immobile è stato valutato con il metodo per *comparazione diretta*, cioè sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie utile netta dell'unità immobiliare. Per cui, da indagini di mercato dei prezzi degli immobili con caratteristiche simili all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in condizioni ordinari e nella stessa zona di riferimento, si è determinato un valore medio di mercato pari a **€/mq. 1.250,00**

**VALORE DELL'IMMOBILE**

Dalla media dei valori ottenuti con il metodo utilizzato si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

**unità catastale censita al foglio 91, particella 7765, sub 2:**

**PREZZO BASE: EURO 66.250,00** suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- |  |
|--|
| - <del>COLOMBO Rosa</del> proprietà 200/300 (esecutata) <b>euro 44.166,68</b>                          |
| - <del>NEPI S. Lucia</del> proprietà 50/300 (erede di <del>NEPI S. Lucia</del> ) <b>euro 11.041,66</b> |
| - <del>NEPI S. Lucia</del> proprietà 50/300 (erede di <del>NEPI S. Lucia</del> ) <b>euro 11.041,66</b> |

**Unità catastale: foglio di mappa n. 91, particella n. 7765 (ex 200), sub 4**

- Comune: **Lentini**;
- Località: **////**
- Via **Garibaldi n. 94 angolo via G. Donizzetti n. 2**;
- Piano: terra e primo;
- Interno: **////**

L' unità catastale di che trattasi, riportata nell' atto di pignoramento immobiliare depositato in cancelleria il 04.05.2001 della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. rappresentata e difesa dallo Studio Legale Associato Chiappa, non risulta essere stata mai di proprietà degli esecutati, ad oggi la proprietà è del sig. **Morelli Antonino**, il sottoscritto per conoscenza riporta gli identificativi catastali.

E' censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
91	7765 (ex 200)	4	C/1	5	27 m <sup>2</sup>	-	Euro 220,32

Nell' atto di pignoramento suddetto, viene riportato che tale unità catastale è sita in Lentini in via Garibaldi n. 107, ma tale numero civico corrisponde alla particella n. 169 sub 2 e 4, di proprietà degli esecutati, immobile già descritto e valutato nei paragrafi precedenti. In seguito all' atto di pignoramento, a causa di tale errore all' immobile di proprietà del sig. Morelli sono stati iscritti delle ipoteche di seguito riportate.

**QUESITO e)**

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:
  - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
  - iscritta in data: **22.07.1991**
  - su istanza di: **Avv. Chiappa Nazareno**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 1474, Registro Generale n. 12382, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:
  - iscritta in data: **09.01.2002**
  - su istanza di: **Studio Legale Associato Chiappa**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 209, Registro Generale n. 228 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

**Unità catastale: foglio di mappa n. 91, particella n. 8098 (ex 62), sub 3**

**QUESITO b)**

- Comune: **Lentini**;
- Località: **////**
- Via **Garibaldi n. 96** angolo via **G. Donizzetti n. 1**;
- Piano: terra e seminterrato;
- Interno: **////**

L' unità catastale di che trattasi fa parte di un complesso strutturale più grande, ha un doppio affaccio, uno prospiciente via Garibaldi con accesso al civico n. 96 e l'altro prospiciente via G. Donizzetti al civico n. 1; l' unità catastale si sviluppa su due livelli, piano terra e piano seminterrato, l' unità immobiliare si estende su una superficie totale netta pari a 54 mq, di cui 20,70 mq al piano terra adibiti ad attività commerciale e 33,30 mq al piano seminterrato.

L' immobile è destinato ad attività commerciale (*barbiere*), si presenta in buono stato di manutenzione, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in scaglie di marmo. Gli infissi esterni sono in legno e riquadri in vetro. L' unità strutturale è realizzata con struttura in muratura portante con solai in latero-cemento, la facciata dell'edificio è interamente intonacata con finitura di colore giallo, prospetti che sono stati ristrutturati recentemente.

Il fabbricato è ubicato in un quartiere di datata costruzione, tra gli anni '40 e '50, questa zona rappresenta il tessuto urbano a margine del centro storico del comune, costituito generalmente da edifici non di grande pregio architettonico e storico, l'area è ben servita da mezzi di trasporto pubblici, sono presenti tutti i servizi sia pubblici che privati come scuole, uffici pubblici, farmacie e supermercati ed altri servizi necessari. La via Garibaldi, strada sulla quale prospetta il fabbricato oggetto di valutazione, rappresenta un'arteria viaria fondamentale del centro urbano del Comune di Lentini che collega la zona nord del centro abitato con il centro storico del Comune.

E' censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
91	8098 (ex 62)	3	C/2	1	54 m <sup>2</sup>	-	Euro 61,36

I dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalla documentazione.

#### QUESITO c)

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in locazione al sig. Caracciolo Francesco, in forza di contratto di locazione commerciale stipulato in data 01.01.1998 della durata di anni sei con inizio il 01.01.1998 e scadenza il 31.12.2003, registrato all' Agenzia delle Entrate di Lentini il 08.01.1998 al n. 21 vol. 3°, contratto che si allega in copia. Gli esecutati risultano comproprietari indivisi degli immobili di che trattasi, ciascuna per le proprie quote come di seguito riportato:

- ~~SCIALABRO Rosa~~ proprietà 200/300 (esecutata)
- ~~FRANCOBATTONE~~ proprietà 50/300 (erede di ~~Maria Alfio~~)
- ~~NEPI Giorgio~~ proprietà 50/300 (erede di ~~Maria Alfio~~)

#### QUESITO d)

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito. L'immobile ricade in "**Zona A2**" del vigente P.R.G., che rappresenta una zona di interesse storico di recente formazione, soggetta alle prescrizioni dell' art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione, come evidenziato dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

#### QUESITO e)

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:
  - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
  - iscritta in data: **15.12.1989**
  - su istanza di: **Banco di Roma** e **Banca di Interesse Nazionale S.p.A.**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2042, Registro Generale n. 20858, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo condizionato soggetto debitore**
- iscritta in data: **23.12.1989**
- su istanza di: **Sezione di credito fondiario del Banco di Sicilia**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2089, Registro Generale n. 21461, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **02.07.1991**
- su istanza di: **Avv. Adragna Corrado**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1317, Registro Generale n. 11222, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **22.07.1991**
- su istanza di: **Avv. Chiappa Nazareno**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1474, Registro Generale n. 12382, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **27.07.1991**
- su istanza di: **Corpaci - Fazzino**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1526, Registro Generale n. 12760, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **13.12.1991**
- su istanza di: **Mirmina Gaetano**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2411, Registro Generale n. 20096, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario**
- iscritta in data: **01.12.2009**
- su istanza di: **Notaio Zocco Giuseppa**

- al numero particolare: **Registro Particolare n. 5200, Registro Generale n. 26315, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:
  - iscritta in data: **21.02.1992**
  - su istanza di: **Avv.ti Corpaci - Fazzino**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 3330, Registro Generale n. 3929 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

**QUESITO f)**

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini non prevedono nella zona "A2" in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento un elenco dettagliato delle utilizzazioni, ma specifica solamente gli interventi edilizi ammessi in tale zona, come riportato nell'allegato art. 34 al certificato di destinazione urbanistica, in particolare in queste zone sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- ordinaria manutenzione;
- straordinaria manutenzione;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione di fabbricati interamente ricostruiti dopo il 1945.

**QUESITO g)**

L'unità immobiliare sono state realizzate tra gli anni '30 ÷ '40, quindi, la costruzione è stata realizzata in data antecedente al 1967, inoltre, da un'attenta ricerca negli archivi dell'ufficio urbanistica, non è stata riscontrata nessuna licenza edilizia o istanza di condono edilizio per la realizzazione, ma sono stato trovati in archivio n. 3 progetti per sopraelevazioni e modifiche ai prospetti approvati dal Comune di Lentini rispettivamente in data 05.04.1951, nulla osta per l' esecuzione di lavori edili n. 446 del 01.04.1955 e nulla osta per l' esecuzione di lavori edili n. 212 del 18.07.1962, documenti che si allegano alla presente.

**QUESITO h)**

L'immobile pignorato è sprovvisto di dichiarazione di abitabilità.

Critério di stima usato

L'immobile è stato valutato con il metodo per *comparazione diretta*, cioè sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie utile netta dell'unità immobiliare. Per cui, da indagini di mercato dei prezzi degli immobili con caratteristiche similari all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in condizioni ordinari e nella stessa zona di riferimento, si è determinato un valore medio di mercato pari a **€/mq. 1.350,00** per la superficie destinata ad attività commerciale e pari a **€/mq. 900,00** per la superficie del seminterrato.

**VALORE DELL'IMMOBILE**

Dalla media dei valori ottenuti con il metodo utilizzato si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

**unità catastale censita al foglio 91, particella 8098, sub 3:**

**PREZZO BASE: EURO 57.915,00** suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- <del>SCALABRO Rosa</del>	proprietà 200/300	(esecutata)	<b>euro 38.610,00</b>
- <del>NERI Salvatore</del>	proprietà 50/300	(erede di <del>Neri Alfio</del> )	<b>euro 9.652,50</b>
- <del>NERI Giorgio</del>	proprietà 50/300	(erede di <del>Neri Alfio</del> )	<b>euro 9.652,50</b>

**Unità catastale: foglio di mappa n. 67, particella n. 542, sub 1**

**QUESITO b)**

- Comune: **Lentini**;
- Località: **////**
- Via **Casmene n. 12**;
- Piano: terra;
- Interno: **////**

L' unità catastale di che trattasi fa parte di un complesso strutturale più grande interamente di proprietà dell' eseguita Sgalambro Rosa, ha un solo affaccio prospiciente via Casmene con accesso al civico 12; l' unità catastale si sviluppa solo al piano terra, si estende su una superficie totale netta pari a 56 mq, adibiti a garage.

L' unità immobiliare destinata a garage si presenta non rifinita all' interno, le pareti sono grezze non intonacate, il pavimento è costituito da un massetto cemento, l' infisso esterno è in lamierino. L' unità strutturale è realizzata con struttura mista in muratura portante e cemento armato, con solai in latero-cemento, la facciata dell' edificio è interamente intonacata e rivestita con mattonelle di ceramica, prospetti che sono buono stato di conservazione.

Il fabbricato è ubicato in un quartiere di recente costruzione, tra gli anni '50 e '60, questa zona rappresenta il tessuto urbano che contorna il centro storico del comune, costituito generalmente di edificio di 3 ÷ 4 elevazioni fuori terra, l' area è ben servita da mezzi di trasporto pubblici, sono presenti tutti i servizi sia pubblici che privati come scuole, uffici pubblici, farmacie e supermercati ed altri servizi necessari. La via Casmene, strada sulla quale prospetta il fabbricato oggetto di valutazione, confina con lo stadio comunale.

E' censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
67	542	1	C/6	3	56 m <sup>2</sup>	-	Euro 109,90

I dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato di fatto.

**QUESITO c)**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in locazione al sig. Bufalino Santo, in forza di contratto di locazione stipulato in data 01.01.1998 della durata di anni quattro con inizio il 01.01.1998 e scadenza il 31.12.2001, registrato all' Agenzia delle Entrate di Lentini il 07.01.1998 al n. 11 vol. 3°, contratto che si allega in copia. L' eseguita risulta proprietaria dell' immobile di che trattasi, come di seguito riportato:

- SGALABRO Rosa proprietà 1/1 (esecutata)

**QUESITO d)**

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito. L'immobile ricade in "Zona B3-2" del vigente P.R.G., che rappresenta una zona del centro urbano con edilizia semintensiva, soggetta alle prescrizioni dell' art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione, che si allega in copia.

**QUESITO e)**

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:
  - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
  - iscritta in data: **15.12.1989**
  - su istanza di: **Banco di Roma e Banca di Interesse Nazionale S.p.A.**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2042, Registro Generale n. 20858, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
  - tipo: **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo condizionato soggetto debitore**
  - iscritta in data: **23.12.1989**
  - su istanza di: **Sezione di credito fondiario del Banco di Sicilia**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2089, Registro Generale n. 21461, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
  - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
  - iscritta in data: **02.07.1991**
  - su istanza di: **Avv. Adragna Corrado**

- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1317, Registro Generale n. 11222, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **22.07.1991**
- su istanza di: **Avv. Chiappa Nazareno**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1474, Registro Generale n. 12382, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **27.07.1991**
- su istanza di: **Corpaci - Fazzino**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1526, Registro Generale n. 12760, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **13.12.1991**
- su istanza di: **Mirmina Gaetano**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2411, Registro Generale n. 20096, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **30.05.1997**
- su istanza di: **Avv. Chiappa Francesco**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 736, Registro Generale n. 7880, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario**
- iscritta in data: **01.12.2009**
- su istanza di: **Notaio Zocco Giuseppa**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 5200, Registro Generale n. 26315, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:
  - iscritta in data: **21.02.1992**
  - su istanza di: **Avv. fi Corpaci - Fazzino**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 3330, Registro Generale n. 3929 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

#### **QUESITO f)**

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini prevedono nella zona "B3-2", in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento, un elenco dettagliato delle utilizzazioni, come indicato nell'allegato art. 38:

##### destinazioni ammesse

- ✓ residenza;
- ✓ servizi sociali di proprietà pubblica;
- ✓ associazioni politiche, sindacali, culturali religiose;
- ✓ istruzioni pubbliche statali e rappresentative;
- ✓ attrezzature a carattere religioso;
- ✓ ristoranti, bar, locali di divertimento;
- ✓ artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore alla esistente in un intero isolato; se inferiore a 300 mq. è ammesso l'ampliamento fino a tale valore;
- ✓ commercio al dettaglio;
- ✓ teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;
- ✓ uffici pubblici e privati, studi professionali;
- ✓ alberghi e pensioni;
- ✓ garages di uso pubblico.

#### **QUESITO g)**

L'unità immobiliare è stata realizzata in data antecedente il 1967, in particolare tra gli anni '55 ÷ '60, con regolare nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili n. 121 rilasciato dal Comune di Lentini in data 18.05.1956 e successivo progetto n. 375 per modifica dei balconi superiori approvato dal Comune di Lentini in data 28.12.1957. Successivamente a tale costruzione sono stati eseguiti

lavori abusivi nel fabbricato, abusi che sono stati regolarizzati con successiva concessione edilizia in sanatoria n. 128 del 31.01.1994 rilasciata dal Comune di Lentini, documenti che si allegano alla presente.

**QUESITO h)**

L'immobile pignorato è sprovvisto di dichiarazione di abitabilità.

**Criterio di stima usato**

L'immobile è stato valutato con il metodo per *comparazione diretta*, cioè sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie utile netta dell'unità immobiliare. Per cui, da indagini di mercato dei prezzi degli immobili con caratteristiche similari all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in condizioni ordinari e nella stessa zona di riferimento, si è determinato un valore medio di mercato pari a **€/mq. 580,00**.

**VALORE DELL'IMMOBILE**

Dalla media dei valori ottenuti con il metodo utilizzato si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

**unità catastale censita al foglio 67, particella 542, sub 1:**

**PREZZO BASE: EURO 32.480,00** suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- **[REDACTED]** proprietà 1/1 (esecutata)                      **euro 32.480,00**

**Unità catastale: foglio di mappa n. 67, particella n. 542, sub 2**

**QUESITO b)**

- Comune: **Lentini**;
- Località: **////**
- Via **Casmene n. 14**;
- Piano: **terra**;
- Interno: **////**

L' unità catastale di che trattasi fa parte di un complesso strutturale più grande interamente di proprietà dell' esecutata Sgalambro Rosa, ha un solo affaccio prospiciente via Casmene con accesso al civico 14; l' unità catastale si sviluppa solo al piano terra, si estende su una superficie totale netta pari a 49 mq, adibiti a garage.

L' unità immobiliare destinata a garage si presenta non rifinita all' interno, le pareti sono grezze non intonacate, il pavimento è costituito da un massetto cemento, l' infisso esterno è in lamierino. L' unità strutturale è realizzata con struttura mista in muratura portante e cemento armato, con solai in latero-cemento, la facciata dell'edificio è interamente intonacata e rivestita con mattonelle di ceramica, prospetti che sono buono stato di conservazione.

Il fabbricato è ubicato in un quartiere di recente costruzione, tra gli anni '50 e '60, questa zona rappresenta il tessuto urbano che contorna il centro storico del comune, costituito generalmente di edifici di 3 ÷ 4 elevazioni fuori terra, l'area è ben servita da mezzi di trasporto pubblici, sono presenti tutti i servizi sia pubblici che privati come scuole, uffici pubblici, farmacie e supermercati ed altri servizi necessari. La via Casmene, strada sulla quale prospetta il fabbricato oggetto di valutazione, confina con lo stadio comunale.

E' censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
67	542	2	C/6	3	49 m <sup>2</sup>	-	Euro 96,16

I dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato di fatto.

**QUESITO c)**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in locazione alla sig.<sup>ra</sup> ~~Narcisi Grazia~~, in forza di contratto di locazione stipulato in data 01.04.1998 della durata di anni uno con inizio il 01.04.1998 e scadenza il 31.03.1999, registrato all' Agenzia delle Entrate di Lentini il 07.04.1998 al n. 387 vol. 3<sup>a</sup>, atti privati, contratto che si allega in copia. L' eseguita risulta proprietaria dell' immobile di che trattasi, come di seguito riportato:

- ~~CONTRATTO~~ proprietà 1/1 (esecutata)

**QUESITO d)**

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito. L'immobile ricade in "Zona B3-2" del vigente P.R.G., che rappresenta una zona del centro urbano con edilizia semintensiva, soggetta alle prescrizioni dell' art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione, che si allega in copia.

**QUESITO e)**

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:
  - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
  - iscritta in data: **15.12.1989**
  - su istanza di: **Banco di Roma e Banca di Interesse Nazionale S.p.A.**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2042, Registro Generale n. 20858, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
  - tipo: **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo condizionato soggetto debitore**
  - iscritta in data: **23.12.1989**
  - su istanza di: **Sezione di credito fondiario del Banco di Sicilia**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2089, Registro Generale n. 21461, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
  - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
  - iscritta in data: **02.07.1991**
  - su istanza di: **Avv. Adragna Corrado**

- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1317, Registro Generale n. 11222, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
  - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
  - iscritta in data: **27.07.1991**
  - su istanza di: **Corpaci - Fazzino**
  
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 1526, Registro Generale n. 12760, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
  - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
  - iscritta in data: **13.12.1991**
  - su istanza di: **Mirmina Gaetano**
  
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2411, Registro Generale n. 20096, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
  - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
  - iscritta in data: **30.05.1997**
  - su istanza di: **Avv. Chiappa Francesco**
  
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 736, Registro Generale n. 7880, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
  - tipo: **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario**
  - iscritta in data: **01.12.2009**
  - su istanza di: **Notaio Zocco Giuseppa**
  
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 5200, Registro Generale n. 26315, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
  - Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:
    - iscritta in data: **21.02.1992**
    - su istanza di: **Avv. fi Corpaci - Fazzino**
  
    - al numero particolare: **Registro Particolare n. 3330, Registro Generale n. 3929 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
-

**QUESITO f)**

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini prevedono nella zona "B3-2", in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento, un elenco dettagliato delle utilizzazioni, come indicato nell'allegato art. 38:

destinazioni ammesse

- ✓ residenza;
- ✓ servizi sociali di proprietà pubblica;
- ✓ associazioni politiche, sindacali, culturali religiose;
- ✓ istruzioni pubbliche statali e rappresentative;
- ✓ attrezzature a carattere religioso;
- ✓ ristoranti, bar, locali di divertimento;
- ✓ artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore alla esistente in un intero isolato; se inferiore a 300 mq. è ammesso l'ampliamento fino a tale valore;
- ✓ commercio al dettaglio;
- ✓ teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;
- ✓ uffici pubblici e privati, studi professionali;
- ✓ alberghi e pensioni;
- ✓ garages di uso pubblico.

**QUESITO g)**

L'unità immobiliare è stata realizzata in data antecedente il 1967, in particolare tra gli anni '55 ÷ '60, con regolare nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili n. 121 rilasciato dal Comune di Lentini in data 18.05.1956 e successivo progetto n. 375 per modifica dei balconi superiori approvato dal Comune di Lentini in data 28.12.1957. Successivamente a tale costruzione sono stati eseguiti lavori abusivi nel fabbricato, abusi che sono stati regolarizzati con successiva concessione edilizia in sanatoria n. 128 del 31.01.1994 rilasciata dal Comune di Lentini, documenti che si allegano alla presente.

**QUESITO h)**

L'immobile pignorato è sprovvisto di dichiarazione di abitabilità.

Criterio di stima usato

L'immobile è stato valutato con il metodo per *comparazione diretta*, cioè sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie utile netta dell'unità immobiliare. Per cui, da indagini di mercato dei prezzi degli immobili con caratteristiche similari all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in condizioni ordinari e nella stessa zona di riferimento, si è determinato un valore medio di mercato pari a **€/mq. 580,00**.

**VALORE DELL'IMMOBILE**

Dalla media dei valori ottenuti con il metodo utilizzato si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

**unità catastale censita al foglio 67, particella 542, sub 2:**

**PREZZO BASE: EURO 28.420,00** suddivisi per le proprie quote di proprietà:

**██████████** proprietà 1/1 (esecutata)                      **euro 28.420,00**

**Unità catastale: foglio di mappa n. 67, particella n. 542, sub 3 e 4**

**QUESITO b)**

- Comune: **Lentini**;
- Località: **////**
- Via **Casmene n. 18/20** angolo via **Como n. 2/4** e via **Como n. 6**;
- Piano: **terra**;
- Interno: **////**

Le unità catastali censite nel foglio di mappa 67, particella 542 sub 3 e 4, di seguito verranno descritte come un' unica unità immobiliare in quanto sono due locali che costituiscono un unica unità immobiliare. Le unità catastali di che trattasi fanno parte di un complesso strutturale più grande interamente di proprietà dell' esecutata Sgalambro Rosa, hanno un doppio affaccio, uno prospiciente via Casmene con accesso ai civici 18 e 20, e l' altro su via Como ai civici 2, 4 e 6; l' unità immobiliare si sviluppa solo al piano terra, si estende su una superficie totale netta pari a 120 mq, adibiti a edificio di culto "chiesa evangelica".

L' unità immobiliare destinata ad attività religiose si presenta completa e rifinita all' interno, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è costituito da mattonelle di cemento e scaglette, l' infisso esterno è in alluminio anodizzato con saracinesca esterna. L' unità strutturale è realizzata con struttura mista in muratura portante e cemento armato, con solai in latero-cemento, la facciata dell'edificio è interamente intonacata e rivestita con mattonelle di ceramica, prospetti che sono buono stato di conservazione.

Il fabbricato è ubicato in un quartiere di recente costruzione, tra gli anni '50 e '60, questa zona rappresenta il tessuto urbano che contorna il centro storico del comune, costituito generalmente di edifici di 3 ÷ 4 elevazioni fuori terra, l'area è ben servita da mezzi di trasporto pubblici, sono presenti tutti i servizi sia pubblici che privati come scuole, uffici pubblici, farmacie e supermercati ed altri servizi necessari. La via Casmene, strada sulla quale prospetta il fabbricato oggetto di valutazione, confina con lo stadio comunale.

E' censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
67	542	3	C/6	3	80 m <sup>2</sup>	-	Euro 157,00
67	542	4	C/6	3	40 m <sup>2</sup>	-	Euro 78,50

I dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalla documentazione, allo stato attuale le unità catastali risultano censite come categoria C/6 (garage), essendo destinate ad edifici di culto dovrebbero essere censiti nella categoria E7.

#### **QUESITO c)**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in locazione al sig. Ferla Paolo, in forza di contratto di locazione stipulato in data 01.01.1998 della durata di anni sei con inizio il 01.01.1998 e scadenza il 31.12.2003, registrato all' Agenzia delle Entrate di Lentini il 19.01.1998 al n. 76 vol. 3<sup>a</sup>, contratto che si allega in copia. L' eseguita risulta proprietaria dell' immobile di che trattasi, come di seguito riportato:

- ~~GIAMBRO ROSA~~ proprietà 1/1 (esecutata)

#### **QUESITO d)**

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito. L'immobile ricade in "Zona B3-2" del vigente P.R.G., che rappresenta una zona del centro urbano con edilizia semintensiva, soggetta alle prescrizioni dell' art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione, che si allega in copia.

#### **QUESITO e)**

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:
  - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
  - iscritta in data: **15.12.1989**
  - su istanza di: **Banco di Roma e Banca di Interesse Nazionale S.p.A.**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2042, Registro Generale n. 20858, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo condizionato soggetto debitore**
- iscritta in data: **23.12.1989**
- su istanza di: **Sezione di credito fondiario del Banco di Sicilia**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2089, Registro Generale n. 21461, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **02.07.1991**
- su istanza di: **Avv. Adragna Corrado**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1317, Registro Generale n. 11222, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **27.07.1991**
- su istanza di: **Corpaci - Fazzino**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1526, Registro Generale n. 12760, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **13.12.1991**
- su istanza di: **Mirmina Gaetano**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2411, Registro Generale n. 20096, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **30.05.1997**
- su istanza di: **Avv. Chiappa Francesco**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 736, Registro Generale n. 7880, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario**
- iscritta in data: **01.12.2009**
- su istanza di: **Notaio Zocco Giuseppa**

- al numero particolare: **Registro Particolare n. 5200, Registro Generale n. 26315, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:
  - iscritta in data: **21.02.1992**
  - su istanza di: **Avv. fi Corpaci - Fazzino**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 3330, Registro Generale n. 3929 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

#### **QUESITO f)**

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini prevedono nella zona "B3-2", in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento, un elenco dettagliato delle utilizzazioni, come indicato nell'allegato art. 38:

##### destinazioni ammesse

- ✓ residenza;
- ✓ servizi sociali di proprietà pubblica;
- ✓ associazioni politiche, sindacali, culturali religiose;
- ✓ istruzioni pubbliche statali e rappresentative;
- ✓ attrezzature a carattere religioso;
- ✓ ristoranti, bar, locali di divertimento;
- ✓ artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore alla esistente in un intero isolato; se inferiore a 300 mq. è ammesso l'ampliamento fino a tale valore;
- ✓ commercio al dettaglio;
- ✓ teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;
- ✓ uffici pubblici e privati, studi professionali;
- ✓ alberghi e pensioni;
- ✓ garages di uso pubblico.

#### **QUESITO g)**

L'unità immobiliare è stata realizzata in data antecedente il 1967, in particolare tra gli anni '55 ÷ '60, con regolare nulla osta per l'esecuzione dei lavori

---

edili n. 121 rilasciato dal Comune di Lentini in data 18.05.1956 e successivo progetto n. 375 per modifica dei balconi dei piani superiori approvato dal Comune di Lentini in data 28.12.1957. Successivamente a tale costruzione sono stati eseguiti lavori abusivi nel fabbricato, abusi che sono stati regolarizzati con successiva concessione edilizia in sanatoria n. 128 del 31.01.1994 rilasciata dal Comune di Lentini, documenti che si allegano alla presente.

**QUESITO h)**

L'immobile pignorato è sprovvisto di dichiarazione di abitabilità.

**Criterio di stima usato**

L'immobile è stato valutato con il metodo per *comparazione diretta*, cioè sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie utile netta dell'unità immobiliare. Per cui, da indagini di mercato dei prezzi degli immobili con caratteristiche simili all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in condizioni ordinari e nella stessa zona di riferimento, si è determinato un valore medio di mercato pari a **€/mq. 820,00**.

**VALORE DELL'IMMOBILE**

Dalla media dei valori ottenuti con il metodo utilizzato si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

**unità catastale censita al foglio 67, particella 542, sub 3:**

**PREZZO BASE: EURO 65.600,00** suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- ~~SONEADRO ROSSO~~ proprietà 1/1 (esecutata) **euro 65.600,00**

**unità catastale censita al foglio 67, particella 542, sub 4:**

**PREZZO BASE: EURO 32.800,00** suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- ~~SCALABRO ROSSO~~ proprietà 1/1 (esecutata) **euro 32.800,00**

**Unità catastale: foglio di mappa n. 67, particella n. 542, sub 5**

**QUESITO b)**

- Comune: **Lentini**;
- Località: **////**
- Via **Como n. 8**;
- Piano: terra;
- Interno: **////**

L' unità catastale di che trattasi fa parte di un complesso strutturale più grande interamente di proprietà dell' esecutata Sgalambro Rosa, ha un solo affaccio prospiciente via Como con accesso dal civico 8; l' unità catastale si sviluppa solo al piano terra, si estende su una superficie totale netta pari a 94 mq, adibiti a garage.

L' unità immobiliare destinata a garage si presenta non rifinita all' interno, le pareti sono grezze non intonacate, il pavimento è costituito da un massetto cemento, l' infisso esterno è in lamierino. L' unità strutturale è realizzata con struttura mista in muratura portante e cemento armato, con solai in latero-cemento, la facciata dell'edificio è interamente intonacata e rivestita con mattonelle di ceramica, prospetti che sono buono stato di conservazione.

Il fabbricato è ubicato in un quartiere di recente costruzione, tra gli anni '50 e '60, questa zona rappresenta il tessuto urbano che contorna il centro storico del comune, costituito generalmente di edifici di 3 ÷ 4 elevazioni fuori terra, l'area è ben servita da mezzi di trasporto pubblici, sono presenti tutti i servizi sia pubblici che privati come scuole, uffici pubblici, farmacie e supermercati ed altri servizi necessari. La via Casmene, strada sulla quale prospetta il fabbricato oggetto di valutazione, confina con lo stadio comunale.

E' censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
67	542	5	C/6	2	94 m <sup>2</sup>	-	Euro 160,21

I dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato di fatto.

**QUESITO c)**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nel pieno possesso dell'esecutata, proprietaria dell'immobile di che trattasi, come di seguito riportato:

- SGALABRO Rosa proprietà 1/1 (esecutata)

**QUESITO d)**

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito. L'immobile ricade in "Zona B3-2" del vigente P.R.G., che rappresenta una zona del centro urbano con edilizia semintensiva, soggetta alle prescrizioni dell'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione, che si allega in copia.

**QUESITO e)**

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:
    - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
    - iscritta in data: **15.12.1989**
    - su istanza di: **Banco di Roma e Banca di Interesse Nazionale S.p.A.**
    - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2042, Registro Generale n. 20858, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
    - tipo: **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo condizionato soggetto debitore**
    - iscritta in data: **23.12.1989**
    - su istanza di: **Sezione di credito fondiario del Banco di Sicilia**
    - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2089, Registro Generale n. 21461, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
    - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
    - iscritta in data: **02.07.1991**
    - su istanza di: **Avv. Adragna Corrado**
    - al numero particolare: **Registro Particolare n. 1317, Registro Generale n. 11222, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
    - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
    - iscritta in data: **27.07.1991**
-

- su istanza di: **Corpaci - Fazzino**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1526, Registro Generale n. 12760, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **13.12.1991**
- su istanza di: **Mirmina Gaetano**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2411, Registro Generale n. 20096, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **30.05.1997**
- su istanza di: **Avv. Chiappa Francesco**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 736, Registro Generale n. 7880, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario**
- iscritta in data: **01.12.2009**
- su istanza di: **Notaio Zocco Giuseppa**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 5200, Registro Generale n. 26315, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:
  - iscritta in data: **21.02.1992**
  - su istanza di: **Avv.lli Corpaci - Fazzino**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 3330, Registro Generale n. 3929 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

#### QUESITO f)

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini prevedono nella zona "B3-2", in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento, un elenco dettagliato delle utilizzazioni, come indicato nell'allegato art. 38:

destinazioni ammesse

- ✓ residenza;
- ✓ servizi sociali di proprietà pubblica;
- ✓ associazioni politiche, sindacali, culturali religiose;
- ✓ istruzioni pubbliche statali e rappresentative;
- ✓ attrezzature a carattere religioso;
- ✓ ristoranti, bar, locali di divertimento;
- ✓ artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore alla esistente in un intero isolato; se inferiore a 300 mq. è ammesso l'ampliamento fino a tale valore;
- ✓ commercio al dettaglio;
- ✓ teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;
- ✓ uffici pubblici e privati, studi professionali;
- ✓ alberghi e pensioni;
- ✓ garages di uso pubblico.

**QUESITO g)**

L' unità immobiliare è stata realizzata in data antecedente il 1967, in particolare tra gli anni '55 ÷ '60, con regolare nulla osta per l' esecuzione dei lavori edili n. 121 rilasciato dal Comune di Lentini in data 18.05.1956 e successivo progetto n. 375 per modifica dei balconi superiori approvato dal Comune di Lentini in data 28.12.1957. Successivamente a tale costruzione sono stati eseguiti lavori abusivi nel fabbricato, abusi che sono stati regolarizzati con successiva concessione edilizia in sanatoria n. 128 del 31.01.1994 rilasciata dal Comune di Lentini, documenti che si allegano alla presente.

**QUESITO h)**

L'immobile pignorato è sprovvisto di dichiarazione di abitabilità.

Criterio di stima usato

L'immobile è stato valutato con il metodo per *comparazione diretta*, cioè sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili

simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie utile netta dell'unità immobiliare. Per cui, da indagini di mercato dei prezzi degli immobili con caratteristiche simili all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in condizioni ordinari e nella stessa zona di riferimento, si è determinato un valore medio di mercato pari a **€/mq. 520,00**.

#### VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con il metodo utilizzato si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

unità catastale censita al foglio 67, particella 542, sub 5:

**PREZZO BASE: EURO 48.880,00** suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- ~~CONTRIBUTO ROSA~~ proprietà 1/1 (esecutata)                      **euro 48.880,00**

**Unità catastale: foglio di mappa n. 67, particella n. 542, sub 6**

**QUESITO b)**

- Comune: **Lentini**;
- Località: **////**
- Via **Casmene n. 16**;
- Piano: **primo**;
- Interno: **////**

L' unità catastale di che trattasi fa parte di un complesso strutturale più grande interamente di proprietà dell' esecutata **[REDACTED]**, ha un doppio affaccio prospiciente via Casmene e via Como; l' unità catastale si sviluppa solo al piano primo, si estende su una superficie totale netta pari a **170,28 mq**, adibiti a civile abitazione.

L' unità immobiliare si presenta rifinita in ogni sua parte, le pareti sono intonacate e tinteggiate di ottima manifattura, il pavimento è in marmo, gli infissi interni sono in legno tipo tamburato, mentre quelli esterni sono in legno massello e vetri, con avvolgibili esterni in PVC. L' abitazione risulta in ottima stato di manutenzione, con decori nei soffitti di ottimo pregio, è suddivisa come segue: una saletta d' ingresso, uno studio, tre camere, una cucina, un salone, un bagno, una lavanderia ed un terrazzino interno. L' unità strutturale è realizzata con struttura mista in muratura portante e cemento armato, con solai in latero-cemento, la facciata dell'edificio è interamente intonacata e rivestita con mattonelle di ceramica, prospetti che sono buono stato di conservazione.

Il fabbricato è ubicato in un quartiere di recente costruzione, tra gli anni '50 e '60, questa zona rappresenta il tessuto urbano che contorna il centro storico del comune, costituito generalmente di edifici di 3 ÷ 4 elevazioni fuori terra, l'area è ben servita da mezzi di trasporto pubblici, sono presenti tutti i servizi sia pubblici che privati come scuole, uffici pubblici, farmacie e supermercati ed altri servizi necessari. La via Casmene, strada sulla quale prospetta il fabbricato oggetto di valutazione, confina con lo stadio comunale.

E' censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
67	542	6	A/3	3	8,5 vani	-	Euro 408,26

I dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato di fatto.

**QUESITO c)**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nel pieno possesso dell'esecutata, proprietaria dell' immobile di che trattasi, come di seguito riportato:

~~XXXXXXXXXX~~ proprietà 1/1 (esecutata)

**QUESITO d)**

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito. L'immobile ricade in "Zona B3-2" del vigente P.R.G., che rappresenta una zona del centro urbano con edilizia semintensiva, soggetta alle prescrizioni dell' art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione, che si allega in copia.

**QUESITO e)**

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:
  - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
  - iscritta in data: **15.12.1989**
  - su istanza di: **Banco di Roma e Banca di Interesse Nazionale S.p.A.**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2042, Registro Generale n. 20858, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  - tipo: **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo condizionato soggetto debitore**
  - iscritta in data: **23.12.1989**
  - su istanza di: **Sezione di credito fondiario del Banco di Sicilia**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2089, Registro Generale n. 21461, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
  - iscritta in data: **02.07.1991**
  - su istanza di: **Avv. Adragna Corrado**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 1317, Registro Generale n. 11222, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
  - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
  - iscritta in data: **27.07.1991**
  - su istanza di: **Corpaci - Fazzino**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 1526, Registro Generale n. 12760, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
  - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
  - iscritta in data: **13.12.1991**
  - su istanza di: **Mirmina Gaetano**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2411, Registro Generale n. 20096, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
  - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
  - iscritta in data: **30.05.1997**
  - su istanza di: **Avv. Chiappa Francesco**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 736, Registro Generale n. 7880, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
  - tipo: **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario**
  - iscritta in data: **01.12.2009**
  - su istanza di: **Notaio Zocco Giuseppa**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 5200, Registro Generale n. 26315, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
  - Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:
    - iscritta in data: **21.02.1992**
    - su istanza di: **Avv. ti Corpaci - Fazzino**
-

- al numero particolare: **Registro Particolare n. 3330, Registro Generale n. 3929 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

**QUESITO f)**

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini prevedono nella zona "B3-2", in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento, un elenco dettagliato delle utilizzazioni, come indicato nell'allegato art. 38:

destinazioni ammesse

- ✓ residenza;
- ✓ servizi sociali di proprietà pubblica;
- ✓ associazioni politiche, sindacali, culturali religiose;
- ✓ istruzioni pubbliche statali e rappresentative;
- ✓ attrezzature a carattere religioso;
- ✓ ristoranti, bar, locali di divertimento;
- ✓ artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore alla esistente in un intero isolato; se inferiore a 300 mq. è ammesso l'ampliamento fino a tale valore;
- ✓ commercio al dettaglio;
- ✓ teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;
- ✓ uffici pubblici e privati, studi professionali;
- ✓ alberghi e pensioni;
- ✓ garages di uso pubblico.

**QUESITO g)**

L'unità immobiliare è stata realizzata in data antecedente il 1967, in particolare tra gli anni '55 ÷ '60, con regolare nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili n. 121 rilasciato dal Comune di Lentini in data 18.05.1956 e successivo progetto n. 375 per modifica dei balconi superiori approvato dal Comune di Lentini in data 28.12.1957. Successivamente a tale costruzione sono stati eseguiti lavori abusivi nel fabbricato, abusi che sono stati regolarizzati con successiva concessione edilizia in sanatoria n. 128 del 31.01.1994 rilasciata dal Comune di Lentini, documenti che si allegano alla presente.

**QUESITO h)**

L'immobile pignorato è sprovvisto di dichiarazione di abitabilità.

**Criterio di stima usato**

L'immobile è stato valutato con il metodo per *comparazione diretta*, cioè sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie utile netta dell'unità immobiliare. Per cui, da indagini di mercato dei prezzi degli immobili con caratteristiche similari all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in condizioni ordinari e nella stessa zona di riferimento, si è determinato un valore medio di mercato pari a **€/mq. 820,00**.

**VALORE DELL'IMMOBILE**

Dalla media dei valori ottenuti con il metodo utilizzato si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

**unità catastale censita al foglio 67, particella 542, sub 6:**

**PREZZO BASE: EURO 139.629,60** suddivisi per le proprie quote di proprietà:

**[REDACTED] proprietà 1/1 (esecutata)                      euro 139.629,60**



Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
67	542	7	A/3	3	7,5 vani	-	Euro 360,23

I dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato di fatto.

#### QUESITO c)

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in locazione alla sig.<sup>ra</sup> ~~Vecchia Stefania~~, in forza di contratto di locazione stipulato in data 31.03.2008 della durata di anni 4 con inizio il 01.04.2008 e scadenza il 31.03.2012, registrato all' Agenzia delle Entrate di Lentini il 02.04.2008 al n. 185 serie 3<sup>a</sup>, atti privati, contratto che si allega in copia. L' esecutata risulta proprietaria dell' immobile di che trattasi, come di seguito riportato:

- ~~Vecchia Stefania~~ proprietà 1/1 (esecutata)

#### QUESITO d)

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito. L'immobile ricade in "Zona B3-2" del vigente P.R.G., che rappresenta una zona del centro urbano con edilizia semintensiva, soggetta alle prescrizioni dell' art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione, che si allega in copia.

#### QUESITO e)

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:
  - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
  - iscritta in data: **15.12.1989**
  - su istanza di: **Banco di Roma e Banca di Interesse Nazionale S.p.A.**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2042, Registro Generale n. 20858, presso l' Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  - tipo: **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo condizionato soggetto debitore**
  - iscritta in data: **23.12.1989**

- su istanza di: **Sezione di credito fondiario del Banco di Sicilia**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2089, Registro Generale n. 21461, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **02.07.1991**
- su istanza di: **Avv. Adragna Corrado**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1317, Registro Generale n. 11222, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **27.07.1991**
- su istanza di: **Corpaci - Fazzino**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1526, Registro Generale n. 12760, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **13.12.1991**
- su istanza di: **Mirmina Gaetano**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2411, Registro Generale n. 20096, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **30.05.1997**
- su istanza di: **Avv. Chiappa Francesco**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 736, Registro Generale n. 7880, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario**
- iscritta in data: **01.12.2009**
- su istanza di: **Notaio Zocco Giuseppa**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 5200, Registro Generale n. 26315, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:
  - iscritta in data: **21.02.1992**
  - su istanza di: **Avv. fi Corpaci - Fazzino**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 3330, Registro Generale n. 3929 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

**QUESITO f)**

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini prevedono nella zona "B3-2", in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento, un elenco dettagliato delle utilizzazioni, come indicato nell'allegato art. 38:

destinazioni ammesse

- ✓ residenza;
- ✓ servizi sociali di proprietà pubblica;
- ✓ associazioni politiche, sindacali, culturali religiose;
- ✓ istruzioni pubbliche statali e rappresentative;
- ✓ attrezzature a carattere religioso;
- ✓ ristoranti, bar, locali di divertimento;
- ✓ artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore alla esistente in un intero isolato; se inferiore a 300 mq. è ammesso l'ampliamento fino a tale valore;
- ✓ commercio al dettaglio;
- ✓ teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;
- ✓ uffici pubblici e privati, studi professionali;
- ✓ alberghi e pensioni;
- ✓ garages di uso pubblico.

**QUESITO g)**

L'unità immobiliare è stata realizzata in data antecedente il 1967, in particolare tra gli anni '55 ÷ '60, con regolare nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili n. 121 rilasciato dal Comune di Lentini in data 18.05.1956 e successivo progetto n. 375 per modifica dei balconi superiori approvato dal Comune di Lentini in data 28.12.1957. Successivamente a tale costruzione sono stati eseguiti

---

lavori abusivi nel fabbricato, abusi che sono stati regolarizzati con successiva concessione edilizia in sanatoria n. 128 del 31.01.1994 rilasciata dal Comune di Lentini, documenti che si allegano alla presente.

**QUESITO h)**

L'immobile pignorato è sprovvisto di dichiarazione di abitabilità.

**Criterio di stima usato**

L'immobile è stato valutato con il metodo per *comparazione diretta*, cioè sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie utile netta dell'unità immobiliare. Per cui, da indagini di mercato dei prezzi degli immobili con caratteristiche simili all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in condizioni ordinari e nella stessa zona di riferimento, si è determinato un valore medio di mercato pari a **€/mq. 720,00**.

**VALORE DELL'IMMOBILE**

Dalla media dei valori ottenuti con il metodo utilizzato si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

**unità catastale censita al foglio 67, particella 542, sub 7:**

**PREZZO BASE: EURO 108.288,00** suddivisi per le proprie quote di proprietà:

~~CONTRIBUTO ROSA~~ proprietà 1/1 (esecutata)                      **euro 108.288,00**

**Unità catastale: foglio di mappa n. 67, particella n. 542, sub 8**

**QUESITO b)**

- Comune: **Lentini**;
- Località: **////**
- Via **Casmene n. 16**;
- Piano: **secondo**;
- Interno: **////**

L' unità catastale di che trattasi fa parte di un complesso strutturale più grande interamente di proprietà dell' esecutata Sgalambro Rosa, ha un solo affaccio prospiciente via Como; l' unità catastale si sviluppa solo al piano secondo, si estende su una superficie totale netta pari a 96,45 mq adibiti a civile abitazione.

L' unità immobiliare si presenta rifinita in ogni sua parte, le pareti sono intonacate e tinteggiate di buona manifattura, il pavimento è in ceramica, gli infissi interni sono in legno tipo tamburato, mentre quelli esterni sono in monoblocco di lamierino e vetri, con avvolgibili esterni in PVC. L' abitazione risulta in buono stato di manutenzione, è suddivisa come segue: una saletta d' ingresso, due camere, una cucina, un salone, un bagno e un ripostiglio. L' unità strutturale è realizzata con struttura mista in muratura portante e cemento armato, con solai in latero-cemento, la facciata dell'edificio è interamente intonacata e rivestita con mattonelle di ceramica, prospetti che sono buono stato di conservazione.

Il fabbricato è ubicato in un quartiere di recente costruzione, tra gli anni '50 e '60, questa zona rappresenta il tessuto urbano che contorna il centro storico del comune, costituito generalmente di edifici di 3 ÷ 4 elevazioni fuori terra, l'area è ben servita da mezzi di trasporto pubblici, sono presenti tutti i servizi sia pubblici che privati come scuole, uffici pubblici, farmacie e supermercati ed altri servizi necessari. La via Casmene, strada sulla quale prospetta il fabbricato oggetto di valutazione, confina con lo stadio comunale.

E' censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
67	542	8	A/3	3	6 vani	-	Euro 288,18

I dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato di fatto.

**QUESITO c)**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in locazione al sig. Distefano Emiliano, in forza di contratto di locazione stipulato in data 14.07.2005 della durata di anni 4 con inizio il 15.07.2005, registrato all' Agenzia delle Entrate di Lentini il 19.07.2005 al n. 430 serie 3<sup>a</sup>, atti privati, contratto che si allega in copia. L' esecutata risulta proprietaria dell' immobile di che trattasi, come di seguito riportato:

- ~~CONTRATTO~~ proprietà 1/1 (esecutata)

**QUESITO d)**

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito. L'immobile ricade in "Zona B3-2" del vigente P.R.G., che rappresenta una zona del centro urbano con edilizia semintensiva, soggetta alle prescrizioni dell' art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione, che si allega in copia.

**QUESITO e)**

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:
  - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
  - iscritta in data: **15.12.1989**
  - su istanza di: **Banco di Roma e Banca di Interesse Nazionale S.p.A.**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2042, Registro Generale n. 20858, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
  - tipo: **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo condizionato soggetto debitore**
  - iscritta in data: **23.12.1989**

- su istanza di: **Sezione di credito fondiario del Banco di Sicilia**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2089, Registro Generale n. 21461, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **02.07.1991**
- su istanza di: **Avv. Adragna Corrado**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1317, Registro Generale n. 11222, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **27.07.1991**
- su istanza di: **Corpaci - Fazzino**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1526, Registro Generale n. 12760, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **13.12.1991**
- su istanza di: **Mirmina Gaetano**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2411, Registro Generale n. 20096, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **30.05.1997**
- su istanza di: **Avv. Chiappa Francesco**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 736, Registro Generale n. 7880, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario**
- iscritta in data: **01.12.2009**
- su istanza di: **Notaio Zocco Giuseppa**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 5200, Registro Generale n. 26315, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:
  - iscritta in data: **21.02.1992**
  - su istanza di: **Avv.ti Corpaci - Fazzino**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 3330, Registro Generale n. 3929 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

#### QUESITO f)

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini prevedono nella zona "B3-2", in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento, un elenco dettagliato delle utilizzazioni, come indicato nell'allegato art. 38:

##### destinazioni ammesse

- ✓ residenza;
- ✓ servizi sociali di proprietà pubblica;
- ✓ associazioni politiche, sindacali, culturali religiose;
- ✓ istruzioni pubbliche statali e rappresentative;
- ✓ attrezzature a carattere religioso;
- ✓ ristoranti, bar, locali di divertimento;
- ✓ artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore alla esistente in un intero isolato; se inferiore a 300 mq. è ammesso l'ampliamento fino a tale valore;
- ✓ commercio al dettaglio;
- ✓ teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;
- ✓ uffici pubblici e privati, studi professionali;
- ✓ alberghi e pensioni;
- ✓ garages di uso pubblico.

#### QUESITO g)

L'unità immobiliare è stata realizzata in data antecedente il 1967, in particolare tra gli anni '55 ÷ '60, con regolare nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili n. 121 rilasciato dal Comune di Lentini in data 18.05.1956 e successivo progetto n. 375 per modifica dei balconi superiori approvato dal Comune di Lentini in data 28.12.1957. Successivamente a tale costruzione sono stati eseguiti

lavori abusivi nel fabbricato, abusi che sono stati regolarizzati con successiva concessione edilizia in sanatoria n. 128 del 31.01.1994 rilasciata dal Comune di Lentini, documenti che si allegano alla presente.

**QUESITO h)**

L'immobile pignorato è sprovvisto di dichiarazione di abitabilità.

**Criterio di stima usato**

L'immobile è stato valutato con il metodo per *comparazione diretta*, cioè sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie utile netta dell'unità immobiliare. Per cui, da indagini di mercato dei prezzi degli immobili con caratteristiche similari all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in condizioni ordinari e nella stessa zona di riferimento, si è determinato un valore medio di mercato pari a **€/mq. 800,00**.

**VALORE DELL'IMMOBILE**

Dalla media dei valori ottenuti con il metodo utilizzato si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

**unità catastale censita al foglio 67, particella 542, sub 8:**

**PREZZO BASE: EURO 77.160,00** suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- ~~proprietà~~ proprietà 1/1 (esecutata)                      **euro 77.160,00**

**Unità catastale: foglio di mappa n. 67, particella n. 542, sub 9**

**QUESITO b)**

- Comune: **Lentini**;
- Località: **////**
- Via **Casmene n. 16**;
- Piano: **secondo**;
- Interno: **////**

L'unità catastale di che trattasi fa parte di un complesso strutturale più grande interamente di proprietà dell'esecutata ~~Agostino Pappalardo~~, ha un solo affaccio prospiciente via Casmene; l'unità catastale si sviluppa solo al piano secondo, si estende su una superficie totale netta pari a 84,15 mq adibiti a civile abitazione.

L'unità immobiliare si presenta rifinita in ogni sua parte, le pareti sono intonacate e tinteggiate di buona manifattura, il pavimento è in ceramica, gli infissi interni sono in legno tipo tamburato, mentre quelli esterni sono in monoblocco di lamierino e vetri, con avvolgibili esterni in PVC. L'abitazione risulta in buono stato di manutenzione, è suddivisa come segue: una saletta d'ingresso, due camere, una cucina, un salone, un bagno e un ripostiglio. L'unità strutturale è realizzata con struttura mista in muratura portante e cemento armato, con solai in latero-cemento, la facciata dell'edificio è interamente intonacata e rivestita con mattonelle di ceramica, prospetti che sono buono stato di conservazione.

Il fabbricato è ubicato in un quartiere di recente costruzione, tra gli anni '50 e '60, questa zona rappresenta il tessuto urbano che contorna il centro storico del comune, costituito generalmente di edifici di 3 ÷ 4 elevazioni fuori terra, l'area è ben servita da mezzi di trasporto pubblici, sono presenti tutti i servizi sia pubblici che privati come scuole, uffici pubblici, farmacie e supermercati ed altri servizi necessari. La via Casmene, strada sulla quale prospetta il fabbricato oggetto di valutazione, confina con lo stadio comunale.

E' censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
67	542	9	A/3	3	5,5 vani	-	Euro 264,17

I dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato di fatto.

**QUESITO c)**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in locazione al sig. Parisi Antonino, in forza di contratto di locazione stipulato in data 01.01.1998 della durata di anni 4 con inizio il 01.01.1998 e scadenza il 31.12.2001, registrato all' Agenzia delle Entrate di Lentini il 07.01.1998 al n. 13 serie 3<sup>a</sup>, atti privati, contratto che si allega in copia. L' esecutata risulta proprietaria dell' immobile di che trattasi, come di seguito riportato:

~~XXXXXXXXXX~~ proprietà 1/1 (esecutata)

**QUESITO d)**

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito. L'immobile ricade in "Zona B3-2" del vigente P.R.G., che rappresenta una zona del centro urbano con edilizia semintensiva, soggetta alle prescrizioni dell' art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione, che si allega in copia.

**QUESITO e)**

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:
  - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
  - iscritta in data: **15.12.1989**
  - su istanza di: **Banco di Roma e Banca di Interesse Nazionale S.p.A.**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2042, Registro Generale n. 20858, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
  - tipo: **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo condizionato soggetto debitore**
  - iscritta in data: **23.12.1989**

- su istanza di: **Sezione di credito fondiario del Banco di Sicilia**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2089, Registro Generale n. 21461, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **02.07.1991**
- su istanza di: **Avv. Adragna Corrado**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1317, Registro Generale n. 11222, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **27.07.1991**
- su istanza di: **Corpaci - Fazzino**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1526, Registro Generale n. 12760, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **13.12.1991**
- su istanza di: **Mirmina Gaetano**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2411, Registro Generale n. 20096, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **30.05.1997**
- su istanza di: **Avv. Chiappa Francesco**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 736, Registro Generale n. 7880, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario**
- iscritta in data: **01.12.2009**
- su istanza di: **Notaio Zocco Giuseppa**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 5200, Registro Generale n. 26315, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:
  - iscritta in data: **21.02.1992**
  - su istanza di: **Avv.ti Corpaci - Fazzino**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 3330, Registro Generale n. 3929 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

**QUESITO f)**

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini prevedono nella zona "B3-2", in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento, un elenco dettagliato delle utilizzazioni, come indicato nell'allegato art. 38:

destinazioni ammesse

- ✓ residenza;
- ✓ servizi sociali di proprietà pubblica;
- ✓ associazioni politiche, sindacali, culturali religiose;
- ✓ istruzioni pubbliche statali e rappresentative;
- ✓ attrezzature a carattere religioso;
- ✓ ristoranti, bar, locali di divertimento;
- ✓ artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore alla esistente in un intero isolato; se inferiore a 300 mq. è ammesso l'ampliamento fino a tale valore;
- ✓ commercio al dettaglio;
- ✓ teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;
- ✓ uffici pubblici e privati, studi professionali;
- ✓ alberghi e pensioni;
- ✓ garages di uso pubblico.

**QUESITO g)**

L'unità immobiliare è stata realizzata in data antecedente il 1967, in particolare tra gli anni '55 ÷ '60, con regolare nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili n. 121 rilasciato dal Comune di Lentini in data 18.05.1956 e successivo progetto n. 375 per modifica dei balconi superiori approvato dal Comune di Lentini in data 28.12.1957. Successivamente a tale costruzione sono stati eseguiti

lavori abusivi nel fabbricato, abusi che sono stati regolarizzati con successiva concessione edilizia in sanatoria n. 128 del 31.01.1994 rilasciata dal Comune di Lentini, documenti che si allegano alla presente.

**QUESITO h)**

L'immobile pignorato è sprovvisto di dichiarazione di abitabilità.

**Criterio di stima usato**

L'immobile è stato valutato con il metodo per *comparazione diretta*, cioè sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie utile netta dell'unità immobiliare. Per cui, da indagini di mercato dei prezzi degli immobili con caratteristiche simili all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in condizioni ordinari e nella stessa zona di riferimento, si è determinato un valore medio di mercato pari a **€/mq. 800,00**.

**VALORE DELL'IMMOBILE**

Dalla media dei valori ottenuti con il metodo utilizzato si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

**unità catastale censita al foglio 67, particella 542, sub 9:**

**PREZZO BASE: EURO 67.320,00** suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- ~~XXXXXXXXXX~~ ROSA proprietà 1/1 (esecutata)                      **euro 67.320,00**

**Unità catastale: foglio di mappa n. 67, particella n. 542, sub 10**

**QUESITO b)**

- Comune: **Lentini**;
- Località: **////**
- Via **Casmene n. 16**;
- Piano: **secondo**;
- Interno: **////**

L'unità catastale di che trattasi fa parte di un complesso strutturale più grande interamente di proprietà dell'esecutata ~~Sgalmbrò Bona~~, ha un solo affaccio prospiciente via Casmene; l'unità catastale si sviluppa solo al piano secondo, si estende su una superficie totale netta pari a 106,74 mq adibiti a civile abitazione.

L'unità immobiliare si presenta rifinita in ogni sua parte, le pareti sono intonacate e tinteggiate di mediocre manifattura, il pavimento è in ceramica, gli infissi interni sono in legno tipo tamburato, mentre quelli esterni sono in monoblocco di lamierino e vetri, con avvolgibili esterni in PVC. L'abitazione risulta in mediocre stato di manutenzione, è suddivisa come segue: un corridoio d'ingresso, due camere, una cucina, un salone, un bagno e un ripostiglio. L'unità strutturale è realizzata con struttura mista in muratura portante e cemento armato, con solai in latero-cemento, la facciata dell'edificio è interamente intonacata e rivestita con mattonelle di ceramica, prospetti che sono buono stato di conservazione.

Il fabbricato è ubicato in un quartiere di recente costruzione, tra gli anni '50 e '60, questa zona rappresenta il tessuto urbano che contorna il centro storico del comune, costituito generalmente di edifici di 3 ÷ 4 elevazioni fuori terra, l'area è ben servita da mezzi di trasporto pubblici, sono presenti tutti i servizi sia pubblici che privati come scuole, uffici pubblici, farmacie e supermercati ed altri servizi necessari. La via Casmene, strada sulla quale prospetta il fabbricato oggetto di valutazione, confina con lo stadio comunale.

E' censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
67	542	10	A/3	3	6 vani	-	Euro 288,18

I dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato di fatto.

**QUESITO c)**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in locazione al sig. Veneziano Sebastiano, in forza di contratto di locazione stipulato in data 03.03.2004 della durata di *anni quattro* con inizio il 20.03.2004 e scadenza il 19.03.2008, registrato all' Agenzia delle Entrate di Lentini il 05.03.2004 al n. 161 serie 3<sup>a</sup>, atti privati, contratto che si allega in copia. L' esecutata risulta proprietaria dell' immobile di che trattasi, come di seguito riportato:

- ~~XXXXXXXXXX~~ proprietà 1/1 (esecutata)

**QUESITO d)**

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito. L'immobile ricade in "**Zona B3-2**" del vigente P.R.G., che rappresenta una zona del centro urbano con edilizia semintensiva, soggetta alle prescrizioni dell' art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione, che si allega in copia.

**QUESITO e)**

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:
  - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
  - iscritta in data: **15.12.1989**
  - su istanza di: **Banco di Roma e Banca di Interesse Nazionale S.p.A.**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2042, Registro Generale n. 20858, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
  - tipo: **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo condizionato soggetto debitore**
  - iscritta in data: **23.12.1989**

- su istanza di: **Sezione di credito fondiario del Banco di Sicilia**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2089, Registro Generale n. 21461, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **02.07.1991**
- su istanza di: **Avv. Adragna Corrado**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1317, Registro Generale n. 11222, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **27.07.1991**
- su istanza di: **Corpaci - Fazzino**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1526, Registro Generale n. 12760, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **13.12.1991**
- su istanza di: **Mirmina Gaetano**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2411, Registro Generale n. 20096, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **30.05.1997**
- su istanza di: **Avv. Chiappa Francesco**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 736, Registro Generale n. 7880, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario**
- iscritta in data: **01.12.2009**
- su istanza di: **Notaio Zocco Giuseppa**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 5200, Registro Generale n. 26315, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:
  - iscritta in data: **21.02.1992**
  - su istanza di: **Avv.ti Corpaci - Fazzino**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 3330, Registro Generale n. 3929 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

**QUESITO f)**

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini prevedono nella zona "B3-2", in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento, un elenco dettagliato delle utilizzazioni, come indicato nell'allegato art. 38:

destinazioni ammesse

- ✓ residenza;
- ✓ servizi sociali di proprietà pubblica;
- ✓ associazioni politiche, sindacali, culturali religiose;
- ✓ istruzioni pubbliche statali e rappresentative;
- ✓ attrezzature a carattere religioso;
- ✓ ristoranti, bar, locali di divertimento;
- ✓ artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore alla esistente in un intero isolato; se inferiore a 300 mq. è ammesso l'ampliamento fino a tale valore;
- ✓ commercio al dettaglio;
- ✓ teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;
- ✓ uffici pubblici e privati, studi professionali;
- ✓ alberghi e pensioni;
- ✓ garages di uso pubblico.

**QUESITO g)**

L'unità immobiliare è stata realizzata in data antecedente il 1967, in particolare tra gli anni '55 ÷ '60, con regolare nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili n. 121 rilasciato dal Comune di Lentini in data 18.05.1956 e successivo progetto n. 375 per modifica dei balconi superiori approvato dal Comune di Lentini in data 28.12.1957. Successivamente a tale costruzione sono stati eseguiti

lavori abusivi nel fabbricato, abusi che sono stati regolarizzati con successiva concessione edilizia in sanatoria n. 128 del 31.01.1994 rilasciata dal Comune di Lentini, documenti che si allegano alla presente.

**QUESITO h)**

L'immobile pignorato è sprovvisto di dichiarazione di abitabilità.

Criterio di stima usato

L'immobile è stato valutato con il metodo per *comparazione diretta*, cioè sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie utile netta dell'unità immobiliare. Per cui, da indagini di mercato dei prezzi degli immobili con caratteristiche simili all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in condizioni ordinari e nella stessa zona di riferimento, si è determinato un valore medio di mercato pari a **€/mq. 720,00**.

**VALORE DELL'IMMOBILE**

Dalla media dei valori ottenuti con il metodo utilizzato si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

**unità catastale censita al foglio 67, particella 542, sub 10:**

**PREZZO BASE: EURO 77.920,20** suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- ~~SC. TER. [REDACTED]~~ proprietà 1/1 (esecutata)                      **euro 77.920,20**

**Unità catastale: foglio di mappa n. 67, particella n. 542, sub 11**

**QUESITO b)**

- Comune: **Lentini**;
- Località: **////**
- Via **Casmene n. 16**;
- Piano: **terzo**;
- Interno: **////**

L' unità catastale di che trattasi fa parte di un complesso strutturale più grande interamente di proprietà dell' esecutata ~~figliambro, Pano~~, ha un doppio affaccio, uno prospiciente via Casmene e l' altro via Como; l' unità catastale si sviluppa solo al piano terzo, si estende su una superficie totale netta pari a 328,76 mq adibiti a lastrico solare (terrazza).

L' unità immobiliare si presenta rifinita in ogni sua parte, le pareti sono intonacate e tinteggiate di mediocre manifattura, il pavimento è in cemento con scagliette, gli infissi esterni sono in monoblocco di lamierino. La terrazza risulta in scarso stato di manutenzione, inoltre. L' unità strutturale è realizzata con struttura mista in muratura portante e cemento armato, con solai in latero-cemento.

Il fabbricato è ubicato in un quartiere di recente costruzione, tra gli anni '50 e '60, questa zona rappresenta il tessuto urbano che contorna il centro storico del comune, costituito generalmente di edifici di 3 ÷ 4 elevazioni fuori terra, l'area è ben servita da mezzi di trasporto pubblici, sono presenti tutti i servizi sia pubblici che privati come scuole, uffici pubblici, farmacie e supermercati ed altri servizi necessari. La via Casmene, strada sulla quale prospetta il fabbricato oggetto di valutazione, confina con lo stadio comunale.

E' censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
67	542	11	Lastr. solare	-	-	-	-

I dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato di fatto.

**QUESITO c)**

Al momento del sopralluogo l' unità catastale risultava nel pieno possesso dell' esecutata, proprietaria dell' immobile di che trattasi, come di seguito riportato:

- ~~CONTRIBUTO~~ proprietà 1/1 (esecutata)

**QUESITO d)**

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito. L'immobile ricade in "Zona B3-2" del vigente P.R.G., che rappresenta una zona del centro urbano con edilizia ~~semintensiva~~ <sup>semintensiva</sup>, soggetta alle prescrizioni dell' art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione, che si allega in copia.

**QUESITO e)**

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:
  - tipo: **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo condizionato soggetto debitore**
  - iscritta in data: **23.12.1989**
  - su istanza di: **Sezione di credito fondiario del Banco di Sicilia**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2089, Registro Generale n. 21461, presso l' Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
  - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
  - iscritta in data: **02.07.1991**
  - su istanza di: **Avv. Adragna Corrado**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 1317, Registro Generale n. 11222, presso l' Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
  - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
  - iscritta in data: **27.07.1991**
  - su istanza di: **Corpaci - Fazzino**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 1526, Registro Generale n. 12760, presso l' Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **13.12.1991**
- su istanza di: **Mirmina Gaetano**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2411, Registro Generale n. 20096, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **30.05.1997**
- su istanza di: **Avv. Chiappa Francesco**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 736, Registro Generale n. 7880, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario**
- iscritta in data: **01.12.2009**
- su istanza di: **Notaio Zocco Giuseppa**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 5200, Registro Generale n. 26315, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:
  - iscritta in data: **21.02.1992**
  - su istanza di: **Avv.lli Corpaci - Fazzino**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 3330, Registro Generale n. 3929 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

**QUESITO f)**

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini prevedono nella zona "B3-2", in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento, un elenco dettagliato delle utilizzazioni, come indicato nell'allegato art. 38:

destinazioni ammesse

- ✓ residenza;
- ✓ servizi sociali di proprietà pubblica;
- ✓ associazioni politiche, sindacali, culturali religiose;
- ✓ istruzioni pubbliche statali e rappresentative;

- ✓ attrezzature a carattere religioso;
- ✓ ristoranti, bar, locali di divertimento;
- ✓ artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore alla esistente in un intero isolato; se inferiore a 300 mq. è ammesso l'ampliamento fino a tale valore;
- ✓ commercio al dettaglio;
- ✓ teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;
- ✓ uffici pubblici e privati, studi professionali;
- ✓ alberghi e pensioni;
- ✓ garages di uso pubblico.

**QUESITO g)**

L' unità immobiliare è stata realizzata in data antecedente il 1967, in particolare tra gli anni '55 ÷ '60, con regolare nulla osta per l' esecuzione dei lavori edili n. 121 rilasciato dal Comune di Lentini in data 18.05.1956 e successivo progetto n. 375 per modifica dei balconi superiori approvato dal Comune di Lentini in data 28.12.1957. Successivamente a tale costruzione sono stati eseguiti lavori abusivi nel fabbricato, abusi che sono stati regolarizzati con successiva concessione edilizia in sanatoria n. 128 del 31.01.1994 rilasciata dal Comune di Lentini, documenti che si allegano alla presente.

**QUESITO h)**

L'immobile pignorato è sprovvisto di dichiarazione di abitabilità.

**Criterio di stima usato**

L'immobile è stato valutato con il metodo per *comparazione diretta*, cioè sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie utile netta dell'unità immobiliare. Per cui, da indagini di mercato dei prezzi degli immobili con caratteristiche similari all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in condizioni ordinari e nella stessa zona di riferimento, si è determinato un valore medio di

mercato pari a €/mq. 520,00, ai fini del calcolo del valore di mercato l' area netta si considera al 25 % perché superficie non residenziale.

#### VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con il metodo utilizzato si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

**unità catastale censita al foglio 67, particella 542, sub 11:**

**PREZZO BASE: EURO 42.738,80** suddivisi per le proprie quote di proprietà:

~~CONTRIBUTO~~ proprietà 1/1 (esecutata)                      euro 42.738,80

**Unità catastale: foglio di mappa n. 67, particella n. 328 (ex 343), sub 10 (ex 3)**

**QUESITO b)**

- Comune: **Lentini**;
- Località: **////**
- Via **Megara n. 2** angolo via **Foce**;
- Piano: **primo e secondo**;
- Interno: **////**

L'unità catastale di che trattasi fa parte di un complesso strutturale tipo a palazzetto di proprietà dell'esecutata ~~Sig. Umberto Rosa~~ ad eccezione del piano terra. L'edificio ha un doppio affaccio, uno prospiciente via Megara in cui ha l'accesso al civico 2 e l'altro prospiciente via Focea; l'unità catastale si sviluppa su due livelli, piano primo e secondo, si estende su una superficie totale netta pari a 94,64 mq adibiti a civile abitazione, di cui 24,69 mq destinati a terrazza e veranda coperta nel piano secondo.

L'unità immobiliare si presenta rifinita in ogni sua parte, le pareti sono intonacate e tinteggiate di mediocre manifattura, la pavimentazione è in mattonelle di cemento con scagliette di marmo, gli infissi interni sono in legno tipo tamburato e tinteggiate, mentre quelli esterni sono in legno con riquadri a vetri. L'abitazione risulta in mediocre stato di manutenzione, è suddivisa su due livelli, al piano primo ci sono tre camere ed un bagno, invece, il piano secondo è suddiviso in una cucina, un ripostiglio e la terrazza. L'unità strutturale è realizzata con struttura in muratura portante e solai in latero-cemento, la facciata dell'edificio è interamente intonacata ed è in mediocre stato di conservazione.

Il fabbricato è ubicato in un quartiere di recente costruzione, tra gli anni '50 e '60, questa zona rappresenta il tessuto urbano che contorna il centro storico del comune, costituito generalmente di edifici di 3 ÷ 4 elevazioni fuori terra, l'area è ben servita da mezzi di trasporto pubblici, sono presenti tutti i servizi sia pubblici che privati come scuole, uffici pubblici, farmacie e supermercati ed altri servizi necessari. La via Focea, strada sulla quale prospetta in parte il fabbricato oggetto di valutazione, rappresenta una via collegamento fondamentale per la città.

E' censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
67	328	10	A/5	3	4,5 vani	-	Euro 92,96

I dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato di fatto.

#### QUESITO c)

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in locazione alla sig.<sup>ra</sup> Gaeta Clara, in forza di contratto di locazione stipulato in data 01.01.1999 della durata di *anni quattro* con inizio il 01.01.1999 e scadenza il 31.12.2002, registrato all' Agenzia delle Entrate di Lentini il 13.01.1999 al n. 31 serie 3<sup>a</sup>, atti privati, contratto che si allega in copia. L' esecutata risulta proprietaria dell' immobile di che trattasi, come di seguito riportato:

~~Banco di Roma~~ proprietà 1/1 (esecutata)

#### QUESITO d)

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito. L'immobile ricade in "**Zona B3-2**" del vigente P.R.G., che rappresenta una zona del centro urbano con edilizia semintensiva, soggetta alle prescrizioni dell' art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione, che si allega in copia.

#### QUESITO e)

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:
  - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
  - iscritta in data: **15.12.1989**
  - su istanza di: **Banco di Roma e Banca di Interesse Nazionale S.p.A.**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2042, Registro Generale n. 20858, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
  - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
  - iscritta in data: **22.07.1991**
  - su istanza di: **Avv. Chiappa Nazareno**

- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1474, Registro Generale n. 12382, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **27.07.1991**
- su istanza di: **Corpaci - Fazzino**
  
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1526, Registro Generale n. 12760, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **13.12.1991**
- su istanza di: **Mirmina Gaetano**
  
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2411, Registro Generale n. 20096, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **30.05.1997**
- su istanza di: **Avv. Chiappa Francesco**
  
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 736, Registro Generale n. 7880, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:
  - iscritta in data: **21.02.1992**
  - su istanza di: **Avv. ti Corpaci - Fazzino**
  
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 3330, Registro Generale n. 3929 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
  - iscritta in data: **09.01.2002**
  - su istanza di: **Studio Legale Associato Chiappa**
  
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 209, Registro Generale n. 228 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

**QUESITO f)**

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini prevedono nella zona "B3-2", in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento, un elenco dettagliato delle utilizzazioni, come indicato nell'allegato art. 38:

destinazioni ammesse

- ✓ residenza;
- ✓ servizi sociali di proprietà pubblica;
- ✓ associazioni politiche, sindacali, culturali religiose;
- ✓ istruzioni pubbliche statali e rappresentative;
- ✓ attrezzature a carattere religioso;
- ✓ ristoranti, bar, locali di divertimento;
- ✓ artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore alla esistente in un intero isolato; se inferiore a 300 mq. è ammesso l'ampliamento fino a tale valore;
- ✓ commercio al dettaglio;
- ✓ teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;
- ✓ uffici pubblici e privati, studi professionali;
- ✓ alberghi e pensioni;
- ✓ garages di uso pubblico.

**QUESITO g)**

L'unità immobiliare è stata realizzata tra gli anni '55 ÷ '65, non è stata trovata nessuna licenza edilizia per l'esecuzione dei lavori. Successivamente a tale costruzione sono stati eseguiti lavori abusivi nel fabbricato, abusi che sono stati regolarizzati con successiva concessione edilizia in sanatoria n. 69/1991 rilasciata dal Comune di Lentini in data 08.10.1994, documenti che si allegano alla presente.

**QUESITO h)**

L'immobile pignorato è sprovvisto di dichiarazione di abitabilità.



**Unità catastale: foglio di mappa n. 67, particella n. 328 (ex 343), sub 9 (ex 3)**

**QUESITO b)**

- Comune: **Lentini**;
- Località: **////**
- Via **Megara n. 2**;
- Piano: **primo e secondo**;
- Interno: **////**

L' unità catastale di che trattasi fa parte di un complesso strutturale tipo a palazzetto di proprietà dell' esecutata ~~Egalambro Rosa~~ ad eccezione del piano terra. L' edificio ha un solo affaccio, quello prospiciente via Megara in cui ha l' accesso al civico 2; l' unità catastale si sviluppa su due livelli, piano primo e secondo, si estende su una superficie totale netta pari a 106,46 mq adibiti a civile abitazione, di cui 40,64 mq destinati a terrazza nel piano secondo.

L' unità immobiliare si presenta rifinita in ogni sua parte, le pareti sono intonacate e tinteggiate di mediocre manifattura, la pavimentazione è in mattonelle di ceramica, gli infissi interni sono in legno tipo tamburato e tinteggiate, mentre quelli esterni sono in legno con riquadri a vetri e scuretti interni in legno. L' abitazione risulta in mediocre stato di manutenzione, è suddivisa su due livelli, al piano primo ci sono tre camere ed un bagno, invece, il piano secondo è suddiviso in una cucina, un ripostiglio e la terrazza. L' unità strutturale è realizzata con struttura in muratura portante e solai in latero-cemento, la facciata dell' edificio è interamente intonacata ed è in mediocre stato di conservazione.

Il fabbricato è ubicato in un quartiere di recente costruzione, tra gli anni '50 e '60, questa zona rappresenta il tessuto urbano che contorna il centro storico del comune, costituito generalmente di edifici di 3 ÷ 4 elevazioni fuori terra, l' area è ben servita da mezzi di trasporto pubblici, sono presenti tutti i servizi sia pubblici che privati come scuole, uffici pubblici, farmacie e supermercati ed altri servizi necessari.

E' censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
67	328	9	A/5	3	4,5 vani	-	Euro 92,96

I dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato di fatto.

**QUESITO c)**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in locazione al sig. Trapani Giuseppe, in forza di contratto di locazione stipulato in data 13.09.2005 della durata di *anni quattro* con inizio il 13.09.2005 e scadenza il 12.09.2009, registrato all' Agenzia delle Entrate di Lentini il 25.09.2005 al n. 539 serie 3<sup>a</sup>, atti privati, contratto che si allega in copia. L' esegutata risulta proprietaria dell' immobile di che trattasi, come di seguito riportato:

~~XXXXXXXXXX~~ proprietà 1/1 (esecutata)

**QUESITO d)**

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito. L'immobile ricade in "**Zona B3-2**" del vigente P.R.G., che rappresenta una zona del centro urbano con edilizia semintensiva, soggetta alle prescrizioni dell' art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione, che si allega in copia.

**QUESITO e)**

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:
  - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
  - iscritta in data: **15.12.1989**
  - su istanza di: **Banco di Roma e Banca di Interesse Nazionale S.p.A.**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2042, Registro Generale n. 20858, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
  - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
  - iscritta in data: **22.07.1991**
  - su istanza di: **Avv. Chiappa Nazareno**

- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1474, Registro Generale n. 12382, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **27.07.1991**
- su istanza di: **Corpaci - Fazzino**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1526, Registro Generale n. 12760, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **13.12.1991**
- su istanza di: **Mirmina Gaetano**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2411, Registro Generale n. 20096, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **30.05.1997**
- su istanza di: **Avv. Chiappa Francesco**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 736, Registro Generale n. 7880, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:
  - iscritta in data: **21.02.1992**
  - su istanza di: **Avv.fi Corpaci - Fazzino**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 3330, Registro Generale n. 3929 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  - iscritta in data: **09.01.2002**
  - su istanza di: **Studio Legale Associato Chiappa**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 209, Registro Generale n. 228 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

**QUESITO f)**

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini prevedono nella zona "B3-2", in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento, un elenco dettagliato delle utilizzazioni, come indicato nell'allegato art. 38:

destinazioni ammesse

- ✓ residenza;
- ✓ servizi sociali di proprietà pubblica;
- ✓ associazioni politiche, sindacali, culturali religiose;
- ✓ istruzioni pubbliche statali e rappresentative;
- ✓ attrezzature a carattere religioso;
- ✓ ristoranti, bar, locali di divertimento;
- ✓ artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore alla esistente in un intero isolato; se inferiore a 300 mq. è ammesso l'ampliamento fino a tale valore;
- ✓ commercio al dettaglio;
- ✓ teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;
- ✓ uffici pubblici e privati, studi professionali;
- ✓ alberghi e pensioni;
- ✓ garages di uso pubblico.

**QUESITO g)**

L'unità immobiliare è stata realizzata tra gli anni '55 ÷ '65, non è stata trovata nessuna licenza edilizia per l'esecuzione dei lavori. Successivamente a tale costruzione sono stati eseguiti lavori abusivi nel fabbricato, abusi che sono stati regolarizzati con successiva concessione edilizia in sanatoria n. 69/1991 rilasciata dal Comune di Lentini in data 08.10.1994, documenti che si allegano alla presente.

**QUESITO h)**

L'immobile pignorato è sprovvisto di dichiarazione di abitabilità.

Critério di stima usato

L'immobile è stato valutato con il metodo per *comparazione diretta*, cioè sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie utile netta dell'unità immobiliare. Per cui, da indagini di mercato dei prezzi degli immobili con caratteristiche similari all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in condizioni ordinari e nella stessa zona di riferimento, si è determinato un valore medio di mercato pari a **€/mq. 490,00**, la superficie della terrazza si considera al 25 % perché non residenziale.

**VALORE DELL'IMMOBILE**

Dalla media dei valori ottenuti con il metodo utilizzato si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

**unità catastale censita al foglio 67, particella 328, sub 9:**

**PREZZO BASE: EURO 37.230,20** suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- **[REDACTED]** proprietà 1/1 (esecutata)      **euro 37.230,20**

**Unità catastale: foglio di mappa n. 43, particelle n. 13 e 307**

**QUESITO b)**

- Comune: **Lentini**;
- Località: **contrada Biviere**
- Via **////**;
- Piano: **////**;
- Interno: **////**

Le unità catastale di che trattasi sono terreni agricoli non coltivati, di seguito verranno trattati come un' unica unità immobiliare, in quanto sono terreni con le stesse caratteristiche e limitrofi. Il sottoscritto C.T.U. non ha avuto la possibilità di effettuare un sopralluogo dei terreni in questione, in quanto il sig. Neri Giorgio, unica persona presente da parte degli esecutati (figlio ed erede dell' esecutato Neri Alfio) durante i sopralluoghi, non è a conoscenza dell' esatta ubicazione dei terreni, pertanto, di seguito il sottoscritto C.T.U. riporterà i dati estrapolati dalle documentazioni raccolte. I terreni si estendono per una superficie catastale totale pari a 25931 mq destinati a seminativo irriguo.

Sono censiti al N.C.T. della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Superficie Ha	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
43	13	Sem. irriguo	2	0.27.31	Euro 53,60	Euro 18,34
43	307	Sem. irriguo	2	2.32.00	Euro 455,31	Euro 155,76

I dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato di fatto.

**QUESITO c)**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nel pieno possesso della proprietaria, come di seguito riportato:

~~XXXXXXXXXX~~ proprietà 1/1 (esecutata)

**QUESITO d)**

Le unità immobiliari ricadono in "**Zona E**" del vigente P.R.G., che rappresenta la zona agricola del restante territorio comunale, soggetta alle prescrizioni dell' art. 53 delle Norme Tecniche di Attuazione, che si allega in copia.

La particella n. **307** (in parte) ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi della Legge del 29.06.1939 n. 1497, così individuata dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Siracusa con nota prot. 3778 sez. II del 25.10.1990, in applicazione dell' art. 1, lett. b) della Legge 8/8/85 n. 431 (Legge Galasso fascia di rispetto dei laghi).

Le particelle n. **307** e n. **13** ricadono in area sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi della Legge del 29.06.1939 n. 1497, così individuata dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Siracusa con nota prot. 3778 sez. II del 25.10.1990, in applicazione dell' art. 1, lett. c) della Legge 8/8/85 n. 431 (Legge Galasso).

**QUESITO e)**

• Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:

- tipo: ///
- iscritta in data: ///
- su istanza di: ///
- al numero particolare: ///

• Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:

- iscritta in data: ///
- su istanza di: ///
- al numero particolare: ///

**QUESITO f)**

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini prevedono nella zona "**E**", in cui ricadono i terreni oggetto del pignoramento, un elenco dettagliato delle utilizzazioni, come indicato nell'allegato art. 53:

destinazioni ammesse

- ✓ abitazioni per diretti manovali coltivatori della terra;
- ✓ stalle, porcilaie, edifici per allevamento;

- ✓ silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi;
- ✓ abitazioni padronali limitatamente alla superficie utile massima di 300 mq., quando la dimensione dell' azienda le richieda a giudizio insindacabile dell' Amministrazione;

Criterio di stima usato

Le unità immobiliare sono stati valutati utilizzando i valori agricoli medi, per regione agraria e tipo di coltura, riportati nel Decreto Assessoriale del 14.12.2009, pubblicato nella G.U.R.S. n. 61 del 31.12.2009. Il parametro utilizzato è la superficie espressa in ettari. Per cui, per la valutazione si è considerato un valore medio di mercato pari a **€/Ha. 16.500,00**.

**VALORE DELL'IMMOBILE**

si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

**unità catastale censita al foglio 43, particella 13:**

**PREZZO BASE: EURO 4.506,15** suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- ~~XXXXXXXXXX~~ proprietà 1/1 (esecutata)                      **euro 4.506,15**

**unità catastale censita al foglio 43, particella 307:**

**PREZZO BASE: EURO 38.280,00** suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- ~~XXXXXXXXXX~~ proprietà 1/1 (esecutata)                      **euro 38.280,00**

**Unità catastale: foglio di mappa n. 50, particella n. 5/A, sub 92**

**Unità catastale: foglio di mappa n. 13, particella n. 13/A, sub 307**

Le unità catastali di che trattasi, riportate nell'atto di pignoramento immobiliare depositato in cancelleria il 04.05.2001 della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. rappresentata e difesa dallo Studio Legale Associato Chiappa, nell'elenco delle unità catastali da pignorare riporta due identificati catastali associati a dei terreni, tali dati sono certamente trascritti in modo errato, in quanto, non possono individuare nessuna unità catastale, perché nel catasto terreni non esistono unità catastali con il subalterno.

**Unità catastale: foglio di mappa n. 32, particelle n. 7, 83, 84 e 47**

**QUESITO b)**

- Comune: **Carlentini**;
- Località: **contrada Chiusa Campieri o Bosco**
- Via **////**;
- Piano: **////**;
- Interno: **////**

Le unità catastali di che trattasi sono terreni agricoli non coltivati con annesso fabbricato rurale, di seguito verranno trattati come un' unica unità immobiliare, in quanto sono terreni con le stesse caratteristiche e limitrofi. Il sottoscritto C.T.U. non ha avuto la possibilità di effettuare un sopralluogo dei terreni e del fabbricato rurale in questione, in quanto il sig. ~~Marino Giorgio~~, unica persona presente da parte degli esecutati (figlio ed erede dell' esecutato ~~Neri Alfio~~) durante i sopralluoghi, non è a conoscenza dell' esatta ubicazione dei terreni, pertanto, di seguito il sottoscritto C.T.U. riporterà i dati estrapolati dalle documentazioni raccolte. I terreni si estendono per una superficie catastale totale pari a 63688 mq destinati a seminativo, invece la particella del fabbricato rurale si estende per una superficie di 286 mq, di cui 86 mq di costruzione e i restanti 200 mq di corte annessa al fabbricato.

Sono censiti al N.C.T. della Provincia di Siracusa:

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie Ha</b>	<b>Reddito Domenicale</b>	<b>Reddito Agrario</b>
32	7	Sem. arbor.	4	4.90.88	Euro 126,76	Euro 25,35
32	83	Sem. arbor.	4	1.26.00	Euro 32,54	Euro 6,51
32	84	Seminativo	4	0.20.00	Euro 4,65	Euro 0,93
32	47	Ente urbano	-	0.02.86	-	-

I dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalla documentazione.

**QUESITO c)**

Gli immobili, alla data attuale, non risultano di proprietà degli esecutati, ma risultano al figlio Neri Salvatore in comproprietà indivisa con il proprio coniuge, come di seguito riportato:

- ~~NERI Salvatore~~ proprietà 1/2 (erede esecutato Neri Alfio)
- ~~INSOLITABILE~~ proprietà 1/2 (coniuge Neri Salvatore)

**QUESITO d)**

Le unità immobiliari ricadono in due distinte zone del vigente strumento urbanistico, come di seguito riportate.

La particella **n. 47** e **porzione della particella n. 7** ricadono all' interno della zona omogenea contrassegna con il simbolo "**C9a/2**" del vigente P.R.G., che rappresenta le parti del territorio comunale localizzate a sud del Centro Urbano di Carlentini e destinate ad edilizia economica e popolare. Il Piano Particolareggiato del comprensorio "**C9a/2**" (Piano di Zona 2), limitatamente alle zone ubicate in prossimità della Zona F3g destinata a Parco e Preparo Archeologico, deve essere sottoposto alla preventiva valutazione della Soprintendenza BB.CC.AA., per la ridefinizione dell' ambito del sito archeologico "Leontinoi".

Le particelle **n. 83** e **n. 84** e **porzione della particella n. 7** ricadono all' interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "**E verde agricolo**" del vigente P.R.G., che rappresenta tutte le parti del territorio comunale non classificate diversamente.

**Porzione della particella n. 7** ricade all' interno della zona gravata da **vincolo di tutela ambientale** ai sensi dell' art. 142 lett. c) del D. Lgs. del 22.01.1004 n. 42, compresa nella fascia di mt. 150 dalla sonda del fiume.

**Porzione della particella n. 7** è interessata dall' **esproprio** per i lavori di sistemazione ed allargamento della S.P. n. 88 "Lentini - Ciricò - Passo Viola".

Maggiori particolari degli indici urbanistici sono riportati nel certificato di destinazione urbanistica che si allega in copia.

**QUESITO e)**

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:
  - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**

- iscritta in data: **15.12.1989**
- su istanza di: **Banco di Roma e Banca di Interesse Nazionale S.p.A.**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2042, Registro Generale n. 20858, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **22.07.1991**
- su istanza di: **Avv. Chiappa Nazareno**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1474, Registro Generale n. 12382, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo** (solo per la p.lla 84)
- iscritta in data: **09.06.1999**
- su istanza di: **////**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1323, Registro Generale n. 7700, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **13.12.1991**
- su istanza di: **Mirmina Gaetano**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2411, Registro Generale n. 20096, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:
  - iscritta in data: **09.01.2002**
  - su istanza di: **Studio Legale Associato Chiappa**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 209, Registro Generale n. 228 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
  - iscritta in data: **25.06.2008** (solo per la p.lla 84)
  - su istanza di: **////**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 9726, Registro Generale n. 14675 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

**QUESITO f)**

Gli strumenti urbanistici del Comune di Carlentini prevedono nella zona "C9a/2", in cui ricadono la particella n. 47 e porzione della particella n. 7, un elenco dettagliato delle utilizzazioni, come di seguito indicato:

destinazioni ammesse

- ✓ edilizia residenziale in genere;

Invece, nella zona "E", in cui ricadono le particelle n. 83 e n. 84 e porzione della particella n. 7, un elenco dettagliato delle utilizzazioni, come di seguito indicato:

destinazioni ammesse

- ✓ edilizia residenziale non aggregata per uso abitativo di volumetria fino a mc. 900, quanto la dimensione dell' azienda lo richieda, ad insindacabile giudizio dell' Amministrazione Comunale;
- ✓ fabbricati rurali di servizio utili alla conduzione del fondo;
- ✓ fabbricati per allevamenti zootecnici ed avicoli;
- ✓ Impianto o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali.

**QUESITO g)**

Il fabbricato rurale identificato con la particella n. 47 nel foglio di mappa n. 32, da un'attenta ricerca negli archivi dell'ufficio urbanistica, non risulta nessuna licenza edilizia o istanza di condono edilizio, come certificato dal settore urbanistica, documento che si allega alla presente. Inoltre, il sottoscritto C.T.U. non avendo avuto la possibilità di visionare l' immobile non è nelle possibilità di stabilire una data presunta di costruzione.

**QUESITO h)**

L'immobile pignorato è sprovvisto di dichiarazione di abitabilità.

Criterio di stima usato

Le unità immobiliare sono stati valutati utilizzando i valori agricoli medi, per regione agraria e tipo di coltura, riportati nel Decreto Assessoriale del 14.12.2009,

pubblicato nella G.U.R.S. n. 61 del 31.12.2009. Il parametro utilizzato è la superficie espressa in ettari. Per cui, per la valutazione si è considerato un valore medio di mercato pari a **€/Ha. 6.500,00.**

#### VALORE DELL'IMMOBILE

si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

**unità catastale censita al foglio 32, particella 7:**

**PREZZO BASE: EURO 31.907,20** suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- ~~NERI Salvatore~~ prop. 1/2 (erede esecutato ~~Neri Alfio~~) **euro 15.953,60**
- ~~ROSARIA Adele~~ prop. 1/2 (coniuge ~~Neri Salvatore~~) **euro 15.953,60**

**unità catastale censita al foglio 32, particella 83:**

**PREZZO BASE: EURO 8.190,00** suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- ~~NERI Salvatore~~ prop. 1/2 (erede esecutato ~~Neri Alfio~~) **euro 4.095,00**
- ~~ROSARIA Adele~~ prop. 1/2 (coniuge ~~Neri Salvatore~~) **euro 4.095,00**

**unità catastale censita al foglio 32, particella 84:**

**PREZZO BASE: EURO 1.300,00** suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- ~~NERI Salvatore~~ prop. 1/2 (erede esecutato ~~Neri Alfio~~) **euro 650,00**
- ~~ROSARIA Adele~~ prop. 1/2 (coniuge ~~Neri Salvatore~~) **euro 650,00**

**unità catastale censita al foglio 32, particella 47:**

**PREZZO BASE: EURO 21.500,00** suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- ~~NERI Salvatore~~ prop. 1/2 (erede esecutato ~~Neri Alfio~~) **euro 10.750,00**
- ~~ROSARIA Adele~~ prop. 1/2 (coniuge ~~Neri Salvatore~~) **euro 10.750,00**

**Unità catastale: foglio di mappa n. 2, particella n. 1565**

**QUESITO b)**

- Comune: **Augusta;**
- Località: **Villaggio Agnone Fortezza;**
- Via **///;**
- Piano: **terra e primo;**
- Interno: **///**

L' unità catastale di che trattasi è una villa sita in località "Agnone Fortezza", zona di villeggiatura estiva, l' edificio è ubicato pressochè nella parte centrale in un lotto di terreno che si estende per circa 500 mq di esclusiva pertinenza del fabbricato; l' unità catastale si sviluppa su due livelli, il piano terra è destinato totalmente a portico e si estende per una superficie di 127,64 mq, un ripostiglio di 3,61 mq, mentre il piano primo destinato a civile abitazione si estende su una superficie totale netta pari a 102,36 mq, e sul lato principale dell' edificio prospettano circa 34 mq di balconi e verande.

L' unità immobiliare si presenta rifinita in ogni sua parte, le pareti sono intonacate e tinteggiate di mediocre manifattura, il pavimento è in ceramica, gli infissi interni sono in legno tipo tamburato, mentre quelli esterni sono in monoblocco di lamierino e vetri, con avvolgibili esterni in PVC. L' abitazione risulta in scarso stato di manutenzione, è suddivisa come segue: una cucina con annesso ripostiglio, tre camere da letto, un salone ed un bagno. L' unità strutturale è realizzata con struttura cemento armato con solai in latero-cemento, la facciata dell' edificio è interamente intonacata e tinteggiata, e sono in sufficiente stato di conservazione.

Il fabbricato è ubicato in una zona di villeggiatura estiva denominato "Agnone Fortezza", gli edifici del villaggio sono di recente costruzione, tra gli anni '70 e '80, questa zona rappresenta il tessuto urbano del Comune di Augusta che costeggia il litorale Joinico, costituito generalmente da edifici di 1 ÷ 2 elevazioni fuori terra, l' area non è servita da mezzi di trasporto pubblici, sono presenti solamente servizi ristorativi. La zona di villeggiatura in questione confina con al S.S. 114 (orientale sicula), strada che rappresenta una arteria di fondamentale collegamento tra le Province di Catania e Siracusa.

E' censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
2	1565	-	A/7	3	7 vani	-	Euro 759,19

I dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato di fatto.

**QUESITO c)**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nel possesso degli esecutati, ciascuna per le proprie quote come di seguito riportato:

- SCALABRO Rosa proprietà 200/300 (esecutata)
- NERI Salvatore proprietà 50/300 (erede di ~~Neri Alfio~~)
- NERI Giorgia proprietà 50/300 (erede di ~~Neri Alfio~~)

**QUESITO d)**

L'immobile ricade in zona omogenea "E" sottozona "ET/2" del vigente P.R.G., che rappresenta le zone agricole preferenziali per la ricettività turistica, disciplinata dagli articoli dagli art. 23, 26 e 34 delle Norme Tecniche di Attuazione, che si allega in copia.

La **particella n. 1565** ricade all' interno della *fascia di rispetto costiero dei mt. 150,00* disciplinata dall' art. 34 delle norme di attuazione. Riportate nel certificato di destinazione urbanistica che si allega in originale. Inoltre, è disciplinata anche dalla normativa vigente L.R. 15/91 e della L. 431/85 (Legge Galasso).

**QUESITO e)**

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:
  - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
  - iscritta in data: **15.12.1989**
  - su istanza di: **Banco di Roma e Banca di Interesse Nazionale S.p.A.**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2042, Registro Generale n. 20858, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **02.07.1991**
- su istanza di: **Avv. Adragna Corrado**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1317, Registro Generale n. 11222, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **22.07.1991**
- su istanza di: **Avv. Nazareno Chiappa**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1474, Registro Generale n. 12382, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **27.07.1991**
- su istanza di: **Corpaci - Fazzino**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1526, Registro Generale n. 12760, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **13.12.1991**
- su istanza di: **Mirmina Gaetano**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2411, Registro Generale n. 20096, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
  
- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:
  - iscritta in data: **21.02.1992**
  - su istanza di: **Avv. fi Corpaci - Fazzino**
  - al numero particolare: **Registro Particolare n. 3330, Registro Generale n. 3929, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

**QUESITO f)**

Gli strumenti urbanistici del Comune di Augusta prevedono nella zona "E", in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento, un elenco dettagliato delle utilizzazioni, come indicato nell'allegato art. 23:

destinazioni ammesse

- ✓ fabbricati e manufatti rurali per l' alloggio dei lavoratori del settore, per la coltivazione, immagazzinamento, commercializzazione, e trasformazione dei prodotti del suolo, nonché per il ricovero ed allevamento del bestiame e per le lavorazioni lattiero-casearie;
- ✓ impianti di macellazione e la lavorazione delle carni e dei sottoprodotti della macellazione;
- ✓ case per la villeggiatura o per il fine settimana, purchè contenute entro un indice di fabbricazione pari a 0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e le attrezzature stradali per il traffico motorizzato;
- ✓ insediamento di attrezzature ricettive turistiche anche di tipo misto (residenziale e turistiche alberghiere o extra-alberghiere).

**QUESITO g)**

L' unità immobiliare è stata realizzata tra gli anni '75 ÷ '80 in assenza di concessione edificatoria. Successivamente a tale abuso gli esecutari hanno inoltrato istanza di condono edilizio al Comune di Augusta ai sensi delle L. n. 37/85 e L.R. n. 47/85, pratica di condono edilizio ancora oggi in corso di definizione a causa di documenti mancanti, come certificato dal settore urbanistica del Comune di Augusta, attestazione che si allega in originale alla presente.

**QUESITO h)**

L'immobile pignorato è sprovvisto di dichiarazione di abitabilità.

Criterio di stima usato

L'immobile è stato valutato con il metodo per *comparazione diretta*, cioè sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie utile netta dell'unità immobiliare. Per cui, da indagini di mercato dei prezzi degli immobili con caratteristiche simili all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in condizioni ordinari e nella stessa zona di riferimento, si è determinato un valore medio di mercato pari a **€/mq. 950,00**.

### VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con il metodo utilizzato si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

**unità catastale censita al foglio 2, particella 1565:**

**PREZZO BASE: EURO 138.937,50** suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- <del>SCALABRO Rosa</del>	proprietà 200/300	(esecutata)	<b>euro 92.625,00</b>
- <del>NERI Salvatore</del>	proprietà 50/300	(erede di <del>Neri Alfio</del> )	<b>euro 23.156,00</b>
- <del>NERI Giorgio</del>	proprietà 50/300	(erede di <del>Neri Alfio</del> )	<b>euro 23.156,00</b>

Di seguito verrà riportata una tabella riepilogativa di tutte le unità catastali oggetto di pignoramento con i rispetti valori di mercato, e suddivise per quote di proprietà: