

**TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n. 203/2007 - G.E. dott.ssa **CONCITA CULTRERA**

DEBITORE:

[REDACTED]

CREDITORE:

[REDACTED]

CREDITORI INTERVENUTI:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL C.T.U.

arch. [REDACTED]



[REDACTED]



- a) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

LOTTO FUNZIONALE n. 2, comprendente l'immobile identificato con la sigla "2A", costituito da

- b) **Terreno agricolo, con entrostante fabbricato di civile abitazione sito in Pachino, c.da Cuba, snc, P.T. – N.C.T. di Pachino fg. 18 p.lla 1349** (costituita dalla soppressione della p.lla 19), **Qualità Vigneto, Cl. 3, Superficie 6.676 mq, Reddito Dominicale €. 60,34, Reddito Agrario €. 24,14 e N.C.E.U. di Pachino fg. 18 p.lla 1350** (costituita dalla soppressione della p.lla 30), **Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 6 vani, Sup. Cat. 140 mq, Rendita €. 371,85.**

Con istanza del 27/08/2019, all'Archivio Notarile di Siracusa, è stata richiesta una copia dei seguenti atti:

- atto di "compravendita" del 25/05/1994, repertorio n° 30148 ("ALLEGATO n. 32"), rogante Not. [REDACTED] in Pachino. A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]
- atto di "vendita" del 21/05/1996, repertorio n° 107 ("ALLEGATO n. 33"), rogante Not. [REDACTED] in Pachino. A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

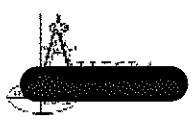
Con lettera del 18/07/2019 ("ALLEGATO n. 34"), spedita tramite P.E.C. al Dipartimento Regionale Tecnico - GENIO CIVILE di Siracusa, è stata richiesta documentazione riguardante la concessione per pozzo trivellato sito in un Terreno nel comune di Pachino, c.da Cuba, distinto al N.C.E.U. del comune di Pachino al fg. 18 p.lle 1349 e 1350.

In data 03/09/2019, l'Ufficio del Genio Civile consegnava, brevimanu, alla C.T.U., i seguenti elaborati:

- "Rilascio consenso uso del pozzo, U.O.B. 5/1 prot. n° 21927 del 09/12/2003" ("ALLEGATO n. 35"), relativa all'istanza del 17/01/2000 di concessione preferenziale



[REDACTED]



- [REDACTED]

In data 05/09/2019, l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Pachino consegnava, brevemente, la seguente documentazione:

- Certificato di destinazione urbanistica riguardante l'immobile distinto in N.C.T. al fg 18 p.lle nn. 1349-1350 ("ALLEGATO n. 38").

In data 09/10/2019, l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Pachino comunicava, per iscritto, quanto sottoelencato:

"per l'unità immobiliare ubicata nel Comune di Pachino, c.da Cuba, distinta al fg. 18 p.lle 1350, non si riscontrano richieste, nè è stata rilasciata alcuna licenza o concessione edilizia, né richiesta di agibilità e/o in sanatoria" ("ALLEGATO n. 39").

Dal confronto tra i documenti consegnati alla C.T.U. ("ALLEGATO n. 37"), le visure catastali storiche ("ALLEGATI n. 1-2"), l'estratto di mappa ("ALLEGATO n. 8) e la planimetria catastale ("ALLEGATO n. 10"), per l'immobile "1A"

OMISSIS

1

[REDACTED]

Dal confronto tra i documenti consegnati alla C.T.U. (“ALLEGATI n. 38-39”), le visure catastali storiche (“ALLEGATI n. 3-4-5-6-7”), l’estratto di mappa (“ALLEGATO n. 9) e la planimetria catastale (“ALLEGATO n. 11”), per l’immobile “2A”

PREMESSO CHE:

- con atto di “vendita” del 21/05/1996 (“ALLEGATO n. 33”), i debitori acquistano “*tratto di terreno agricolo sito in territorio di Pachino, c.da Fondo Melone, esteso mq. 6871, con ivi insistente vetusto fabbricato rurale (...) in Catasto fg. 18 p.lle 19, vigneto, are 68.50, e 30, fabbricato rurale, are 0.21*”;
- in fase di sopralluogo, la CTU ha riscontrato che, all’interno del lotto di terreno, censito al N.C.T. di Pachino fg. 18 p.lla 1349 (costituita dalla soppressione della p.lla 19), è ubicato un fabbricato, adibito a civile abitazione, che occupa una superficie di circa 190 mq (di cui circa 150 mq di superficie residenziale e circa 45 mq di veranda), oltre due depositi attrezzi e serre in ferro; lo stato di fatto del fabbricato, censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al fg. 18 p.lla 1350 (costituita dalla soppressione della p.lla 30), è rappresentato dalla planimetria depositata presso l’UTE di Siracusa (“ALLEGATO n. 11”);
- tuttavia, agli atti dell’Ufficio Urbanistica del Comune di Pachino, per il fabbricato non risultano presentati elaborati tecnici (“ALLEGATO n. 39”);

CONSIDERATO CHE:

- l’immobile ricade in zona “E” del PRG del Comune di Pachino (“ALLEGATO n. 38”), che prevede, per le abitazioni, una densità fondiaria max di 0.03 mc/mq;
- a fronte di un lotto di mq 6.850 e di una cubatura reale pari a mc 390,

la volumetria edificabile dello stesso lotto è di

$$A_L = 6.850 \text{ mq}$$

$$D_F = 0.03 \text{ mc/mq}$$

$$V_{EDIF} = A_L \times D_F = \text{mc} (6.850 \times 0.03) = 205.50 \text{ mc}$$

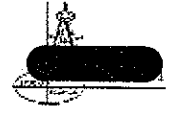
Ne consegue che la parte costruita potenzialmente abusiva, realizzata ad ampliamento dell’esistente fabbricato rurale di 21 mq, non può essere sanata, urbanisticamente, in quanto il volume complessivo dell’immobile non rientra in quello consentito e non vengono rispettate le distanze del fabbricato dai confini.

CIO’ POSTO,

- urbanisticamente, il fabbricato non è regolare (ad eccezione dei 21 mq di fabbricato rurale); l’abuso non è sanabile;
- l’unità immobiliare non risulta essere dotata di certificato di abitabilità;
- la planimetria, depositata all’UTE (“ALLEGATO n. 11”), corrisponde allo stato di fatto.



[REDACTED]



Ai fini della stima, per tenere conto di quanto sopra specificato (opere abusive oggi non sanabili), la sottoscritta C.T.U. utilizzerà un metodo tramite il quale si terrà conto dell'importo per la demolizione delle opere abusive.

Nel corso dell'incarico è stato effettuato n. 1 sopralluogo, come appresso specificato:

Sopralluogo n. 1: è stato effettuato presso l'immobile "1A" (fabbricato) sito in [REDACTED]

[REDACTED]; per poi proseguire presso l'immobile "2A" (terreno agricolo con fabbricato), sito in Pachino, c.da Cuba, snc, P.T. – N.C.T. di Pachino fg. 18 p.lla 1349 (costituita dalla soppressione della p.lla 19) e N.C.E.U. di Pachino fg. 18 p.lla 1350.

Con lettera spedita via PEC il 22/09/2019 ("ALLEGATO n. 40"), erano stati informati delle operazioni peritali di "Sopralluogo", per il giorno 25/09/2019, alle ore 10.00, presso gli immobili sopraccitati:

- i sigg. [REDACTED], entrambi domiciliati in [REDACTED] avvisati con lettera PEC presso lo [REDACTED]
- la [REDACTED] con lettera PEC presso lo [REDACTED] v.to [REDACTED]
- [REDACTED], con lettera PEC;
- [REDACTED] con lettera PEC;
- [REDACTED] con lettera PEC presso lo [REDACTED]
- la [REDACTED] con sede in [REDACTED] con lettera PEC presso lo [REDACTED]
- [REDACTED] con lettera PEC presso lo [REDACTED]

Con lettera spedita via PEC il 23/09/2019 ("ALLEGATO n. 41"), presso lo Studio Legale dell'avv.to Matarazzo Simona, era stata informata delle operazioni peritali di "Sopralluogo", il Custode Giudiziario, avv.to Matarazzo Simona.

Risultò presente [REDACTED]



[REDACTED]

Furono controllate ed annotate, per l'immobile in oggetto, l'esposizione, la tipologia, la composizione interna, le altezze interne utili, le caratteristiche strutturali, con particolare riferimento alle strutture portanti verticali ed orizzontali, le fondazioni, le coperture, i tamponamenti, gli impianti elettrico, idrico e termico e lo stato di manutenzione degli immobili; furono anche rilevate le dimensioni dei locali.

E' stata restituita la rappresentazione planimetrica dei luoghi, quale rilevati nel corso delle operazioni peritali.

E' stato eseguito un rilievo fotografico dei prospetti esterni e di alcuni locali interni dell'immobile.

Durante il sopralluogo fu redatto il "Verbale di sopralluogo n. 1" ("ALLEGATO n. 42").

2) – OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico conferito consiste nelle seguenti operazioni peritali:

- a) Indicazione e individuazione beni;
- b) Descrizione sintetica dei beni;
- c) Stato di possesso dei beni;
- d) Vincoli ed oneri giuridici;
- e) Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria;
- f) Descrizione analitica dei singoli beni;
- g) Dotazioni condominiali e pertinenze;
- h) Attestazione di Prestazione Energetica;
- i) Valutazione complessiva dei beni;
- j) Valutazione quota indivisa.

3) – SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Considerato l'inserimento degli immobili in due lotti funzionali, l'esplicazione dei quesiti è stata effettuata nei fascicoli che seguono, relativi ai lotti funzionali n. 1 e 2 , di cui fanno parte i beni oggetto di stima.

Il "**Lotto funzionale n. 1**" comprende l'immobile identificato con la sigla "1A", costituito dalla seguente unità immobiliare:



[REDACTED]



- a) [REDACTED]

Il "Lotto funzionale n. 2" comprende l'immobile identificato con la sigla "2A", costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- a) Terreno agricolo, con entrostante fabbricato di civile abitazione sito in Pachino, c.da Cuba, snc, P.T. – N.C.T. di Pachino fg. 18 p.lla 1349 (costituita dalla soppressione della p.lla 19), Qualità Vigneto, Cl. 3, Superficie 6.676 mq, Reddito Dominicale €. 60,34, Reddito Agrario €. 24,14 e N.C.E.U. di Pachino fg. 18 p.lla 1350 (costituita dalla soppressione della p.lla 30), Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 6 vani, Sup. Cat. 140 mq, Rendita €. 371,85.

OMISSIS

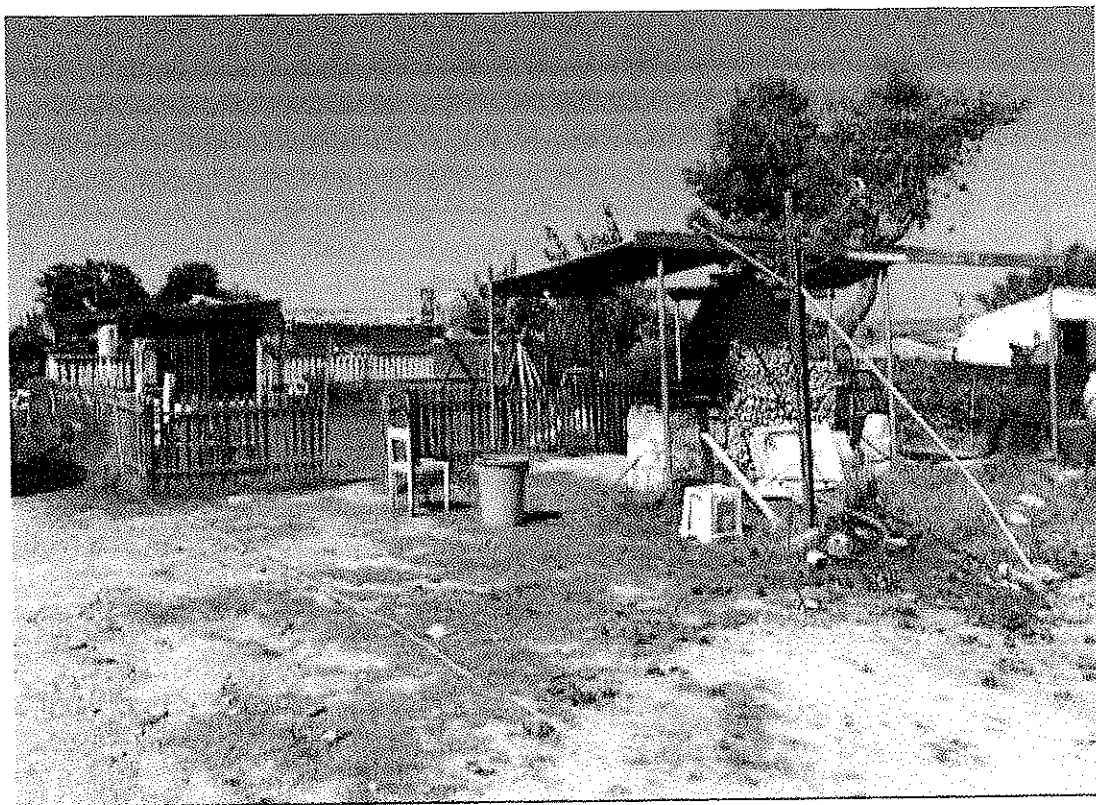




FASCICOLETTO n. 2

LOTTO FUNZIONALE n. 2

Immobilie "2A": Terreno agricolo, con entrostante fabbricato di civile abitazione sito in Pachino, c.da Cuba, snc, P.T. – N.C.T. di Pachino fg. 18 p.lla 1349 (costituita dalla soppressione della p.lla 19), Qualità Vigneto, Cl. 3, Superficie 6.676 mq, Reddito Dominicale €. 60,34, Reddito Agrario €. 24,14 e N.C.E.U. di Pachino fg. 18 p.lla 1350 (costituita dalla soppressione della p.lla 30), Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 6 vani, Sup. Cat. 140 mq, Rendita €. 371,85



[REDACTED]

[REDACTED]

IMMOBILE "2A"

Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni

L'immobile, oggetto del pignoramento, è costituito da un lotto di terreno (denominato "2A₁"), posto in territorio di Pachino, in c.da Cuba. L'appezzamento giace in una zona morfologicamente di collina, con vocazione agricola.

Si intraprende, in direzione est-ovest, la SP 22, fino all'incrocio con la Strada Regionale 14; dopo averla percorsa interamente per circa 2 Km, si incrocia una strada; a circa 30 m è situato il terreno in oggetto.

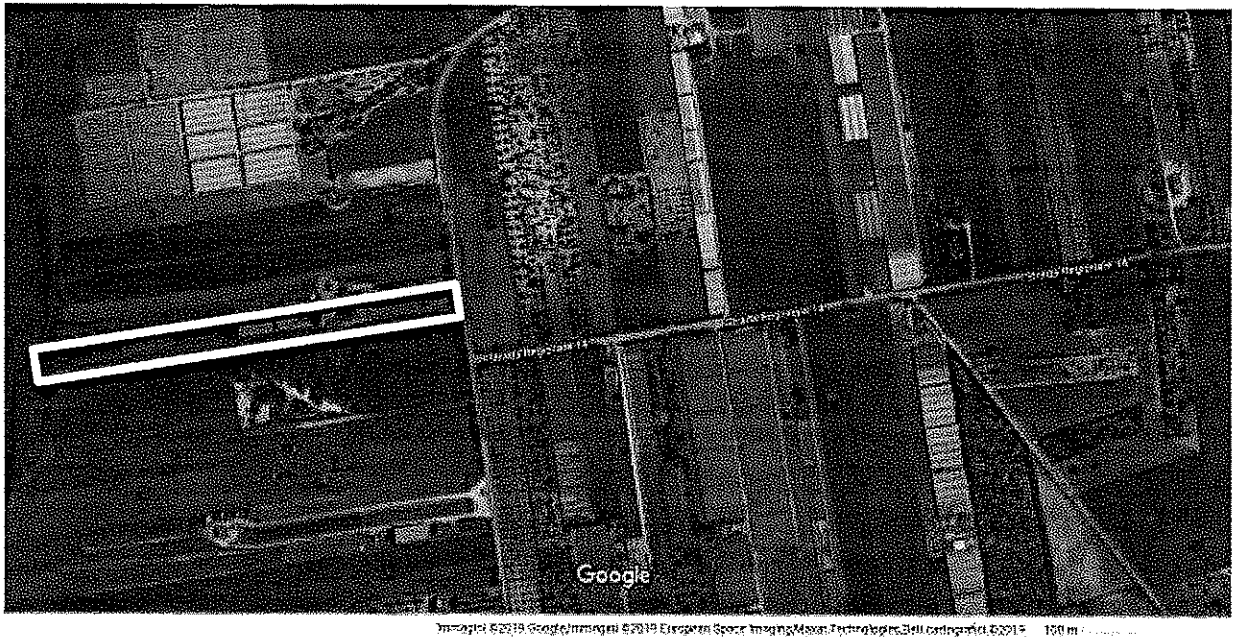


Foto 1 – Immobile "2A" – Aerofoto

Trattasi di un fondo agricolo, un tempo coltivato ma, allo stato attuale, non lavorato; come dimostrato dalla presenza di:

- tre serre in ferro, coltivate a vigna;
- due depositi attrezzi, uno in legno e l'altro in legno/lamiera zincata.

All'interno del lotto è, tra l'altro, ubicato un fabbricato a civile abitazione (denominato "2A₂"); internamente, costituito da una cucina-sala da pranzo, un bagno, una lavanderia, tre camere da letto, un ripostiglio, un locale di sgombero; all'esterno, una veranda.



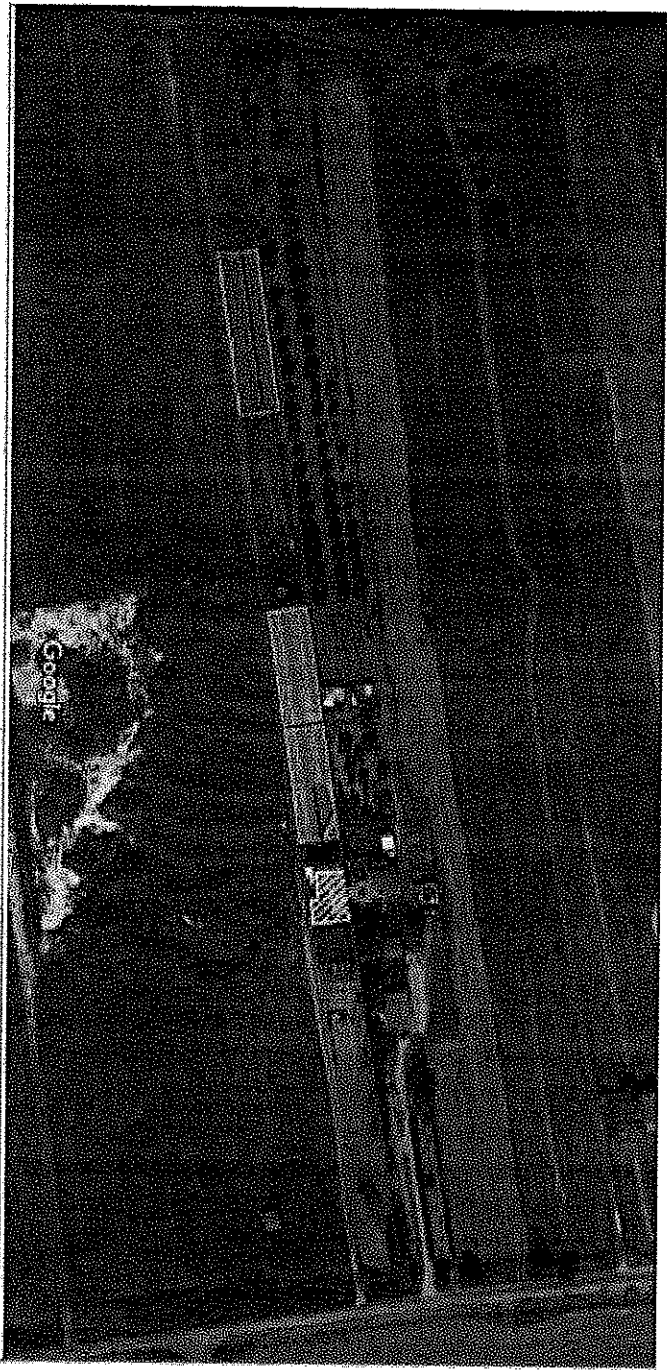
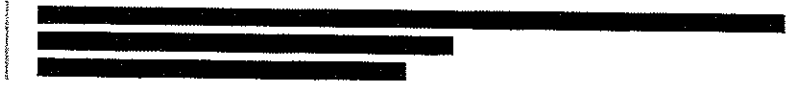



Foto 2 – Immobile “2A” – Terreno, con serre e fabbricato


L'immobile è costituito da n. 2 unità catastali, così distinte:

- N.C.T. del Comune di Pachino fg. 18 p.lla 1349, Qualità Vigneto, Cl. 3, Superficie 6.676 mq, Reddito Dominicale €. 60,34, Reddito Agrario €. 24,14 (“**ALLEGATO n. 4**”); detta p.lla risulta costituita con TIPO MAPPALE del 31/10/2017, protocollo n. SR0097556, per soppressione della p.lla 19 (“**ALLEGATO n. 3**”);
- N.C.E.U. del Comune di Pachino fg. 18 p.lla 1350, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 6 vani, Sup. Cat. 140 mq, Rendita €. 371,85 (“**ALLEGATO n. 7**”); detta p.lla risulta inserita in Catasto per soppressione della p.lla 30 (“**ALLEGATO n. 6**”) e COSTITUZIONE del 03/11/2017, protocollo n. SR0098558 in atti dal 07/11/2017.





 Lotto terreno
fig. 18 p.lla 1349

 Fabbricato
fig. 18 p.lla 1350

 Serre


 Depositi attrezzi

Foto 3 – Immobile “2A” – Sovrapposizione EDM catastale su aerofoto



Il fondo, di forma rettangolare, ha l'esposizione principale a nord-est, prospiciente su strada da cui si accede al lotto; a sud-ovest, confina con il Pantano Cuba; gli altri due lati sono prospicienti entrambi su lotti di terreno, di proprietà altrui.



Foto 4 – Immobile “2A” – Confine nord-est del Terreno, prospiciente su strada di accesso al fondo

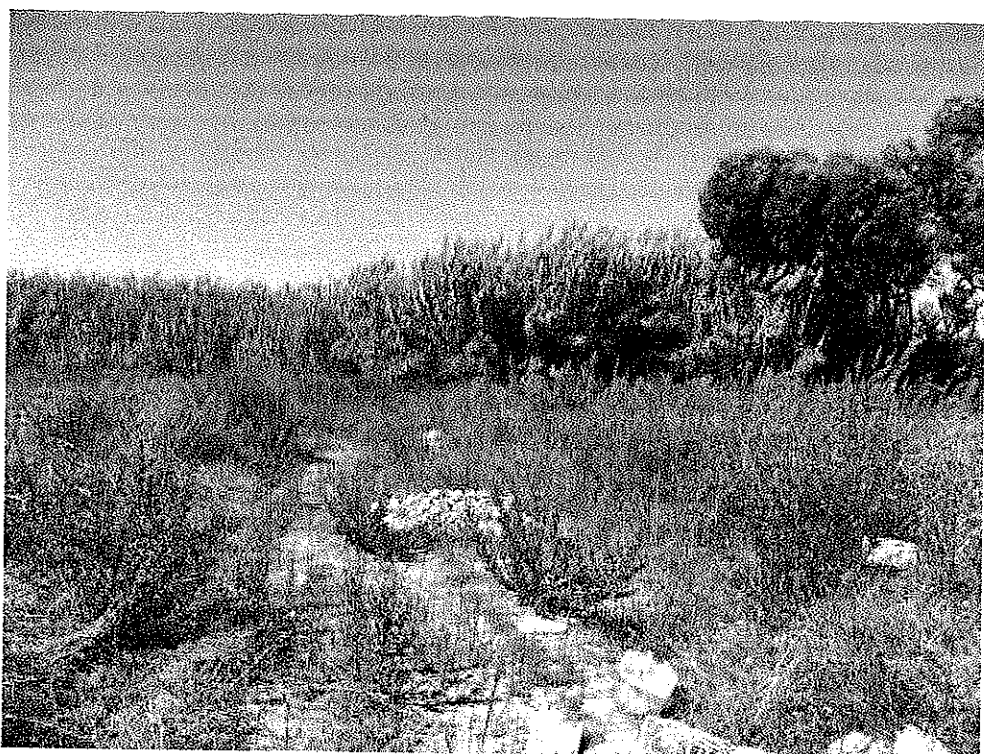


Foto 5 – Immobile “2A” – Confine sud-ovest del Terreno



La superficie totale del fondo agricolo è pari a circa 6.850 mq: una parte di essa risulta occupata da tre strutture serricole in ferro, disposte in successione, tipologicamente uguali, che si estendono per circa 2.000 mq; i due depositi attrezzi, in stato precario, occupano complessivamente una superficie di circa 45 mq; l'abitazione si sviluppa planimetricamente per circa 190 mq.

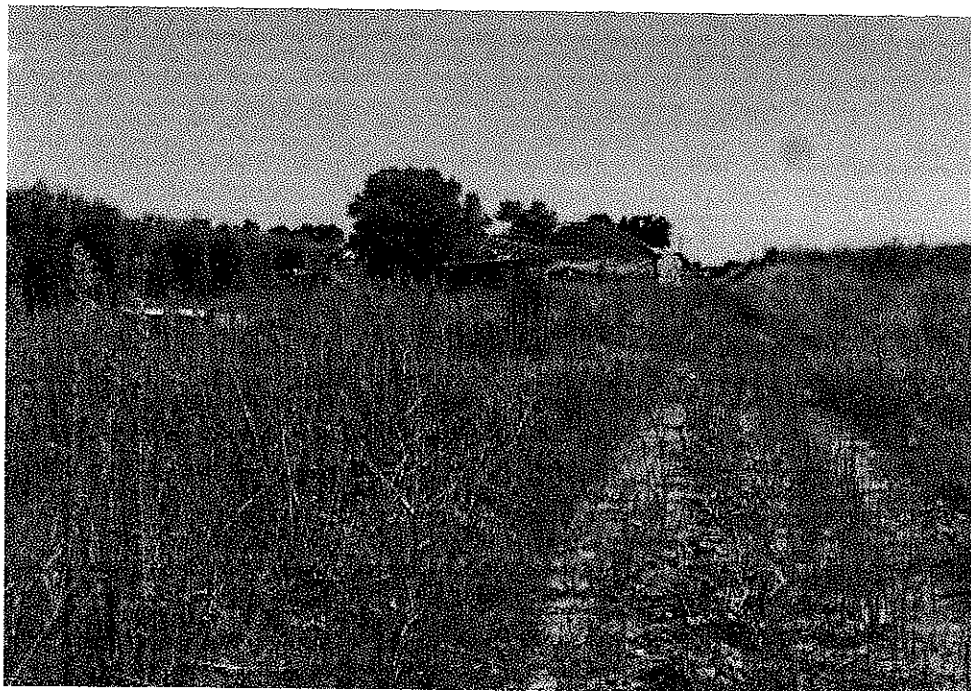


Foto 6 – Immobile “2A” – Fondo confinante, per due lati, su lotti di terreno altrui



Foto 7 – Immobile “2A” – Serre ricadenti all'interno del fondo





Foto 8 – Immobile “2A” – Serre ricadenti all’interno del fondo

Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni

L’appezzamento di terreno, costituito da un unico lotto, giace in una zona morfologicamente di collina, con vocazione agricola. Infatti, la particella 1350, oggetto della procedura, risulta ricadere in zona “E” Agricola del P.R.G. della città di Pachino (“ALLEGATO n. 38”).

Il fondo è ubicato in c.da Cuba; un tempo coltivato ma, allo stato attuale, non lavorato, esso è dotato di approvvigionamento idrico ed elettrico. Risulta occupato in parte da serre, da due depositi attrezzi e un fabbricato di civile abitazione.

Il corpo di fabbrica, allo stato attuale, occupa una superficie di circa 190 mq (di cui circa 150 mq di superficie residenziale e circa 45 mq di veranda), realizzata ad ampliamento dell’esistente fabbricato rurale di 21 mq. E’ ubicato, all’interno del lotto, a circa 120 m dalla strada di accesso al fondo; risulta costruito, per un lato, sul confine nord, presentando tutti e quattro i lati liberi.



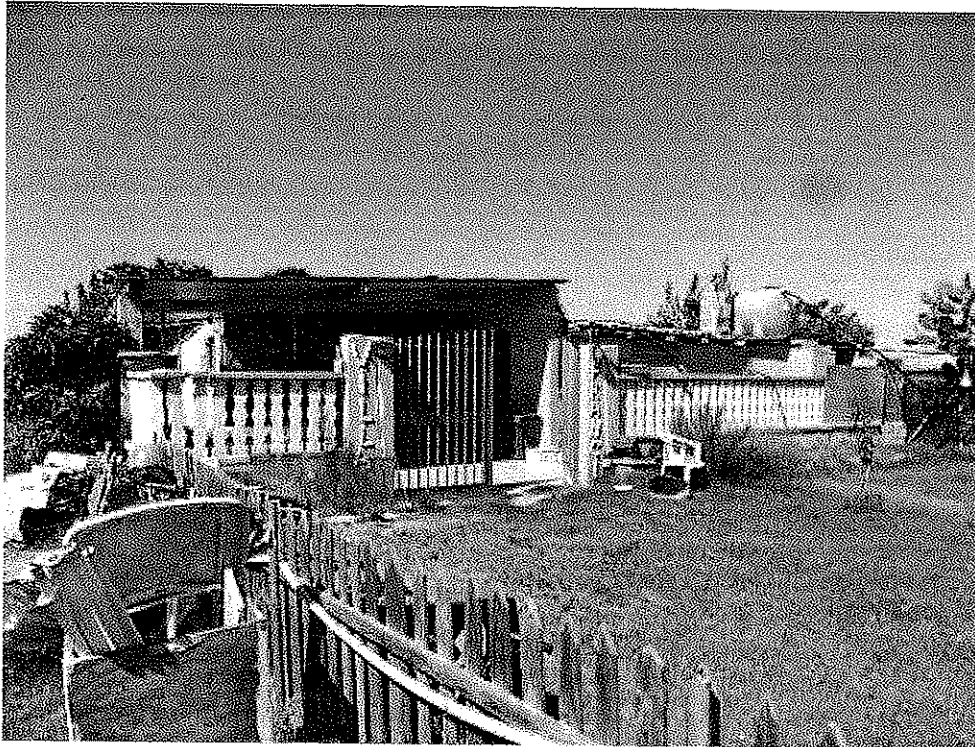


Foto 9 – Immobile “2A” – Fabbricato ubicato all’interno del fondo

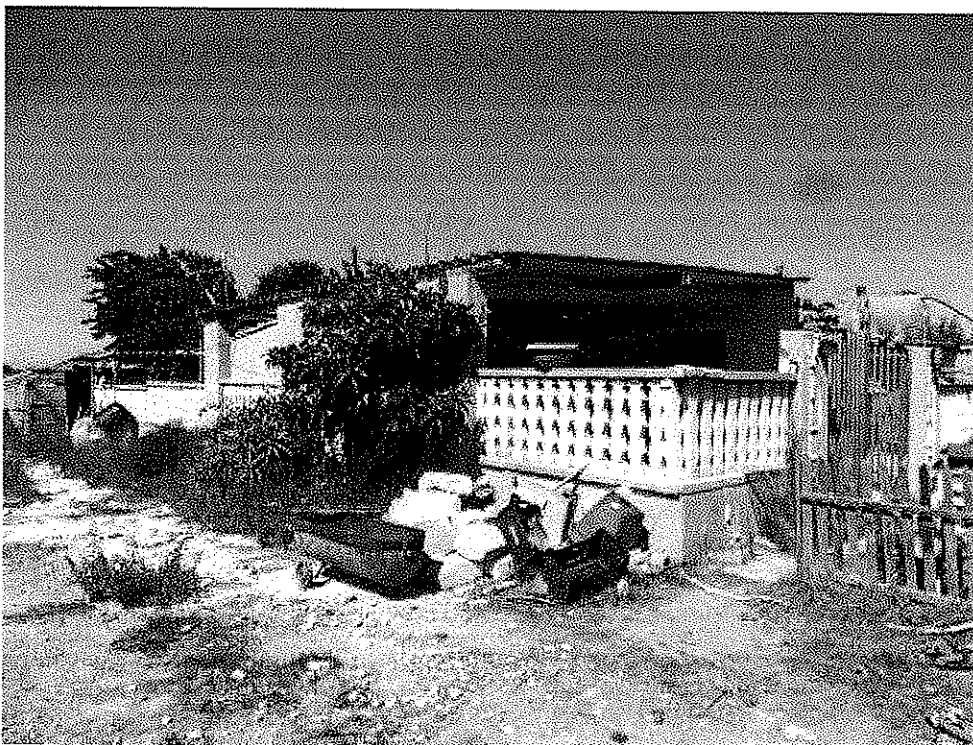


Foto 10 – Immobile “2A” – Fabbricato ubicato all’interno del fondo





Foto 11 – Immobile “2A” – Veranda esterna del fabbricato



Foto 12 – Immobile “2A” – Area a verde



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Quesito d) – Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per immobile (“ALLEGATI n. 16-17-18-19-20-21-22-24-25-26-27-28-29-30-31”), per l’immobile “2A” – N.C.T. di Pachino fg. 18 p.lle 19, 30, 1349 e 1350 – N.C.E.U. di Pachino fg. 18 p.la 1350 – è risultato quanto segue:

Vincoli ed oneri a carico dell’acquirente

Domande giudiziali: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d’assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: “La p.la n. 1349 del fg. 18 ricade parte in zona “G” fasce di rispetto stradale” (“ALLEGATO n. 38”);

Altri pesi o limitazioni d’uso: nessuno

Altre trascrizioni:

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 01/06/1996 (“ALLEGATO n. 25”)

Registro Particolare: n. 6947

Registro Generale: n. 8524

Pubblico Ufficiale: notaio [REDACTED] repertorio n. 107 del 21/05/1996

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Compravendita

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- NOTA DI ISCRIZIONE del 08/09/2001 (“ALLEGATO n. 16”)

Registro Particolare: n. 1747

Registro Generale: n. 13909

Pubblico Ufficiale: notaio [REDACTED] repertorio n. 21138 del 06/09/2001

Specie: Ipoteca volontaria

Descrizione: Concessione a garanzia di mutuo

Importo totale: €. 48.000,00 a fronte del Capitale di €. 30.000,00

- DOMANDA DI ANNOTAZIONE del 05/06/2004 (“ALLEGATO n. 17”)

Registro Particolare: n. 1220

Registro Generale: n. 12484



[REDACTED]



Pubblico Ufficiale: notaio [REDACTED] repertorio n. 47039 del 26/04/2004

Tipo: Annotazione a iscrizione

Descrizione: Cancellazione totale

- NOTA DI ISCRIZIONE del 25/11/2003 (“ALLEGATO n. 18”)

Registro Particolare: n. 3504

Registro Generale: n. 21131

Pubblico Ufficiale: notaio [REDACTED] repertorio n. 46040/9759 del 12/11/2003

Specie: Ipoteca volontaria

Descrizione: Concessione a garanzia di mutuo

Importo totale: €. 39.000,00 a fronte del Capitale di €. 25.000,00

- NOTA DI ISCRIZIONE del 31/07/2006 (“ALLEGATO n. 19”)

Registro Particolare: n. 7006

Registro Generale: n. 21061

Pubblico Ufficiale: notaio [REDACTED], repertorio
14477/2005 del 16/06/2006

Specie: Ipoteca legale

Descrizione: Ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R 602/73

Importo totale: €. 5.833,40 a fronte del Capitale di €. 2.916,70

- DOMANDA DI ANNOTAZIONE del 05/12/2014 (“ALLEGATO n. 20”)

Registro Particolare: n. 4358

Registro Generale: n. 19881

Pubblico Ufficiale: [REDACTED], repertorio n. 2980051/2014

Tipo: Annotazione a iscrizione

Descrizione: Cancellazione totale

- NOTA DI ISCRIZIONE del 28/05/2007 (“ALLEGATO n. 21”)

Registro Particolare: n. 3042

Registro Generale: n. 13261

Pubblico Ufficiale: [REDACTED] repertorio n. 228 del 26/04/2007

Specie: Ipoteca giudiziale

Descrizione: Decreto ingiuntivo



Importo totale: € 20.000,00 a fronte del Capitale di € 8.586,72

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 04/08/2007 ("ALLEGATO n. 22")

Registro Particolare: n. 12785

Registro Generale: n. 20097

Pubblico Ufficiale: [REDACTED] repertorio n. 790 del 05/07/2007

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

- NOTA DI ISCRIZIONE del 23/02/2010 ("ALLEGATO n. 27")

Registro Particolare: n. 969

Registro Generale: n. 4313

Pubblico Ufficiale: [REDACTED], repertorio n. 77747/2008 del 22/01/2010

Specie: Ipoteca giudiziale

Descrizione: Decreto ingiuntivo

Importo totale: € 78.263,62 a fronte del Capitale di € 39.131,81

- NOTA DI ISCRIZIONE del 15/04/2011 ("ALLEGATO n. 28")

Registro Particolare: n. 1292

Registro Generale: n. 7475

Pubblico Ufficiale: [REDACTED] repertorio n. 6695/2011 del 31/03/2011

Specie: Ipoteca giudiziale

Descrizione: Decreto ingiuntivo

Importo totale: € 28.288,38 a fronte del Capitale di € 14.144,19

Altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Altre informazioni per l'acquirente

Spese fisse annue di gestione dell'immobile e di manutenzione: spese di gestione variabili in base ai consumi di eventuali impianti tecnologici; spese di gestione di illuminazione e pulizia dell'ingresso comune;

Altre spese: nessuna



[REDACTED]

L'unità immobiliare "2A", in merito ai vincoli di carattere storico-artistico, eventuali diritti demaniali, ecc., ricade:

- *all'interno dell'area soggetta a tutela 3 del "Piano Paesaggistico degli Ambiti 14 e 17 della Provincia di Siracusa";*
- *all'interno della zona "B" di Preriserva della Riserva Naturale Orientata "Pantani della Sicilia S.O.";*
- *in una delle zone inserite negli elenchi della Regione Siciliana delle zone di interesse comunitario (S.I.C.), di cui al codice sito Natura 2000 "ITA 090003" - Pantani della Sicilia Sud Orientale;*
- *in una delle zone inserite negli elenchi della Regione Siciliana delle zone di protezione speciale (Z.P.S.), di cui al codice sito Natura 2000 "ITA 090029" - Pantani della Sicilia Sud Orientale ("ALLEGATO n. 38").*

Quesito e) – Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria

Con lettera del 18/07/2019 ("ALLEGATO n. 34"), spedita tramite P.E.C. al Dipartimento Regionale Tecnico - GENIO CIVILE di Siracusa, è stata richiesta documentazione riguardante la concessione per pozzo trivellato sito in un Terreno nel comune di Pachino, c.da Cuba, distinto al N.C.E.U. del comune di Pachino al fg. 18 p.lle 1349 e 1350.

In data 03/09/2019, l'Ufficio del Genio Civile consegnava, brevimanu, alla C.T.U., i seguenti elaborati:

- "Rilascio consenso uso del pozzo, U.O.B. 5/1 prot.. n° 21927 del 09/12/2003" ("ALLEGATO n. 35"), relativa all'istanza del 17/01/2000 di concessione preferenziale acque da pozzo ricadente in Pachino, località fondo Melone su terreno identificato al fg. 18 p.la 19 per uso irriguo. Concessione n° 6439.

Con lettera del 12/07/2019 ("ALLEGATO n. 36"), spedita tramite P.E.C. all'ufficio Urbanistica del Comune di Pachino, sono state richieste al Comune di Pachino informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo gli immobili ed eventuali vincoli gravanti su di esso; per essi, se siano stati rilasciati dall'Ente "Concessioni e/o Licenze Edilizie", "Certificati di Abitabilità e/o Agibilità", con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui i suddetti fabbricati fossero costruzioni abusive o comprendenti, in parte, opere abusive, se siano state presentate per gli stessi immobili richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili;





nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia del Certificato di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciato; il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica, nonchè l'eventuale autorizzazione allo scarico per l'immobile 2A; è stato richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la sua sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte.

E' stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visure storiche degli immobili censiti al CT del comune di Pachino al fg. 18 p.lla 1349, 1350;
- visura storica dell'immobile censito al NCEU del comune di Pachino al fg. 18 p.la 1350;
- planimetria catastale dell'immobile censito al NCEU del comune di Pachino al fg. 18 p.la 1350;
- EDM fg. 18 p.la 1349, 1350;
- nomina C.T.U.

In data 05/09/2019, l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Pachino consegnava, brevis manu, la seguente documentazione:


- Certificato di destinazione urbanistica riguardante l'immobile distinto in N.C.T. al fg 18 p.lle nn. 1349-1350 ("**ALLEGATO n. 38**").

In data 09/10/2019, l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Pachino comunicava, per iscritto, quanto sottoelencato:

"per l'unità immobiliare ubicata nel Comune di Pachino, c.da Cuba, distinta al fg. 18 p.la 1350, non si riscontrano richieste, nè è stata rilasciata alcuna licenza o concessione edilizia, né richiesta di agibilità e/o in sanatoria" ("**ALLEGATO n. 39**").

Dal confronto tra i documenti consegnati alla C.T.U. ("**ALLEGATI n. 38-39**"), le visure catastali storiche ("**ALLEGATI n. 3-4-5-6-7**"), l'estratto di mappa ("**ALLEGATO n. 9**") e la planimetria catastale ("**ALLEGATO n. 11**"),

PREMESSO CHE:

- con atto di "vendita" del 21/05/1996 ("**ALLEGATO n. 33**"), i  acquistano *"tratto di terreno agricolo sito in territorio di Pachino, c.da Fondo Melone, esteso mq. 6871, con ivi insistente vetusto fabbricato rurale (...) in Catasto fg. 18 p.lle 19, vigneto, are 68.50, e 30, fabbricato rurale, are 0.21"*;
- in fase di sopralluogo, la CTU ha riscontrato che, all'interno del lotto di terreno, censito al N.C.T. di Pachino fg. 18 p.la 1349 (costituita dalla soppressione della p.la 19), è ubicato un



██
██
██



fabbricato, adibito a civile abitazione, che occupa una superficie di circa 190 mq (di cui circa 150 mq di superficie residenziale e circa 45 mq di veranda), oltre due depositi attrezzi e serre in ferro; lo stato di fatto del fabbricato, censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al fg. 18 p.lla 1350 (costituita dalla soppressione della p.lla 30), è rappresentato dalla planimetria depositata presso l'UTE di Siracusa (“ALLEGATO n. 11”);

- tuttavia, agli atti dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pachino, per il fabbricato non risultano presentati elaborati tecnici (“ALLEGATO n. 39”);

CONSIDERATO CHE:

- l'immobile ricade in zona “E” del PRG del Comune di Pachino (“ALLEGATO n. 38”), che prevede, per le abitazioni, una densità fondiaria max di 0.03 mc/mq;
- a fronte di un lotto di mq 6.850 e di una cubatura reale pari a mc 390,

la volumetria edificabile dello stesso lotto è di

$$A_L = 6.850 \text{ mq}$$

$$D_F = 0.03 \text{ mc/mq}$$

$$V_{EDIF} = A_L \times D_F = \text{mc} (6.850 \times 0.03) = 205.50 \text{ mc}$$

Ne consegue che la parte costruita potenzialmente abusiva, realizzata ad ampliamento dell'esistente fabbricato rurale di 21 mq, non può essere sanata, urbanisticamente, in quanto il volume complessivo dell'immobile non rientra in quello consentito e non vengono rispettate le distanze del fabbricato dai confini.

CIO' POSTO,

- a) urbanisticamente, il fabbricato non è regolare (ad eccezione dei 21 mq di fabbricato rurale); l'abuso non è sanabile;
- b) l'unità immobiliare non risulta essere dotata di certificato di abitabilità;
- c) la planimetria, depositata all'UTE (“ALLEGATO n. 11”), corrisponde allo stato di fatto.

Ai fini della stima, per tenere conto di quanto sopra specificato (opere abusive oggi non sanabili), la sottoscritta C.T.U. utilizzerà un metodo tramite il quale si terrà conto dell'importo per la demolizione delle opere abusive.

Quesito fi) – Descrizione analitica dell'immobile - Terreno “2A-1”

Ubicazione: l'appezzamento di terreno è ubicato in territorio di Pachino, in c.da Cuba. Esso giace in una zona morfologicamente di collina, con vocazione agricola. Si intraprende, in direzione est-ovest, la SP 22, fino all'incrocio con la Strada Regionale 14; dopo averla percorsa interamente per circa 2 Km, si incrocia una strada; a circa 30 m è situato il terreno in oggetto.



Trattasi di un fondo agricolo, un tempo coltivato ma, allo stato attuale, non lavorato; come dimostrato dalla presenza di:

- tre serre in ferro, coltivate a vigna;
- due depositi attrezzi, uno in legno e l'altro in legno/lamiera zincata;

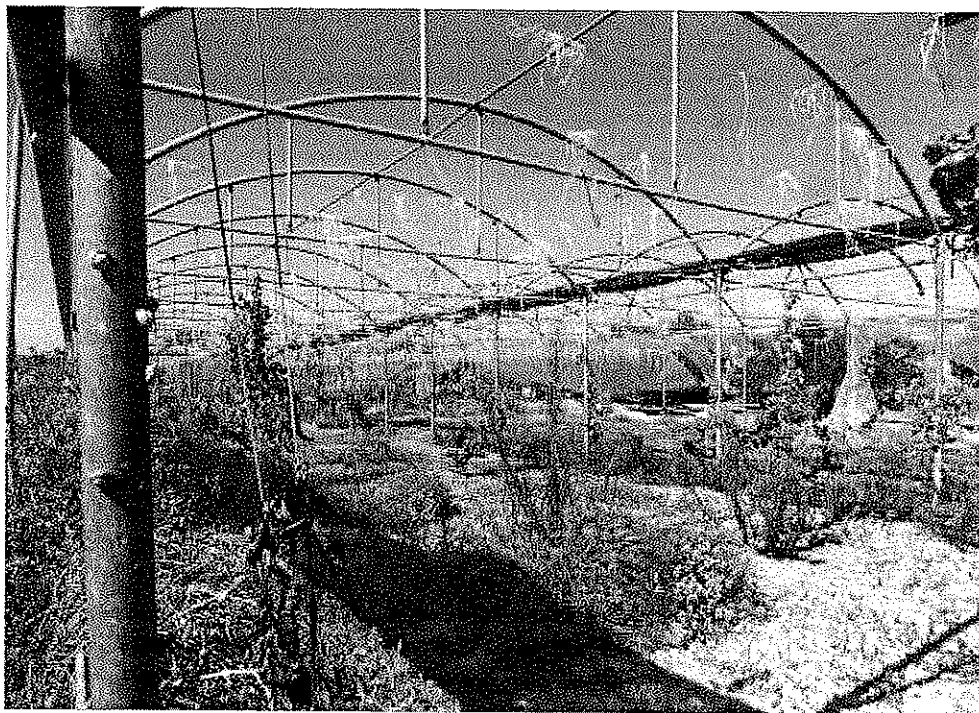


Foto 13 – Immobile “2A” – Serre

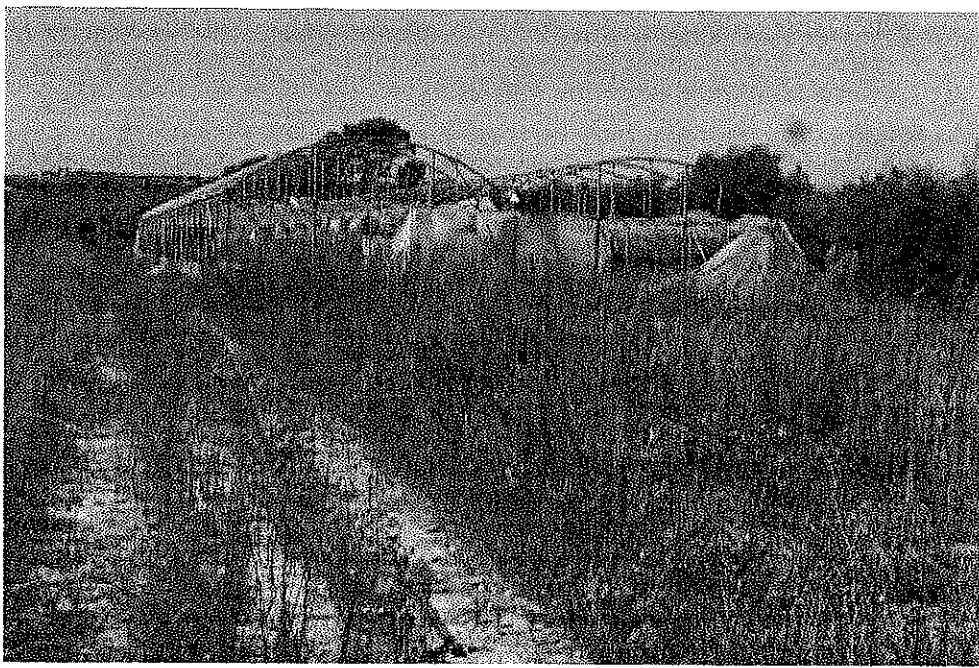


Foto 14 – Immobile “2A” – Serre



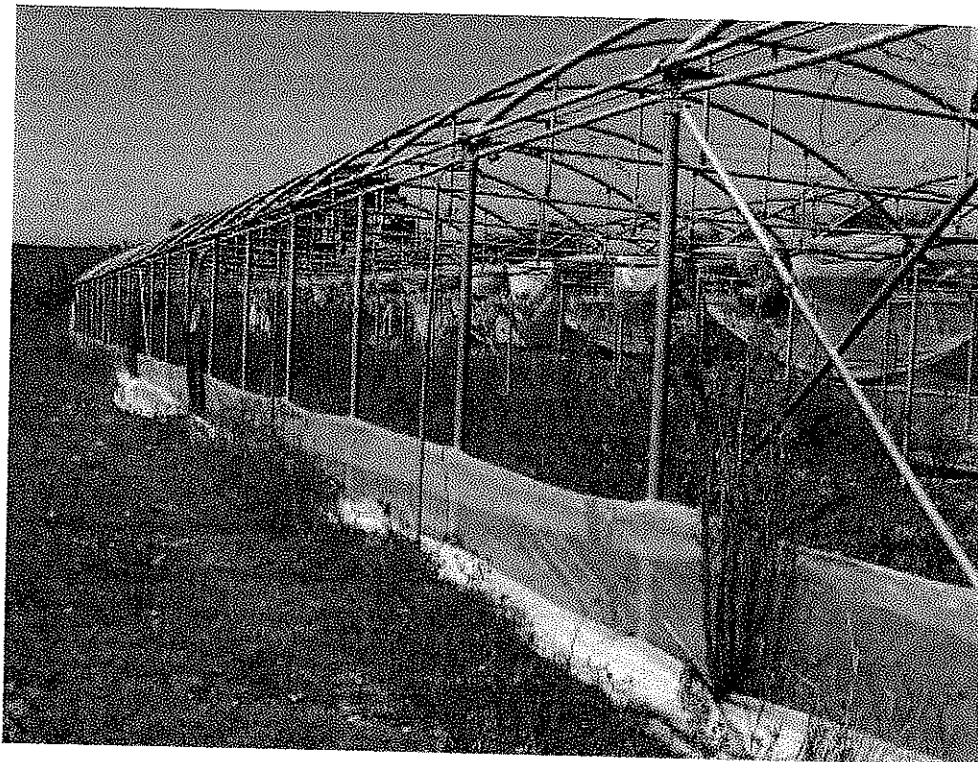


Foto 15 – Immobile “2A” – Serre

Esposizione: il fondo, di forma rettangolare, ha l’esposizione principale a nord-est, prospiciente su strada da cui si accede al lotto; a sud-ovest, confina con il Pantano Cuba; gli altri due lati sono prospicienti entrambi su altri lotti di terreno, di proprietà altrui;

Tipologia: trattasi di terreno di natura agricola; la giacitura è lievemente declive verso il Pantano; il suolo, di medio impasto, è dotato di buona fertilità; la qualità riportata nella certificazione catastale corrisponde a quella riscontrata nel terreno; quasi un terzo della superficie totale del fondo agricolo risulta occupata da serre; l’appezzamento, inoltre, risulta potenzialmente irriguo per acque provenienti da un pozzo trivellato, posto a circa 80 m dal fabbricato, regolarmente autorizzato dal Dipartimento Regionale Tecnico - GENIO CIVILE di Siracusa (“ALLEGATO n. 35”).

Le tre strutture serricole in ferro, disposte in successione, sono identificabili nella tipologia a pareti verticali, con il tetto ricurvo; realizzate con piantoni ed arcate in profilati di ferro zincati e copertura in teli di polietilene (allo stato attuale, in stato di abbandono). La superficie complessiva di copertura delle serre ammonta a circa mq. 2.000;



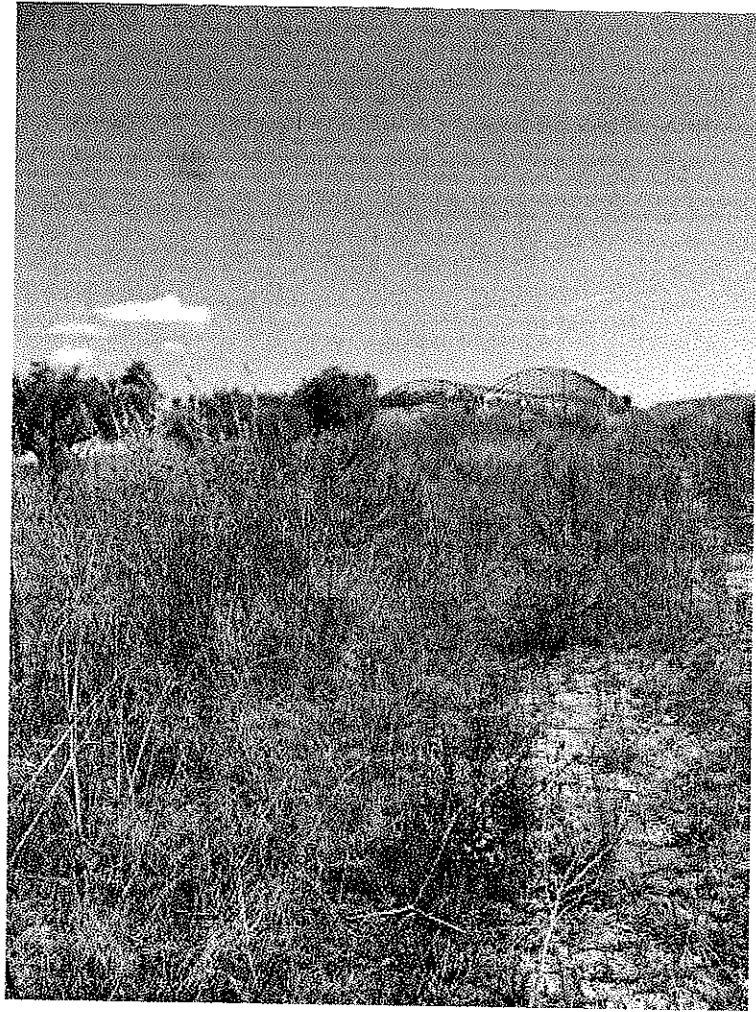


Foto 16 – Immobile “2A” – Serre

Fornitura elettrica: l’appezzamento di terreno è provvisto di fornitura elettrica da parte dell’ENEL (anche ai fini dell’utilizzo dell’acqua del pozzo trivellato);

Fornitura idrica: l’area dei terreni è provvista di pozzo trivellato, che permette, tramite impianto di irrigazione, la coltivazione;





Foto 17 – Immobile “2A” – Deposito attrezzi in legno

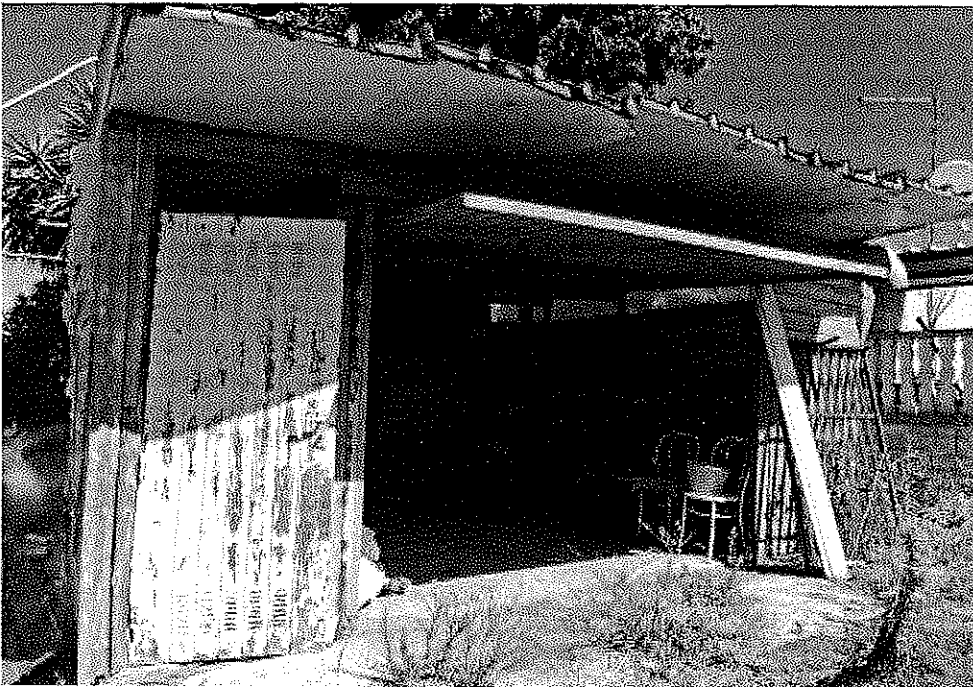


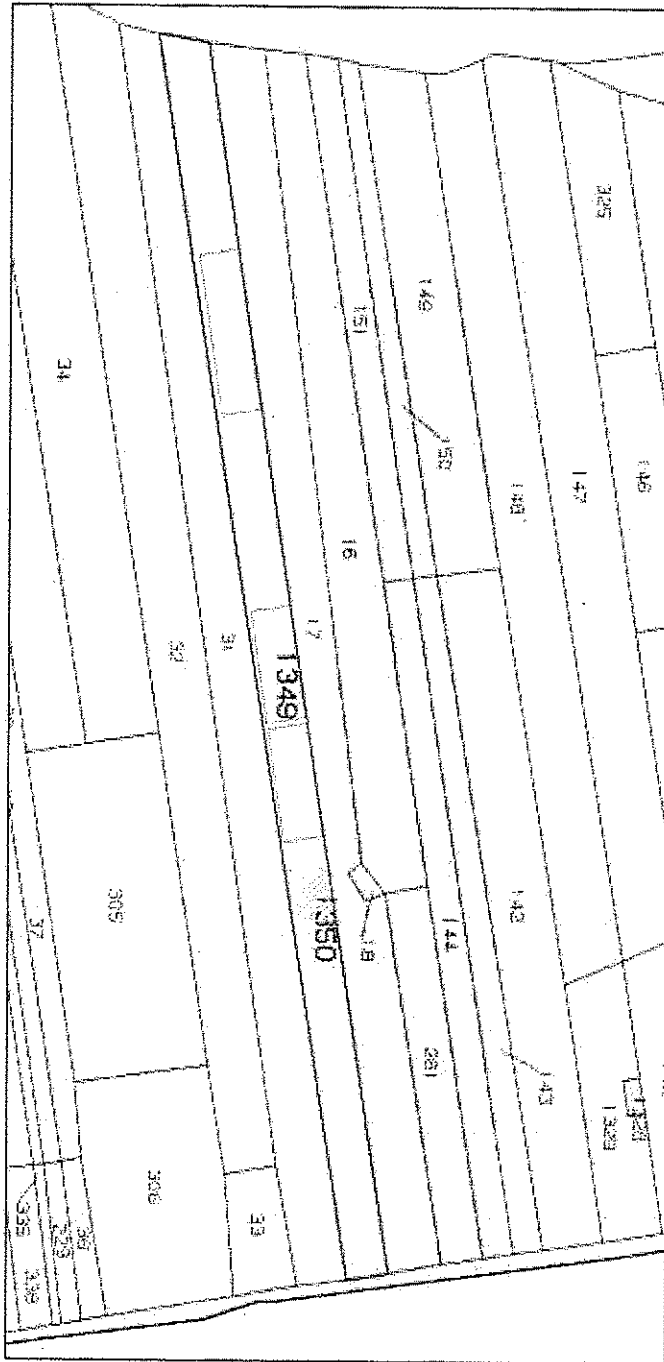
Foto 18 – Immobile “2A” – Deposito attrezzi in legno/lamiera zincata


Stato di manutenzione: allo stato attuale il terreno agricolo si trova in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.






PACHINO c.da Cuba, snc



 $Sr = 6.850 \text{ mq}$

Fabbricato

 $Ss = 2.000 \text{ mq}$

EDM PACHINO fg. 18 p.lle 1349 e 1350



Quesito f2) – Descrizione analitica dell’immobile - Fabbricato “2A-2”

Ubicazione: è ubicato in Pachino, c.da Cuba;

Esposizione: il prospetto principale è esposto ad est;

Tipologia: trattasi di abitazione, ubicata all’interno di un fondo agricolo;

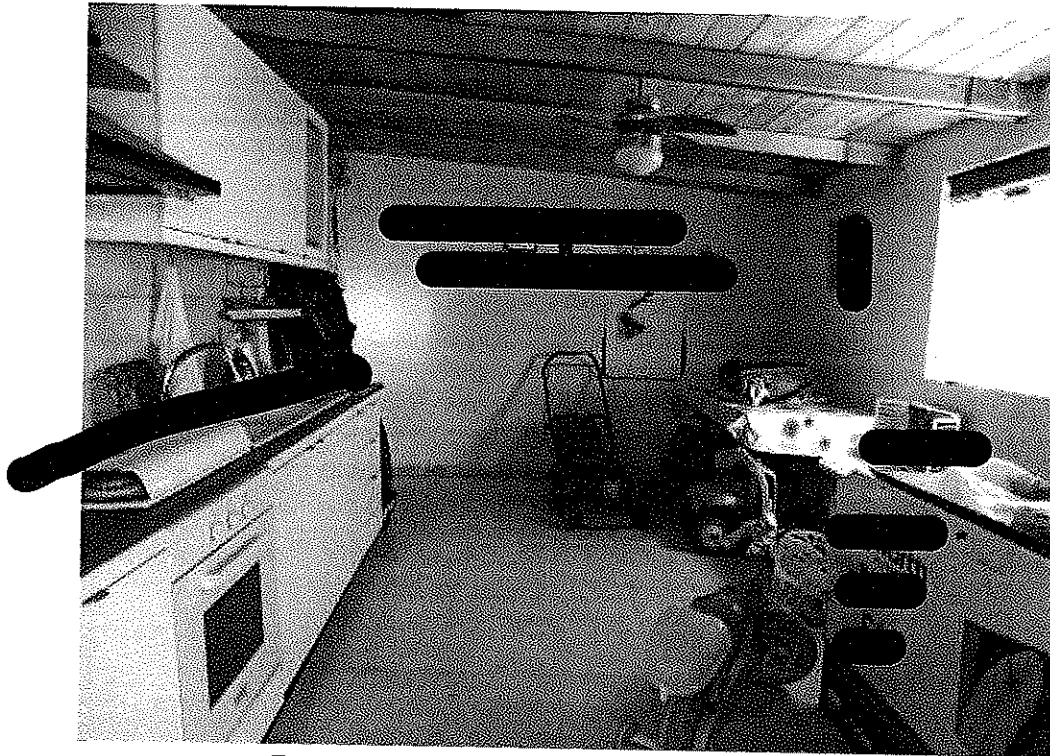


Foto 19 – Immobile “2A” – Locale di sgombero

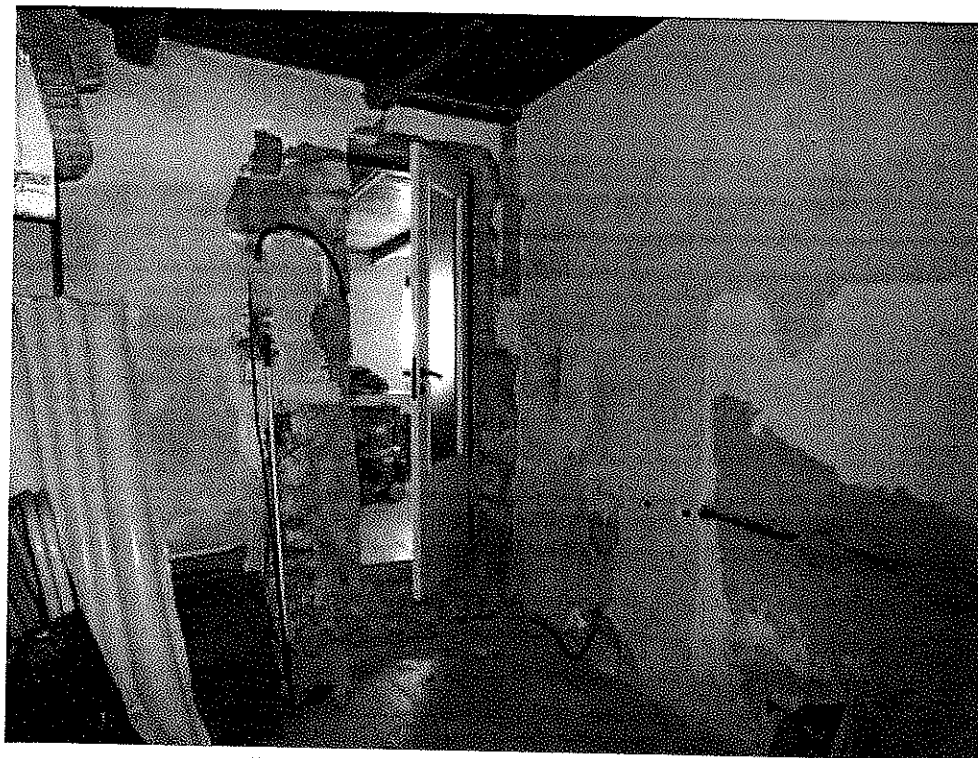


Foto 20 – Immobile “2A” – Ripostiglio



11/08/2010 10:00:00

[REDACTED]

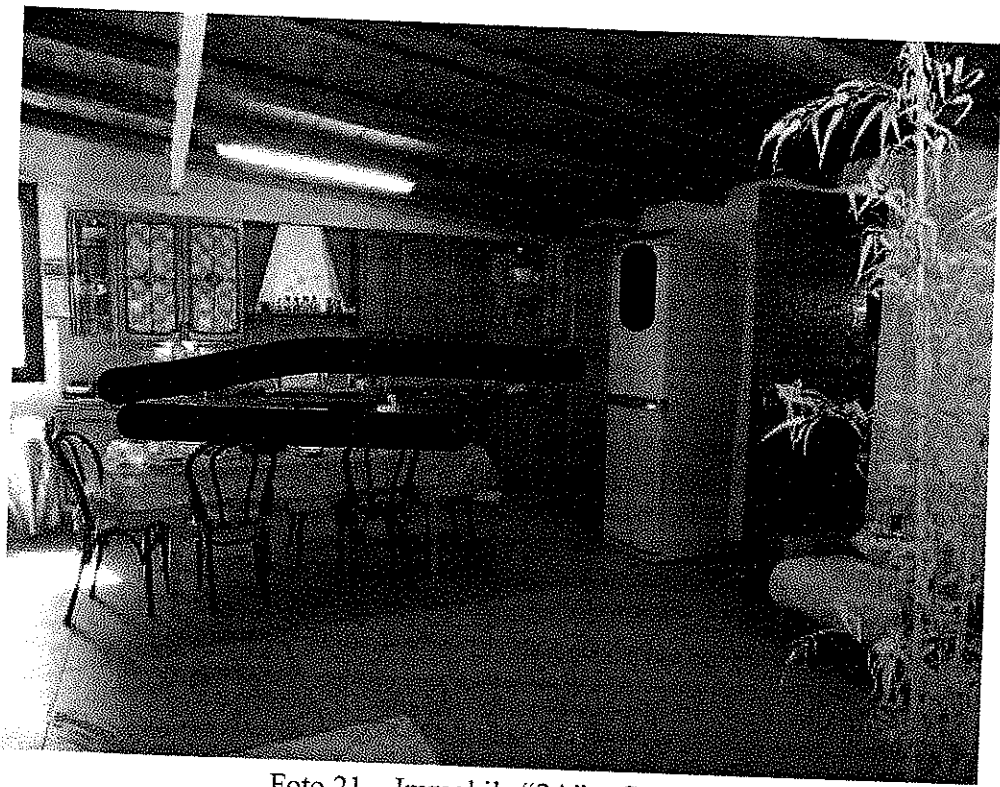


Foto 21 – Immobile “2A” – Cucina

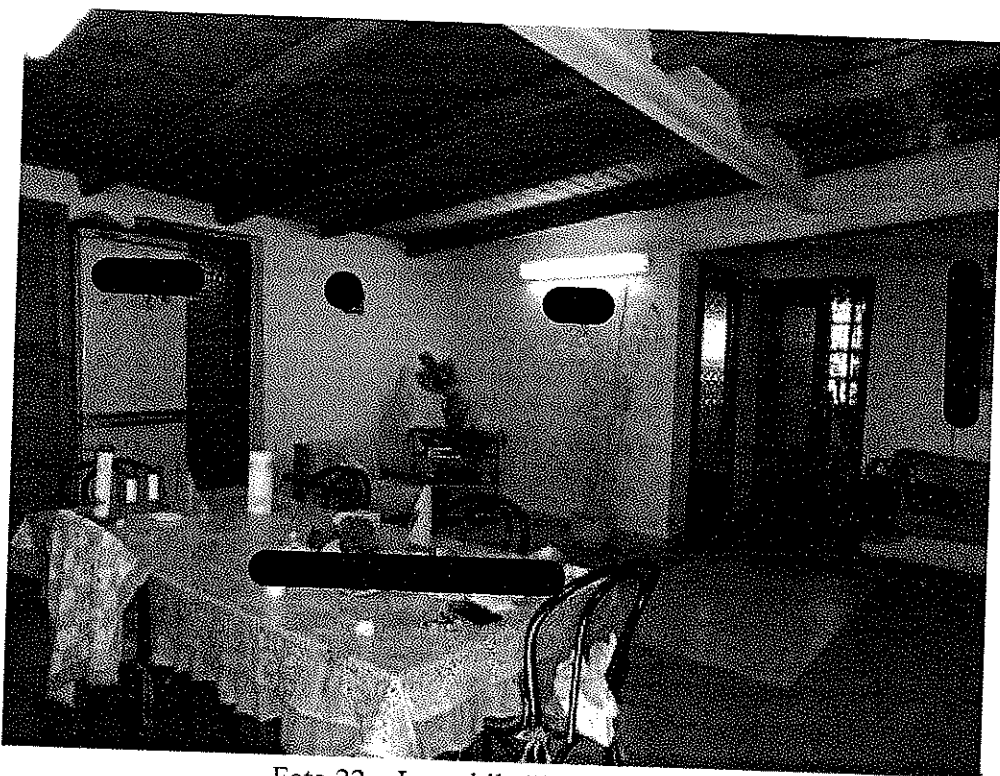


Foto 22 – Immobile “2A” – Cucina



Composizione interna: internamente, costituito da una cucina-sala da pranzo, un bagno, una lavanderia, tre camere da letto, un ripostiglio, un locale di sgombero; all'esterno, una veranda;

Altezza interna utile: l'altezza media è ml 2.63;

Caratteristiche strutturali: struttura in muratura in blocchi di tufo;

Strutture portanti verticali: sono costituite da pareti in muratura in blocchi di tufo;

Copertura: a falda; con travi in legno, tavolato e superiormente tegole in laterizio;



Foto 23 – Immobile “2A” – Camera da letto

[REDACTED]

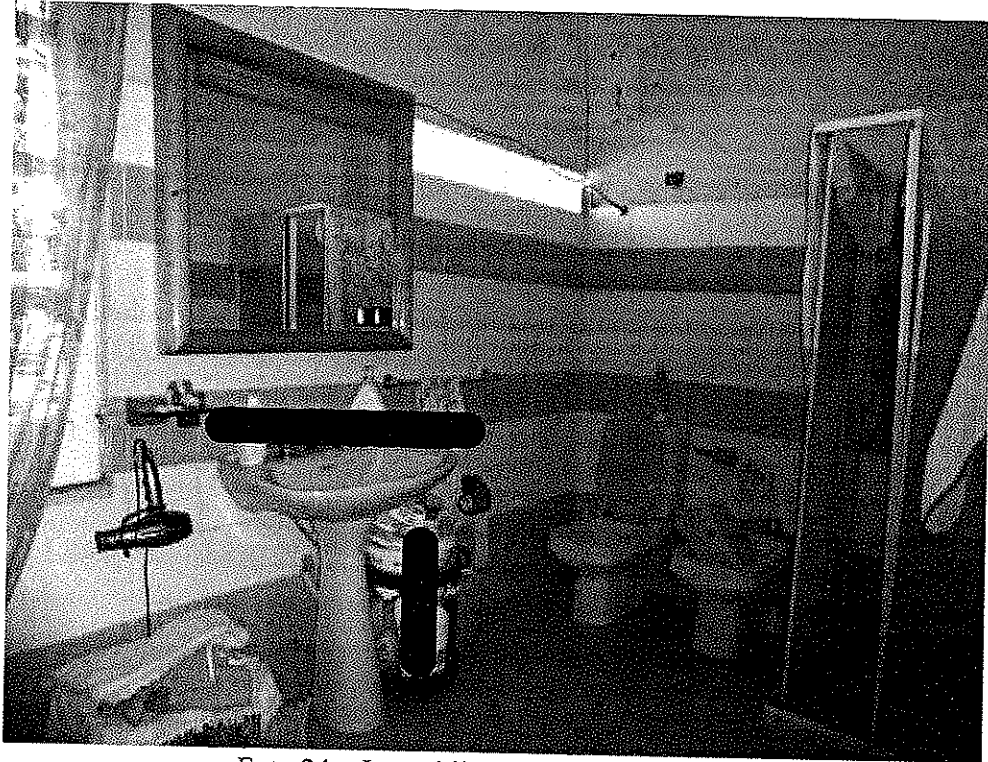


Foto 24 – Immobile “2A” – Bagno

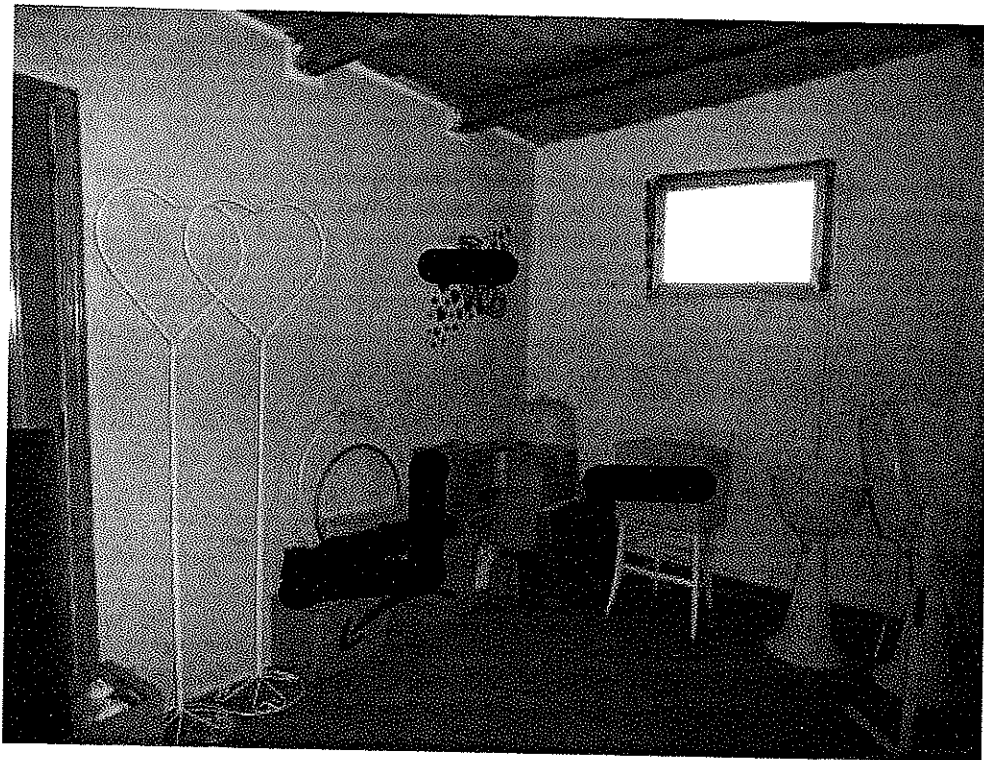


Foto 25 – Immobile “2A” – Lavanderia



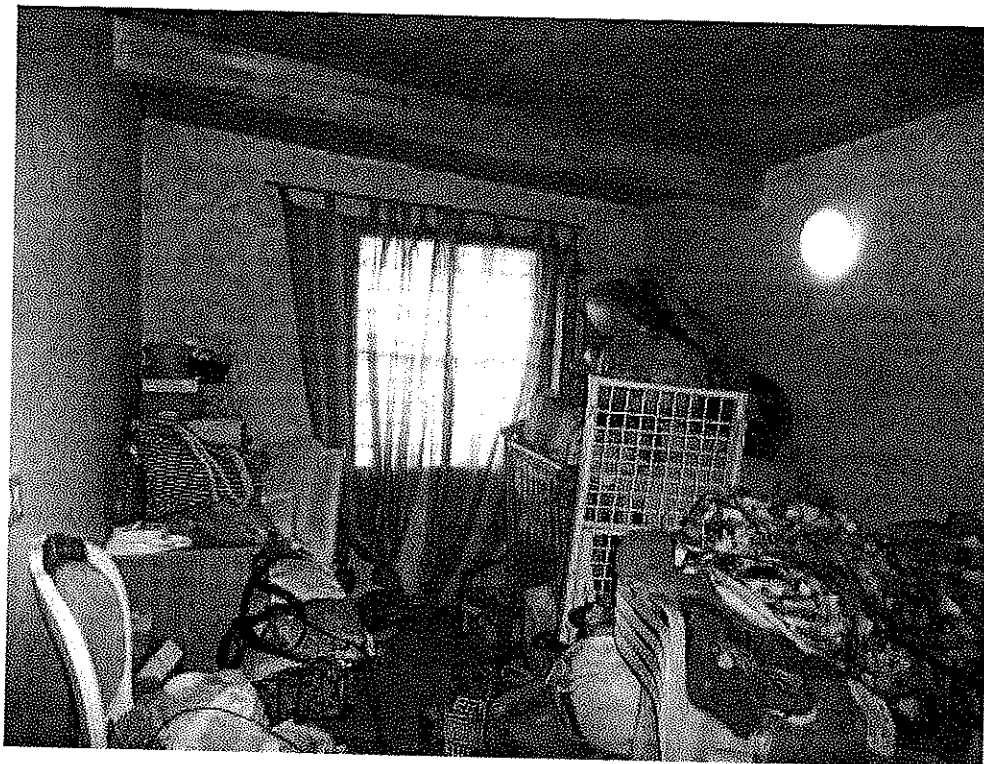


Foto 27 – Immobile “2A” – Camera da letto

Impianto elettrico: sottotraccia, ma parzialmente completato, in quanto in alcuni punti sono visibili le tracce di corrente;

Impianto idrico: sottotraccia; lo smaltimento dei liquami avviene mediante pozzo nero, non autorizzato;

Impianto termico: presente, con climatizzatori in cucina e nelle camere;

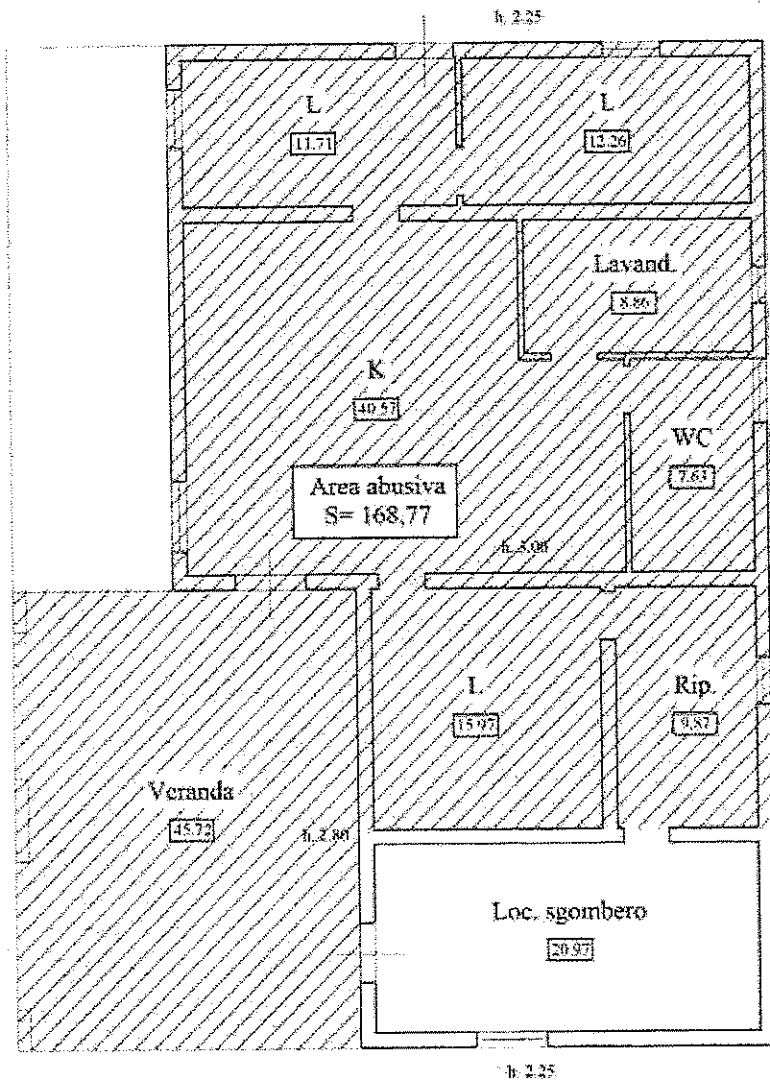
Stato di manutenzione: allo stato attuale l'unità immobiliare si trova in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.





PACHINO c.da Cuba, snc - P.T.

 Area abusiva



C.DA CUBA

PIANO TERRA



PIANTA

- N.C.E.U. PACHINO fg. 18 p.lla 1350 -



Nella tabella appresso riportata si riporta il calcolo della superficie equivalente dell'immobile; esso viene effettuato secondo le indicazioni riportate nella pubblicazione di Virginio Panecaldo "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori", edita da Buffetti Editore, tenendo conto che, nella stima del valore di un immobile, considerando pari ad 1,00 (uno) il costo per metro quadrato di superficie utile (SU) di un locale, il costo di un metro quadrato di superficie non residenziale (SNR) può, con buona approssimazione, ritenersi pari al 60% del costo di 1 mq di superficie utile, il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, ecc. può, con buona approssimazione, ritenersi pari ad 1/3 del costo sempre della superficie utile ed il costo del terreno di pertinenza può ritenersi pari al 5% del costo di 1 mq di superficie utile; si utilizzeranno, quindi, dei fattori di equivalenza, pari ad 1,00 per la SU, pari a 0,60 per la SNR, pari a 1/3 per balconi, terrazzi e cortili; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.

<u>IMMOBILE "2A-1"</u>	<u>SUP. NETTA(mq)</u>	<u>COEFF.</u>	<u>SUP. EQUIV.(mq)</u>
Superficie del Terreno = S_{2A-1T} =	6.850	1,00	6.850
Superficie delle Serre = S_{2A-1S} =	2.000	1,00	2.000

<u>IMMOBILE "2A-2"</u>	<u>SUP. NETTA(mq)</u>	<u>COEFF.</u>	<u>SUP. EQUIV.(mq)</u>
P.T. – Loc. sgombero	20,97	0,60	20,97
Superficie equiv. di calcolo = $S_{2A-2LocSG}$ =			Mq 20,97

Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze

Come riportato nell'atto di "vendita" del 21/05/1996 ("ALLEGATO n. 33"), "dichiara e garantisce la parte venditrice che i diritti immobiliari col presente atto li trasferisce nello stato di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio ed accessione, dipendenza e pertinenza, ivi compresi quelli su un pozzo che insiste sul terreno in oggetto, servitù attive e passive nascenti per legge, i titoli di provenienza o per lo stato dei luoghi, ma franche e liberi da ipoteche, oneri, iscrizioni o trascrizioni comunque pregiudizievoli, nonché da diritti di terzi in genere, anche a titolo di prelazione".





con il valore locatizio del bene $V_{2A-2LOC}$, dalla data della presente stima per un periodo di 10 anni;

- e) infine si calcolerà il valore di stima V_{2A} dell'immobile "2A", come somma dei valori di stima V_{2A-1T} , V_{2A-1S} , $V_{2A-1LocSG}$ e $V_{2A-2ABUS}$ trovati.

a) Calcolo di stima del Terreno (V_{2A-1T})

La valutazione dell'immobile verrà eseguita facendo riferimento all'attuale valore agricolo medio per seminativo irriguo della Regione Agraria n. 3 – ZONA SUD, Annualità 2011, ed utilizzando quale parametro l'ettaro.

VALORE AGRICOLO MEDIO

Come precedentemente detto, prendendo a riferimento l'attuale valore agricolo medio per vigneto irriguo della Regione Agraria n. 3 – ZONA SUD, si ritiene di poter assumere quale prezzo unitario $P_T = 18.500 \text{ €/Ha}$ ($1,85 \text{ €/m}^2$)

A questo punto, avendo già calcolato, nell'esplicazione del quesito f), la superficie equivalente dell'immobile, S_{2A-1T} , ed avendo ricavato anche il prezzo P_T , da applicare a tale superficie, è possibile effettuare la stima V_{2A-1T} dell'appezzamento di terreno; cioè

$$V_{2A-1T} = P_T \times S_{2A-1T} = (1,85 \times 6.850) \text{ €/m}^2 = 12.672,50 \text{ €/m}^2$$

b) Calcolo di stima delle Serre (V_{2A-1S})

Occorre aggiungere il valore delle strutture serricole, presenti sul fondo agricolo, la cui superficie è pari a circa 2.000 mq. Si può ritenere di assumere, come prezzo unitario, $P_S = 8,00 \text{ €/mq}$; quindi, il valore delle strutture sarà dato da

$$V_{2A1-1S} = P_S \times S_{2A-1S} = (8,00 \times 2.000) \text{ €/mq} = 16.000,00 \text{ €/mq}$$

All'importo calcolato si deve detrarre un minus valore corrispondente alla vetustà; la riduzione, per essa, è pari a

$$H = 40\% \text{ di } V_{2A1-1S} = 40\% \text{ di } \text{€ } 16.000,00 = \text{€ } 6.400,00$$

Avremo il valore

$$V_{2A-1S} = V_{2A1-1S} - H = \text{€ } (16.000,00 - 6.400,00) = \text{€ } 9.600,00$$



Considerando:

- il reddito lordo medio annuo R costituito dal fitto lordo medio annuo attribuibile, pari ad €. 1.800,00;
 - le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari al 5% di R;
 - le perdite per sfitti ed insolubilità pari all'incirca al 4% di R;
 - la quota annua di ammortamento pari all'incirca del 4% di R;
 - le imposizioni fiscali annue pari all'incirca all'10% di R;
 - il tasso di capitalizzazione (r) pari a 0,16
 - la quota di svalutazione H dell'immobile per vetustà pari a circa il 20% del valore di stima;
- si avrà,

a fronte di un reddito lordo medio annuo

$$R = \text{€} . 1.800,00$$

una spesa media annua pari all'incirca al 23% di R, cioè

$$S = 23\% \text{ di } \text{€} . 1.800,00 = \text{€} . 414,00$$

e considerando un valore del tasso di capitalizzazione di $r = 0,16$, avremo il valore della capitalizzazione V_{2AC} del reddito netto medio annuo, pari a

$$V_{2AC} = (R-S)/r = (1.800,00 - 414,00)/0,16 = \text{€} . 8.662,50$$

La riduzione per vetustà è pari

$$H = 20\% \text{ di } V_{1AC} = 20\% \text{ di } \text{€} . 8.662,50 = \text{€} . 1.732,50$$

Avremo il valore

$$V_{2A2-2LocSG} = V_{1AC} - H = \text{€} (8.662,50 - 1.732,50) = \text{€} . 6.930,00$$

Stima delle opere regolari del fabbricato

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima $V_{2A-1LocSG}$, come media tra i valori ricavati nei due metodi utilizzati, $V_{2A1-2LocSG}$ e $V_{2A2-2LocSG}$; cioè

$$V_{2A-2LocSG} = (V_{2A1-2LocSG} + V_{2A2-2LocSG})/2 = \text{€} (6.698,87 + 6.930,00)/2 = \text{€} . 6.814,44$$





Premesso che il valore di mercato, per l'affitto della superficie lorda di un immobile simile a quello oggetto di stima, va da un minimo di $1,90 \text{ €/m}^2 \times \text{mese}$ ad un massimo di $2,90 \text{ €/m}^2 \times \text{mese}$ (si sceglierà, pertanto, il valore medio tra le due valutazioni); premesso che la superficie lorda abusiva è di $\text{m}^2 168,77$; si avrà

$$A_{2A-2LOC} = \text{superficie lorda del bene} = \text{m}^2 168,77$$

$$LOC_{UNMIN} = \text{valore locatizio unitario mensile minimo per m}^2 = 1,90 \text{ €/m}^2 \times \text{mese}$$

$$LOC_{UNMAX} = \text{valore locatizio unitario mensile massimo per m}^2 = 2,90 \text{ €/m}^2 \times \text{mese}$$

$$LOC_{UNMED} = \text{valore locatizio unitario mensile medio per m}^2 = (1,90 + 2,90)/2 = 2,40 \text{ €/m}^2 \times \text{mese}$$

$$LOC_{MEN} = \text{valore locatizio mensile} = LOC_{UNMED} \times A_{1A-2LOC} = (2,40 \times 168,77) = 405,05 \text{ €/mese}$$

$$N_1 = \text{numero di mesi in un anno} = 12$$

$$N_2 = \text{numero di anni da considerare} = 10$$

$$V_{2A-2LOC} = LOC_{MEN} \times N_1 \times N_2 = \text{€} (405,05 \times 12 \times 10) = \text{€} 48.606,00$$

Ora siamo in grado di calcolarci il valore $V_{2A-2ABUS}$ dell'immobile "2A";

$$V_{2A-2ABUS} = V_{2A-2AS} - V_{2A-2DEM} + V_{2A-2LOC} = \text{€} (16.877,00 - 12.645,86 + 48.606,00) = \text{€} 52.837,14$$

Stima dell'immobile "2A"

Il valore di stima V_{2A} dell'immobile "2A" viene ricavato come somma del valore economico del Terreno, V_{2A-1T} , delle Serre, V_{2A-1S} , del valore economico delle opere regolari del fabbricato, $V_{2A-2LocSG}$, e del valore economico delle opere abusive del fabbricato, $V_{2A-2ABUS}$; cioè

$$V_{2A} = V_{2A-1T} + V_{2A-1S} + V_{2A-2LocSG} + V_{2A-2ABUS}$$

$$V_{2A} = \text{€} (12.672,50 + 9.600,00 + 6.814,44 + 52.837,14) = \text{€} 81.924,08$$

Quesito j) – Valutazione quota indivisa

L'immobile è di proprietà dei sigg. [redacted], ciascuno per la quota pari a 7/16; cioè,

$$V_{2ARS} = 7/16 \text{ di } V_{2A} = 7/16 \text{ di } \text{€} 81.924,08 = \text{€} 35.841,79$$

$$V_{2AGF} = 7/16 \text{ di } V_{2A} = 7/16 \text{ di } \text{€} 81.924,08 = \text{€} 35.841,79$$



PROSPETTO

[REDACTED]



Stima quota [REDACTED]

V _{2ARS} =	€. 35.841,79
---------------------	--------------

Stima quota [REDACTED]

V _{2AGF} =	€. 35.841,79
---------------------	--------------



CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta CTU conclude che:

1. l'immobile, oggetto di pignoramento, corrisponde alla proprietà di un terreno agricolo, con entrostante fabbricato di civile abitazione, sito in Pachino, c.da Cuba, snc, P.T., censito attualmente al N.C.T. di Pachino fg. 18 p.lla 1349, Qualità Vigneto, Cl. 3, Superficie 6.676 mq, Reddito Dominicale €. 60,34, Reddito Agrario €. 24,14 ("ALLEGATO n. 4") e N.C.E.U. di Pachino fg. 18 p.lla 1350 (costituita dalla soppressione della p.lla 30), Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 6 vani, Sup. Cat. 140 mq, Rendita €. 371,85 ("ALLEGATO n. 7"), di proprietà dei debitori [REDACTED] [REDACTED], ciascuno per la quota pari a 7/16;
2. alla data del sopralluogo, l'appezzamento di terreno non risulta lavorato; il fabbricato risulta abitato dai [REDACTED] nei periodi festivi ed in estate, come residenza di villeggiatura;
3. urbanisticamente, il fabbricato non è regolare (ad eccezione dei 21 mq di fabbricato rurale); l'abuso non è sanabile; l'unità immobiliare non risulta essere dotata di certificato di abitabilità; la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 11"), corrisponde allo stato di fatto;
4. allo stato attuale, il terreno agricolo si trova in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione mentre l'unità immobiliare si trova in mediocri condizioni;
5. come riportato nell'atto di "vendita" del 21/05/1996 ("ALLEGATO n. 33"), *"dichiara e garantisce la parte venditrice che i diritti immobiliari col presente atto li trasferisce nello stato di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio ed accessione, dipendenza e pertinenza, ivi compresi quelli su un pozzo che insiste sul terreno in oggetto, servitù attive e passive nascenti per legge, i titoli di provenienza o per lo stato dei luoghi, ma franche e liberi da ipoteche, oneri, iscrizioni o trascrizioni comunque pregiudizievoli, nonché da diritti di terzi in genere, anche a titolo di prelazione"*;
6. in base alle indagini effettuate ed al conseguente quadro mercantile di valutazione allestito, e fatte tutte le dovute considerazioni e correzioni, il più probabile valore medio di mercato del bene pignorato, al netto di tutti gli oneri gravanti sul bene, si stima pari ad €. **81.924,08** e la quota di 7/16 del detto immobile si stima pari ad €. **35.841,79**.



Si allega alla presente la seguente documentazione:

ALLEGATI al Fascicolo 1 - Immobile "IA"

- ALLEGATO 1: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di [redacted] fg. [redacted]
- ALLEGATO 2: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di [redacted] fg. [redacted]
- ALLEGATO 3: Visura catastale storica N.C.T. del Comune di Pachino fg. 18 p.lla 19;
- ALLEGATO 4: Visura catastale storica N.C.T. del Comune di Pachino fg. 18 p.lla 1349;
- ALLEGATO 5: Visura catastale storica N.C.T. del Comune di Pachino fg. 18 p.lla 1350;
- ALLEGATO 6: Visura catastale storica N.C.T. del Comune di Pachino fg. 18 p.lla 30;
- ALLEGATO 7: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Pachino fg. 18 p.lla 1350;
- ALLEGATO 8: EDM N.C.T. del Comune di [redacted] fg. [redacted]
- ALLEGATO 9: EDM N.C.T. del Comune di Pachino fg. 18 p.lla 1349 e 1350;
- ALLEGATO 10: Planimetria catastale N.C.E.U. del Comune di [redacted] fg. [redacted]
- ALLEGATO 11: Planimetria catastale N.C.E.U. del Comune di Pachino fg. 18 p.lla 1350;
- ALLEGATO 12: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2455 del 11/07/2019 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune [redacted])
- ALLEGATO 13: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2455 del 11/07/2019 - Nota di trascrizione del 01/06/1994, Registro Particolare n. 6854, Registro Generale n. 8884;
- ALLEGATO 14: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2455 del 11/07/2019 - Nota di trascrizione del 22/12/2001, Registro Particolare n. 15596, Registro Generale n. 19773;
- ALLEGATO 15: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2455 del 11/07/2019 - Nota di trascrizione del 18/06/2008, Registro Particolare n. 9368, Registro Generale n. 14014;
- ALLEGATO 16: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2455 del 11/07/2019 - Nota di iscrizione del 08/09/2001, Registro Particolare n. 1747, Registro Generale n. 13909;
- ALLEGATO 17: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2455 del 11/07/2019 - Domanda di annotazione del 05/06/2004, Registro Particolare n. 1220, Registro Generale n. 12484;



[REDACTED]



- ALLEGATO 18: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2455 del 11/07/2019 – Nota di iscrizione del 25/11/2003, Registro Particolare n. 3504, Registro Generale n. 21131;
- ALLEGATO 19: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2455 del 11/07/2019 – Nota di iscrizione del 31/07/2006, Registro Particolare n. 7006, Registro Generale n. 21061;
- ALLEGATO 20: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2455 del 11/07/2019 – Domanda di annotazione del 05/12/2014, Registro Particolare n. 4358, Registro Generale n. 19881;
- ALLEGATO 21: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2455 del 11/07/2019 – Nota di iscrizione del 28/05/2007, Registro Particolare n. 3042, Registro Generale n. 13261;
- ALLEGATO 22: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2455 del 11/07/2019 - Nota di trascrizione del 04/08/2007, Registro Particolare n. 12785, Registro Generale n. 20097;
- ALLEGATO 23: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2511 del 11/07/2019 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del [REDACTED]);
- ALLEGATO 24: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2302 del 11/07/2019 - Elenco sintetico delle formalità (NCT del Comune di Pachino fg. 18 p.lla 19);
- ALLEGATO 25: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2302 del 11/07/2019 - Nota di trascrizione del 01/06/1996, Registro Particolare n. 6947, Registro Generale n. 8524;
- ALLEGATO 26: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2378 del 11/07/2019 - Elenco sintetico delle formalità (NCT del Comune di Pachino fg. 18 p.lla 30);
- ALLEGATO 27: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2378 del 11/07/2019 – Nota di iscrizione del 23/02/2010, Registro Particolare n. 969, Registro Generale n. 4313;
- ALLEGATO 28: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2378 del 11/07/2019 – Nota di iscrizione del 15/04/2011, Registro Particolare n. 1292, Registro Generale n. 7475;



- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- ALLEGATO 29: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2415 del 11/07/2019 - Elenco sintetico delle formalità (NCT del Comune di Pachino fg. 18 p.lla 1349);
 - ALLEGATO 30: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2422 del 11/07/2019 - Elenco sintetico delle formalità (NCT del Comune di Pachino fg. 18 p.lla 1350);
 - ALLEGATO 31: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2439 del 11/07/2019 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Pachino fg. 18 p.lla 1350);
 - ALLEGATO 32: Atto di “compravendita” del 25/05/1994, repertorio n° 30148, rogante Not. [REDACTED]
 - ALLEGATO 33: Atto di “vendita” [REDACTED]
 - ALLEGATO 34: Lettera di richiesta del 18/07/2019, spedita via PEC, al Dipartimento Regionale Tecnico - GENIO CIVILE di Siracusa, riguardante il rilascio di copia di concessione per pozzo trivellato sito in un Terreno nel comune di Pachino, c.da Cuba, distinto al N.C.E.U. del comune di Pachino al fg. 18 p.lle 1349 e 1350;
 - ALLEGATO 35: “Rilascio consenso uso del pozzo, U.O.B. 5/1 prot.. n° 21927 del 09/12/2003”, relativa all’istanza del 17/01/2000 di concessione preferenziale acque da pozzo ricadente in Pachino, località fondo Melone su terreno identificato al fg. 18 p.lla 19 per uso irriguo. Concessione n° 6439;
 - ALLEGATO 36: Lettera di richiesta del 12/07/2019, spedita via PEC, al Comune di Pachino – Ufficio Urbanistica, riguardante il rilascio di copia conforme di concessioni, certificati, attestati ed informazioni degli immobili oggetto di stima;
 - ALLEGATO 37: “Concessione Edilizia n° 240/2001 del 05/12/2001 – Prat. n° 130/2001”, relativa al progetto di demolizione e ricostruzione di un fabbricato [REDACTED]
 - ALLEGATO 38: Certificato di destinazione urbanistica riguardante l’immobile distinto in N.C.T. al fg 18 p.lle nn. 1349-1350;
 - ALLEGATO 39: Risposta U.T.C. di Pachino, del 09/10/2019, alla richiesta accesso atti del C.T.U.;



11/10/2019 10:00:00



- ALLEGATO 40: Lettera del 22/09/2019, spedita via PEC, per comunicazione "inizio operazioni peritali di Sopralluogo" ai [redacted]
 [redacted]
 [redacted] entrambi domiciliati in [redacted], presso
 lo [redacted] alla [redacted]
 [redacted]
 [redacted] presso lo [redacted] le dell' [redacted]
 [redacted]
 [redacted]
 [redacted]
 [redacted]
 presso lo [redacted] del" [redacted] [redacted]; alla [redacted]
 [redacted] con sede in [redacted]
 [redacted], snc, presso lo [redacted] dell' [redacted] alla
 [redacted] sede in V [redacted] lo
 ile dell'a [redacted]

- ALLEGATO 41: Lettera del 23/09/2019, spedita via PEC, per comunicazione "inizio operazioni peritali di Sopralluogo" al Custode Giudiziario, avv.to Matarazzo Simona;
- ALLEGATO 42: Verbale di sopralluogo n. 1;
- Documentazione fotografica intercalata nella "Relazione di consulenza tecnica".

Noto, li 15/10/2019

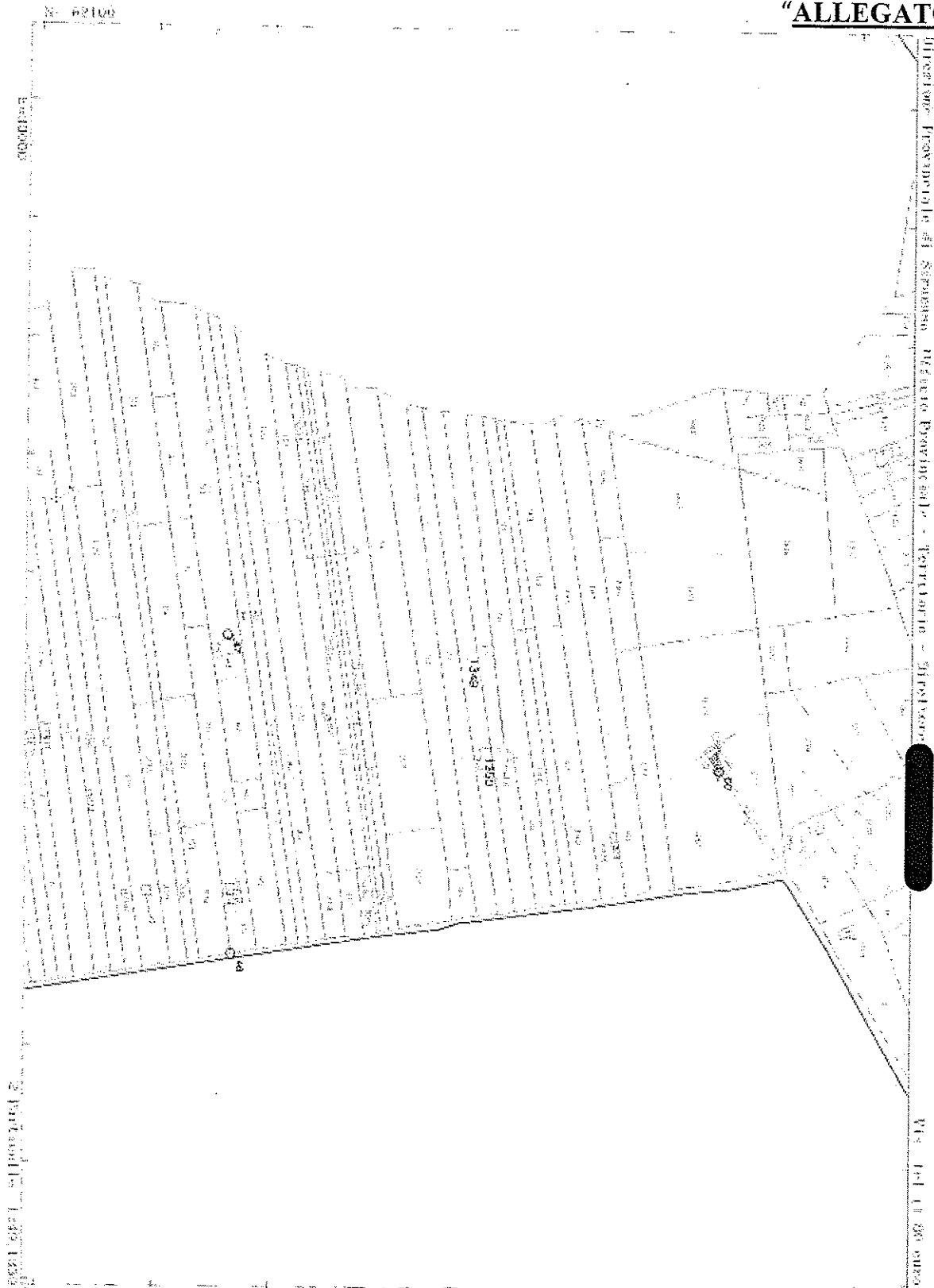
IL C.T.U.
arch. [redacted]

61cecd6081099177148c588cb240c4d1





"ALLEGATO n. 9"



Comune: PASTIGNO
Foglio: 18

Scala originale: 1:1000
Dimensione cartina: 1000.000 x 750.000 metri

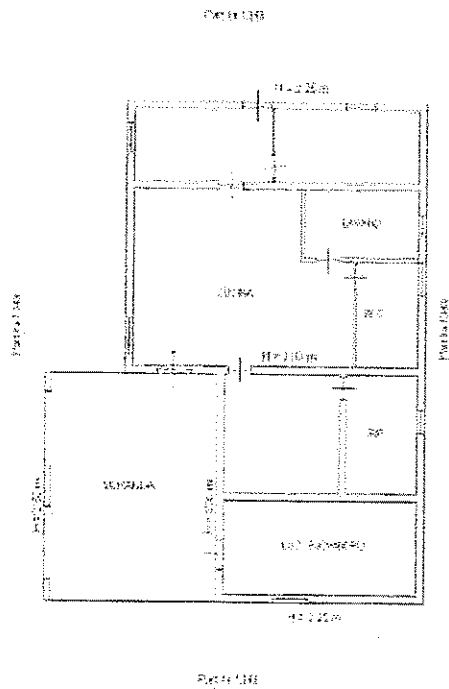
6. Lug. 2010 n. 32.8
Frat. n. 1502.5019

Data: 06/07/2019 - n. T434 - Richiedente: [REDACTED]

"ALLEGATO n. 11"

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Siracusa	Dichiarazione protocollo n. SR0098558 del 07/11/2017 Planimetria di U.I.A. in Comune di Pachino Contrada Cuba div. SNC	
	Identificativa Catastali: Sezione: Foglio: 15 Particella: 1350 Subalterno:	Iscritto all'albo: Geometri Prov. Siracusa N. 1418
Scheda n. 1 Scala 1:200		

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/07/2019 - Comune di PACHINO (0211) - Foglio: 15 - Particella: 1350 - Subalterno: 1
 CONTRADA CUBA SNC piano: F

Ultima planimetria in atti

Data: 06/07/2019 - n. T434 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)