

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura N°316/93 Registro Esecuzioni Immobiliari promossa da [REDACTED]
contro [REDACTED]

Creditore procedente:

1. [REDACTED]
c/o Egr. Avv.to [REDACTED]

pec: [REDACTED]
Creditori intervenuti:

1. [REDACTED]
c/o Egr. Avv.to [REDACTED]

pec: [REDACTED]
c/o Egr. Avv.to [REDACTED]

pec: [REDACTED]

2. BANCA DI ROMA

c/o Egr. Avv.to [REDACTED]

pec: [REDACTED]

3. MURABITO GIUSEPPE

c/o Egr. Avv.to [REDACTED]

pec: antonino.cavallaro48@pec.it

c/o Egr. Avv.to [REDACTED]

pec: avv. [REDACTED]@t

4. ITALFONDIARIO SPA ex Castello Finance srl ex BCI spa

c/o Egr. Avv.to [REDACTED]

pec: [REDACTED]

5. FINANZIARIA SAN GIACOMO SPA ex BANCA POPOLARE SANTA VENERA SOC. COOP. ARL

c/o Egr. Avv.to [REDACTED]

pec: franco.merlino@pec.ordineavvocaticatania.it

**6. PRONIPOTE SPV SRL e per essa LINK FINANZIARIA SRL
già BANCA NAZIONALE DEL LAVORO – Credito Fondiario spa**

c/o Egr. Avv.to [REDACTED]

pec: [REDACTED]

c/o Egr. Avv.to [REDACTED]

pec: [REDACTED]

c/o Egr. Avv.to [REDACTED]

pec.: [REDACTED]

8. BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA

c/o Egr. Avv.to [REDACTED]

pec: [REDACTED]

9. BANCA POPOLARE DI NOVARA SOC. COOP. ARL

c/o Egr. Avv. [REDACTED]

pec: [REDACTED]

10. BANCA DEL SUD

c/o Egr. Avv. [REDACTED]

pec: [REDACTED]

Debitori:

c/o Egr. Avv.to [REDACTED]

pec: [REDACTED]

CTU:

e-mail [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione : [REDACTED]

**Corretta identificazione catastale e aggiornamento stima -
(provvedimento reso dal GE all'udienza del 31.05.2022)**



Indice

- 1) Premessa alla relazione
- 2) Descrizione delle operazioni peritali
- 3) Quesito **I.)** IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I PIGNORATI
- 4) Quesito **II.)** ACCERTAMENTO ESATTA RISPONDEZZA ATTO PIGNORAMENTO E RISULTANZE CATASTALI
- 5) Quesito **III.)** FORMAZIONE DI UNO O PIU' LOTTI DI VENDITA

SEZIONE UNICA 1: LOTTO INDIVIDUATO UNICO N. 1 secondo ordinanza del 31.05.2022

- 6) Quesito **I.)** ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO
- 7) Quesito **II.)** DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI
- 8) Quesito **III.)** INDIVIDUAZIONE PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO
- 9) Quesito **IV.)** FORMALITÀ , VINCOLI ED 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 o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche)
- 10) Quesito **V.)** FORMALITÀ , VINCOLI ED ONERI, di natura anche condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente
- 11) Quesito **VI.)** REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA – AGIBILITA' – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 12) Quesito **VII.)** IRREGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA
- 13) Quesito **VIII.)** VALUTAZIONE DEI BENI
- 14) Quesito **IX.)** QUOTA INDIVISA E COMODA DIVISIBILITA'
- 15) Quesito **X.)** NUDA PROPRIETA'/USUFRUTTO/DIRITTO DI SUPERFICIE
- 16) Conclusioni
- 17) Elenco Documenti Allegati



1) Premessa alla relazione

La sottoscritta Dott.ssa [REDACTED] nata a [REDACTED], residente in [REDACTED] con studio in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al n° [REDACTED], iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa al n. [REDACTED], già nominata nel procedimento nella procedura n°**316/93** del Reg. Esec. Imm. del Tribunale di Siracusa promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] con provvedimento del 14/03/2012 dal GE Dott. [REDACTED] al fine di adempiere al seguente mandati di cui al provvedimento del 31/01/2012

- *coadiuvare in un sopralluogo ricognitivo il custode.*
- *acquisire documentazione ipo-catastale carente ai fini della ricostruzione dell'attuale composizione del compendio pignorato, evidenziando in dettaglio i singoli atti dispositivi volontari o coattivi successivi al pignoramento e la trasformazione dei singoli cespiti*

che, previo giuramento di rito all'udienza del 17/04/2012, espletava mediante deposito di relazione in data 02/10/2012,

veniva incaricata quale dal Giudice dell'Esecuzione Dott. [REDACTED] il giorno 28/07/2014 al fine di adempiere al seguente mandato:

- aggiornare i valori di stima, previo riesame della situazione urbanistica ed edilizia dei cespiti;
- acquisire gli atti della procedura espropriativa e di verificare l'eventuale corresponsione della indennità di esproprio.

depositando, ad espletamento dell'incarico conferito, l'elaborato peritale datato 18.09.2015.

Con provvedimento reso all'udienza del 31.05.2022, il GE Dott.ssa [REDACTED] richiamava la sottoscritta al fine di

- **una corretta e aggiornata identificazione catastale e all'aggiornamento del valore di stima con riguardo ai beni alle p.lle 6, 657, 658, 992, 994, 989 e 991,**

con termine sino a 30gg prima dell'udienza fissata per giorno 06.12.2022 ore 10.30.



2) Descrizione delle operazioni peritali: sopralluogo presso gli uffici e/o enti del territorio, sopralluogo presso i luoghi ed eventuali richieste alle parti

Risaminati gli atti del procedimento, la sottoscritta ha proceduto a verificare sulle tavole grafiche descritte ed illustrative dei cespiti oggetto del procedimento, la ubicazione e l'estensione delle p.lle oggetto del mandato conferito.

In particolare la sottoscritta,

- acquisiva la documentazione identificativa catastale aggiornata,
- letta la propria relazione di stima, poteva verificare che secondo l'ordinanza del 31.05.2022, i beni residui sono quelli così individuati ed identificati nella relazione datata 18.05.2015

- IMMOBILE 1-AB, p.lla 6, unità immobiliare 35, fabbricato rurale, 5.867mq,
- IMMOBILE 1-TT, p.lla 657, unità immobiliare 40, semintativo, 5.380mq,
- IMMOBILE 1-UU, p.lla 658, unità immobiliare 41, seminativo, 40mq, bene ESPROPRIATO DAL CONSORZIO BONIFICA LAGO DI LENTINI,
- IMMOBILE 1-VV, p.lla 992, unità immobiliare 42, semintativo per 8.560mq ed orto per 6.960mq,
- IMMOBILE 1-WW, p.lla 994, unità immobiliare 43, semintativo, 2.440mq,
- IMMOBILE 1-XX, p.lla 989, unità immobiliare 44, seminativo, 5.249mq,
- IMMOBILE 1-YY, p.lla 991, unità immobiliare 45, seminativo, 3.800mq,

rilevando che

- i **pozzi trivellati**, di cui il fondo nella sua originaria conformazione ed identificazione catastale [le p.lle 2, 6 e 35 del F. 48 NCT di Lentini, come da istanza prot. 12896 del 02.07.1953 depositata presso il Genio Civile di Siracusa (all. 12 alla relazione del 18.09.2015), nell'ambito delle opere di miglioramento fondiario, sono state oggetto della realizzazione del pozzo **Pt₂**, giusta autorizzazione del 26.07.1956 dal Provveditorato delle OO PP di Palermo, potendo dare atto che, di fatto, i beni godono di tale dotazione idrica oltre che di quella derivante dall'altro pozzo **Pt₁**] è stato dotato per l'irrigazione, **ricadono all'interno di terreni ovvero di p.lle escluse dalla stima,**

- **Pt₁** nella p.lla 744/immobile 1-QQ,
- **Pt₂** nella p.lla 329/immobile 1-C,

e, che, di conseguenza

- l'eventuale costituzione di servitù a favore dei terreni ed annessi fabbricati per i quali è possibile disporre la vendita, è una **decisione prettamente giuridica,**
- in ogni caso, i terreni possono essere considerati irrigui, non solo perché parte di un fondo servito dai detti pozzi trivellati, ma anche perché essi fanno parte del comprensorio idrico di Lentini del Consorzio di Bonifica 10 di Siracusa, con la conseguente possibilità di prelevamento delle acque per uso irriguo dalla rete consortile secondo le modalità previste dal regolamento;



3) Quesito I.) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni oggetto del pignoramento, come dal pignoramento e dai provvedimenti dei Giudici dell'Esecuzione del 25-31/10/2001, del 28/07/2014 e del 20/01/2015, individuati nella Tav.la n.ro 0 allegata alla relazione di stima data 18.09.2015, sono la quota di 1/1 del diritto di *piena proprietà* di numero *quarantasei* (46) *unità immobiliari*, terreni agricoli dotati di fabbricati e servito, di fatto, da due pozzi trivellati (ricadenti in beni non oggetto di vendita), siti in Lentini (SR), C.da Casabianca.

I beni, invece, oggetto dell'ordinanza del 31.05.2022, esclusa la p.lla 658 già oggetto di esproprio da parte del Consorzio di Bonifica 10, per i quali è possibile procedere alla vendita, come sotto identificati, costituiscono la **porzione di un fondo rustico**. Di estensione catastale complessiva (compresa cioè l'area di sedime e di pertinenza dei fabbricati rurali) pari a **31.296mq**, ricadono nel comprensorio del Consorzio di Bonifica 10 Siracusa - Lago di Lentini, ed hanno accesso da cancello e/o sbarra carrabile dal punto geografico 37°18'45.1"N 14°56'02.9"E o dal punto geografico 37°18'38.1"N 14°56'04.2"E posti sulla stradella interpodereale denominata su bing mappe *Strada di Bonifica 6* che si prende al punto geografico 37°18'10.3"N 14°56'11.8"E sulla SP16 Lentini-Scordia, la quale si individua all'uscita (punto geografico 37°17'10.8"N 14°59'06.6"E) verso il Presidio Ospedaliero di Lentini sulla SS 194.

Identificazione dei beni

❖ **Unità Immobiliare 35 del pignoramento**

fabbricati rurali con terreno di pertinenza, individuati ed identificati nella Tav.la n.ro 1BIS allegata alla presente relazione quale **Immobile 1-AB**.

Osservazioni:

1. Nella relazione del 18.09.2015 la sottoscritta aveva rilevate che la proprietà ante pignoramento sembrava essere la quota di 2/3 indivisi in capo alle Sig.re [redacted] e [redacted] (1/2 in testa a [redacted] e 1/6 in testa a [redacted]), e per la quota di 1/3 in testa a [redacted], per come di seguito riportato:

- diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3 indiviso in capo a [redacted] per atto di donazione del 19/04/1951 Rep. 32629 in Notaio [redacted] (trascrizione del 10/11/1951 n.ri 18876/20371),

- diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3 indiviso in capo a [redacted], per come apparentemente desumibile, dall'atto di vendita del 10/05/1983 Rep. 77045/8788 in Notaio [redacted] (trascrizione del 27/05/1983 n.ri 8168/6953) contro [redacted],

- diritto di nuda proprietà per la quota di $1/2 \times 1/3 = 1/6$ indiviso in capo alla madre [redacted] e per la quota di $1/4 \times 1/3 = 1/12$ ciascuno del diritto di nuda proprietà in capo alle sorelle [redacted] e [redacted], per la successione legittima (art. 571 c.c.) del 11/10/1989 in morte di [redacted],

- diritto di piena proprietà per la quota di $1/6 \times 1/2 = 1/12$ ciascuno alle due sorelle [redacted] e [redacted] per successione legittima del 14/06/1992 in morte della madre [redacted];

- diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 in testa a [redacted] contro [redacted] (per la quota di 1/2 indiviso ciascuno) per atto di vendita del [redacted]



28/02/2003 Rep. 76908 in Notaio [REDACTED] (trascrizione del 22/03/2003 n.ri 5441/4133).

2. Per quanto dalla relazione del professionista delegato del 15.01.2018, redatta secondo le risultanze della relazione notarile integrativa datata 03.07.2017 ovvero " l'atto a favore di [REDACTED] [REDACTED] non ha ad oggetto i fabbricati rurali alla p.lla 6, non riportandone i dati catastali", sono in capo alle debentrici per la quota di 1/2 indiviso.

Dati Catastali

NCT del Comune di Lentini (SR) Foglio di Mappa n. 48 Particella n. 6, Qualità *fabbricato rurale*, Classe -, Superficie 58are 67ca, reddito dominicale ---, reddito agrario ---, in testa a [REDACTED] nato a Catania il 18/03/1933 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà quale bene personale.

Dalla visura storica per immobile allegata alla presente relazione si osserva che i superiori dati derivano dalle seguenti variazioni catastali:

1. VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/03/2019 Pratica n. SR0020222 in atti dal 20/03/2019 (n. 1045.1/2019)
2. Voltura d'ufficio del 28/02/2003 n. 5916.1/2007 in atti dal 31/07/2007 (protocollo SR0195048) REC. D/2 trascrizione 4133/2003 compravendita;

3. Variazione di intestazione per Istrumento (atto pubblico) del 28/02/2003, trascrizione n. 4133.2/2003 in atti dal 24/03/2003 Repertorio n. 76908, rogante [REDACTED] con sede in Catania con annotazione di passaggi intermedi da esaminare, da [REDACTED]

3. Denuncia nei passaggi per causa di morte del 11/10/1989 n. 3693.1/1989 in atti dal 31/08/2001 (protocollo n. 109986) registrazione UR Catania Vol. 2607 n. 4 del 06/12/1989 per morte di [REDACTED] a favore di da [REDACTED];

4. Impianto meccanografico del 01/06/1976 – partita di provenienza 3909.

Confini

La suddetta unità confina, come dalla mappa catastale, a nord-ovest con terreno censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.la 655, ad est con terreno censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.la 992/immobile 1-VV, a sud-est con terreno censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.la 131, a sud-ovest con terreno censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.la 657/immobile 1-TT.



❖ **Unità Immobiliare 40 del pignoramento**

terreno agricolo, individuato ed identificato nella Tav.1a n.ro 1BIS allegata alla presente relazione quale **Immobile 1-TT**.

Osservazioni:

Il terreno risulta interessato dalla edificazione in ampliamento a fabbricato esistente (immobile 1-B) nonché dalla presenza di sistema di smaltimento dei reflui provenienti dal medesimo ampliamento.

Dati Catastali

NCT del Comune di Lentini (SR) Foglio di Mappa n. **48** Particella n. **657**, Qualità *seminativo*, Classe 3, Superficie *53are 80ca*, reddito dominicale euro25,01, reddito agrario euro5,56, in testa a [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Dalla visura storica per immobile allegata alla presente relazione si osserva che i superiori dati derivano dalle seguenti variazioni catastali:

1. Frazionamento del 15/10/1993 n. 80.57/1990 in atti dal 20/05/1997 inerente la variazione della p.lla 89 (estensione 54are 20ca) frazionata nelle p.lle 657 e 658;

2. Impianto meccanografico del 01/06/1976 – partita di provenienza 3910.

E' indicata la riserva con ad oggetto atti di passaggio intermedio inesistenti.

E' annotata la seguente variazione di stadio: PER L'IMMOBILE SONO STATE AVVIATE LE PROCEDURE PREVISTE DALL'ART. 1 CO 277 LEGGE 24.12.2007 N. 244.

Osservazioni:

In merito alla procedura di cui alla superiore annotazione, si precisa che per gli immobili censiti come fabbricati rurali, l'Agenzia delle Entrate, riscontrato che essi godono di autonomia funzionale e reddituale, verificato che non sono stati interessati da richiesta di aggiornamento da parte del Comune ai sensi dell'art. , comma 36, L. 311/2004, procede come segue:

a) entro il **2017** applica le **sanzioni** previste dall'*articolo 2, comma 12, del d.lvo 23/2011* per il mancato/ritardato accatastamento.

Inoltre:

a) attiva le **procedure previste dall'art. 1, comma 277, della legge 244/2007**, richiedendo ai soggetti interessati che entro 90 giorni provvedano alla regolarizzazione degli immobili;

b) in caso di inadempienza, pone in essere gli **adempimenti sostitutivi** che la legge attribuisce all'Ufficio.

Trascorsi 90 giorni dalla notifica ai soggetti interessati della richiesta di dichiarazione al CEU, negli atti catastali dell'immobile viene posta l'annotazione: ***Per l'immobile sono state avviate le procedure previste dall'art. 1, comma 277, della legge n. 244 del 2007.***



Allo stato, come dalle visure storico catastali del 14.10.2022 e del 03.05.2023 non risulta eseguita alcuna variazione catastale.

Confini

La suddetta unità confina, come dalla mappa catastale, a nord-ovest con terreno censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.IIa 655 e P.IIa 656, a est con terreno censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.IIa 6/immobile 1-AB, a sud con terreno censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.IIa 131, a ovest con terreno censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.IIa 650 e P.IIa 658.

❖ Unità Immobiliare 42 del pignoramento

terreno agricolo, individuato ed identificato nella Tav.la n.ro 1BIS allegata alla presente relazione quale **Immobile 1-VV**.

Osservazioni:

Il terreno è di fatto in parte interessato dall'occupazione del giardino di pertinenza degli Immobili 1-A ed 1-B.

Dati Catastali

NCT del Comune di Lentini (SR) Foglio di Mappa n. **48** Particella n. **992**, Qualità *seminativo*, Classe 3, Superficie *85are 60ca*, reddito dominicale euro39,79, reddito agrario euro8,84, in testa a [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Dalla visura storica per immobile allegata alla presente relazione si osserva che i superiori dati derivano dalle seguenti variazioni catastali:

1. Frazionamento del 03/07/1991 n. 1281.6/1991 in atti dal 08/09/1999 inerente la variazione della p.IIa 129 (estensione 1ha 28are 00ca) frazionata nelle p.IIe 992-993-994;
2. Impianto meccanografico del 01/06/1976 – partita di provenienza 3910.

Confini

La suddetta unità confina, come dalla mappa catastale, a nord-est con terreno censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.IIa 991/immobile 1-YY, a sud-est con terreno censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.IIa 993 e P.IIa 997, a ovest con terreno censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.IIa 6/immobile 1-AB.

❖ Unità Immobiliare 43

terreno agricolo, individuato ed identificato nella Tav.la n.ro 1BIS allegata alla presente relazione quale **Immobile 1-WW**.

Osservazioni:

Il terreno è di fatto in parte interessato dall'occupazione della stradella sterrata.

Dati Catastali



NCT del Comune di Lentini (SR) Foglio di Mappa n. **48** Particella n. **994**, Qualità *seminativo*, Classe 3, Superficie *24are 40ca*, reddito dominicale euro11,34, reddito agrario euro2,52, in testa a [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Dalla visura storica per immobile allegata alla presente relazione si osserva che i superiori dati derivano dalle seguenti variazioni catastali:

1. Frazionamento del 03/07/1991 n. 1281.6/1991 in atti dal 08/09/1999 inerente la variazione della p.lla 129 (estensione 1ha 28are 00ca) frazionata nelle p.lle 992-993-994;
2. Impianto meccanografico del 01/06/1976 – partita di provenienza 3910.

Confini

La suddetta unità confina, come dalla mappa catastale, a nord-est con terreno censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.la 989/immobile 1-XX e P.la 407, a sud-est con terreno censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.la 995, a nord-ovest e sud-ovest con terreno censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.la 993.

❖ Unità Immobiliare 44 del pignoramento

terreno agricolo, individuato ed identificato nella Tav.la n.ro 1BIS allegata alla presente relazione quale **Immobile 1-XX**.

Dati Catastali

NCT del Comune di Lentini (SR) Foglio di Mappa n. **48** Particella n. **989**, Qualità *seminativo*, Classe 3, Superficie *52are 49ca*, reddito dominicale euro24,40, reddito agrario euro5,42, in testa a [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Dalla visura storica per immobile allegata alla presente relazione si osserva che i superiori dati derivano dalle seguenti variazioni catastali:

1. Tabella di variazione del 14/12/2011 n. 10671.1/2011 in atti dal 14/12/2011 (protocollo n. SR0235269) – TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, con annotazione di variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 convertito con modificazioni nella Legge 24.11.2006 n. 286 e s.m.(anno 2011), di immobile che sostituisce la p.la 408 – variazione colturale eseguita ai sel del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e s.m. (anno 2008) – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune;
2. Tabella di variazione del 16/12/2008 n. 8803.1/2008 in atti dal 16/12/2008 (protocollo n. SR0255547) – TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, con annotazione di immobile che sostituisce la p.la 408 – variazione colturale eseguita ai sel del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e s.m. (anno 2008) – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune;



3. Frazionamento del 03/07/1991 n. 1281.5/1991 in atti dal 08/09/1999 inerente la variazione della p.lla 408 (estensione 1ha 05are 29ca) frazionata nelle p.lle 990-991;
4. Frazionamento n. 17.41/1988 in atti dal 05/02/1989 inerente la variazione della p.lla 408(estensione 1ha 24are 11ca) frazionata nelle p.lle 436-437;
5. Frazionamento n. 6/85 in atti dal 22/09/1986 inerente la variazione della p.lla 105 (estensione 10ha 76are 60ca) frazionata nelle p.lle 406-407-408;
6. Impianto meccanografico del 01/06/1976 – partita di provenienza 3910.

Confini

La suddetta unità confina, come dalla mappa catastale, a nord-est con terreno censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.lla 437, a sud-est con terreno censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.lla 407, a sud-ovest con terreno censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.lla 994/immobile 1-WW, a nord-ovest con terreno censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.lla 990 e 987.

❖ Unità Immobiliare 45 del pignoramento

terreno agricolo, individuato ed identificato nella Tav.la n.ro 1BIS allegata alla presente relazione quale **Immobile 1-YY**.

Dati Catastali

NCT del Comune di Lentini (SR) Foglio di Mappa n. **48** Particella n. **991**, costituito da due porzioni:

- Porzione AA, Qualità *seminativo*, Classe 3, Superficie *03are 06ca*, reddito dominicale euro1,42, reddito agrario euro0,32,
- Porzione AB, Qualità *vigneto*, Classe 31, Superficie *34are 94ca*, reddito dominicale euro50,53, reddito agrario euro18,05,

in testa a [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Dalla visura storica per immobile allegata alla presente relazione si osserva che i superiori dati derivano dalle seguenti variazioni catastali:

1. Tabella di variazione del 16/12/2008 n. 8804.1/2008 in atti dal 16/12/2008 (protocollo n. SR0255548) – TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, con annotazione di immobile che sostituisce la p.lla 408 – variazione colturale eseguita ai sel del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e s.m. (anno 2008) – qualità dichiarata a coltura o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune;
2. Frazionamento del 03/07/1991 n. 1281.5/1991 in atti dal 08/09/1999 inerente la variazione della p.lla 408 (estensione 1ha 05are 29ca) frazionata nelle p.lle 989-990-991;
4. Frazionamento n. 17.41/1988 in atti dal 05/02/1989 inerente la variazione della p.lla 408(estensione 1ha 24are 11ca) frazionata nelle p.lle 436-437;



5. Frazionamento n. 6/85 in atti dal 22/09/1986 inerente la variazione della p.lla 105 (estensione 10ha 76are 60ca) frazionata nelle p.lle 406-407-408;

6. Impianto meccanografico del 01/06/1976 – partita di provenienza 3910.

Confini

La suddetta unità confina, come dalla mappa catastale, a nord-ovest con terreno censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.la 655/, a sud-ovest con terreno censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.la 992/immobile 1-VV, a sud-est con terreno censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.la 988 e 990.

4) Quesito II.) ACCERTAMENTO ESATTA RISPONDENZA ATTO PIGNORAMENTO E RISULTANZE CATASTALI

Dati Atto di pignoramento

Visto l'atto di pignoramento immobiliare del 24/02/1993 notificato il 26/02/1993 ed il 01/03/1993, vista la nota di trascrizione del suddetto pignoramento NRG 4145 NRP 3402 del 11/03/1993, visti i provvedimenti di esclusione dei GE datati 25-31/10/2001 (*esclusione delle p.lle 105-436-437-433-130 e 131*), 28/07/2014 (*dichiarazione di nullità parziale dell'azione esecutiva sulle p.lle 105-987-988-437 del F. 48 perché trasferite al Demanio della Regione con atto trascritto il 28/01/1991 ai n.ri 2436/2076, sulle p.lle 719-720-995-996-997-131-716-718 del F. 48 perchè trasferite alla società [REDACTED] con atto trascritto il 27/05/1983 ai n.ri 8168/6953, sulla p.la 990 del F. 48 perché trasferita al Demanio della Regione con atto di cessione volontaria del 13/02/1993, sulla p.la 433 del F. 48 ceduta al Demanio dello Stato con atto trascritto il 30/11/1992 n. 19772/15674, sulla p.la 332 del F.48, sulle p.lle 322-323-328 e 331 del F. 48 e relativo ordine di cancellazione della trascrizione del pignoramento n. 4145/3402 del 11/03/1993 e rinnovazione n.3878/2945 del 08/03/2013*) e 20/01/2015 (*dichiarazione di nullità parziale dell'azione esecutiva sulle p.lle 993-717-701 del F. 48 e relativo ordine di cancellazione della trascrizione del pignoramento n. 4145/3402 del 11/03/1993 e rinnovazione n.3878/2945 del 08/03/2013*),

vista l'ordinanza del 31.05.2022,

si procede nel seguito al rinnovo dell' **accertamento della rispondenza** tra l'atto di pignoramento e le risultanze catastali, già effettuato con ricostruzione del compendio pignorato di cui alla relazione a firma del sottoscritto e depositata il 21/10/2012, solo con riguardo alle p.lle di cui all'ordinanza del 31.05.2022, esclusa la p.la 658, oggetto di esproprio da parte del Consorzio di Bonifica.

Si osserva quanto segue.

Immobile 1-AB /p.la 6 ovvero parte del cespite 4 del pignoramento contro [REDACTED]

Carla per l'intero,

- risulta la voltura in capo al Sig. [REDACTED] della Compravendita Rep. 76908 in Notaio [REDACTED], trascritto a Siracusa il [REDACTED]



22/03/2003 ai n.ri 5441/4133 contro [REDACTED], dichiarato dal GE con provvedimento del 28/07/2014 “*inopponibile alla procedura*”;

- risulta la voltura della denuncia di successione n. 4 vol. 2607 pagina 7969 presso Agenzia Entrate di Catania (acquisita dal sottoscritto in copia conforme all'originale ed allegata alla presente) in morte di [REDACTED], non trascritta ed a favore di [REDACTED] a;

- non risulta la voltura della denuncia di successione n. 50 vol. 2859 presentata il 04/04/1996 presso Agenzia Entrate di Catania (acquisita dal sottoscritto in copia conforme all'originale ed allegata alla presente) in morte della [REDACTED];

- è descritto nel pignoramento quale *terreno*, mentre risultava già dall'impianto catastale del 01/06/1976 quale *fabbricato rurale*, rilevando altresì che il detto bene di fatto è costituito da fabbricati rurali e terreno di pertinenza comune. In merito si rimanda, per gli approfondimenti al successivo paragrafo *Regolarità Catastale*, specificando sinteticamente che i fabbricati rurali all'interno della p.lla 6 vanno censiti in esecuzione delle vigenti disposizioni di legge.

➤ L'identificazione degli immobili 1-TT/p.lla 657 ex p.lla 89/a, 1-VV/p.lla 992 ex p.lla 129/a, 1-WW/p.lla 994 ex p.lla 129/c, 1-XX/p.lla 989 ex p.lla 408/a, 1-YY/p.lla 991 ex p.lla 408/c, parti del cespite 3 (derivanti dalle p.lle 89-105-129-408) del pignoramento contro [REDACTED], corrisponde con quanto dalle risultanze catastali anche con riferimento al diritto correttamente in testa a [REDACTED] nella quota di 1/1 del diritto di proprietà per effetto della Donazione del 19/04/1951 Rep. 32629 in Notaio [REDACTED] (acquisita in copia conforme all'originale ed allegata alla relazione del 18.09.2015), trascritta a Siracusa il 10/11/1951 ai n.ri 18876/20371 contro [REDACTED].

Regolarità Catastale

Il confronto tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali di cui al superiore punto **3) Quesito I.)** permette di riscontrare le seguenti difformità.

1) *mancata voltura del diritto reale* per effetto della denuncia di successione n. 50 vol. 2859 presentata il 04/04/1996 presso Agenzia Entrate di Catania in morte della Sig.ra [REDACTED], trascritta a Siracusa il 10/06/2006 ai n.ri 16388/8667, a favore di [REDACTED] relativamente ai seguenti immobili:

✓ 1-AB/p.lla 6 ovvero parte del cespite 4 del pignoramento contro [REDACTED] per l'intero,

2) *mancata voltura del diritto reale* per effetto della denuncia di successione n. 4 vol. 2607 pagina 7969 presso Agenzia Entrate di Catania in morte di [REDACTED]



[redacted], non trascritta ed a favore di [redacted]
[redacted], relativamente ai seguenti immobili:

✓ 1-AB/p.IIa 6 ovvero parte del cespite 4 del pignoramento contro [redacted]
[redacted] per l'intero,
3) *voltura* in capo al Sig. [redacted] della Compravendita Rep. 76908
in Notaio [redacted], trascritto a Siracusa il 22/03/2003 ai n.ri 5441/4133 contro
[redacted], dichiarato dal GE con provvedimento del 28/07/2014 "*inopponibile alla
procedura*", relativamente ai seguenti immobili:

✓ 1-AB/p.IIa 6 ovvero parte del cespite 4 del pignoramento contro [redacted]
[redacted] per l'intero,
4) *mancata dichiarazione al Catasto edilizio urbano del fabbricato rurale/Immobilie 1-AB* che risulta allo
stato censito ancora nel NCT del Comune di Lentini (SR) al Foglio di Mappa n. 48 P.IIa 6, in violazione a
quanto stabilito dall'art. 13 del DL n. 201 del 2011.

Altresì si osserva che il fabbricato rurale è stato oggetto delle seguenti variazioni di consistenza:

- ampliamento del fabbricato 1-A che, ricadente sul medesimo terreno censito nel NCT del Comune di Lentini al F. 48 P.IIa 6, è consistito nella realizzazione di vano A₇ e di vasca per l'uva in relazione all'attività di vitivinicoltura come dichiarato dalla Sig.ra [redacted], nonché nella realizzazione della tettoia At₁ e di pergolato Ap₁;
- ampliamento del fabbricato 1-B che, ricadente sul terreno censito nel NCT del Comune di Lentini al F. 48 P.IIa 657/immobile 1-TT, è consistito nella realizzazione di vani in aderenza adibiti ad antiwc B₆, wc B₇₋₈₋₉ e docce B₁₀ in aderenza al lato esposto ad ovest.

5) *variazione nella natura dei terreni*

- la p.IIa 657/immobile 1-TT in catasto seminativo, al momento del sopralluogo, era per buona parte seminativo (misurata su google pari a circa 4.700mq), costituendo, in modesta parte (per detrazione 680mq), area di pertinenza degli immobili 1-A ed 1-B oltre che area di sedime dell'ampliamento del fabbricato 1-B e del sistema di smaltimento reflui a servizio dei servizi B₆₋₇₋₈₋₉₋₁₀;
- la p.IIa 991/immobile 1-YY in catasto in parte vigneto ed in parte seminativo, al momento del sopralluogo, era seminativo;
- la p.IIa 992/immobile 1-VV in catasto seminativo, al momento del sopralluogo, era seminativo ed in parte area di pertinenza (circa 1.600mq) dei fabbricati 1-A ed 1-B;
- le p.IIe 989/immobile 1-XX e 994/immobile 1-WW in catasto seminativo, erano al momento del sopralluogo seminativo.

Costi e procedure di regolarizzazione catastale

Avuto riguardo alle diverse intestazioni catastali

Trattasi di una difformità soggettiva che inerisce la diversa intestazione catastale rispetto a quella dei registri immobiliari nonché la mancanza della continuità dei passaggi di intestazione.



Ai fini della regolarizzazione dovrà essere presentata domanda di voltura secondo la norma e la prassi prevista dall'ufficio, utilizzando il modulo predisposto, con costi, comprese spese tecniche e vive, stimabili in via approssimativa pari a circa **500,00euro**.

Pur essendo previsto per tale attività catastale, ai sensi del d.Lgs. 24/06/98, n. 213, art.51 c. 2 e 3 dal 01/01/2002 all'attualità, l'applicazione per *Mancata o tardiva presentazione delle volture catastali* di una sanzione pari ad un importo min. di 15,00euro e max. di 61,00euro, nonché l'applicazione degli interessi di mora semestralmente sui tributi speciali catastali pari a 55,00euro, va rilevato l'avvenuta prescrizione della detta sanzione essendo trascorsi oltre cinque anni dalla obbligo della voltura.

Avuto riguardo all'obbligo di censimento dei fabbricati rurali

In ottemperanza, come già relazionato nel 2015, si dovrà procedere al censimento nel catasto edilizio dei fabbricati **1-A** e **1-B** attraverso procedura pregeco e docfa, con costi comprensivi di spese vive e tecniche, stimabili in via sommaria pari a circa **4.000,00euro**.

Inoltre, così come chiarito dall'Agenzia delle Entrate – Territorio con la Circolare n. 7092 del 18/06/2013, l'accatastamento tardivo, dovrà essere versata la **sanzione amministrativa** che come chiarito con la circolare del 17/09/2012 Prot. n. 43927, punto c), è stabilita *ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. n.472 del 1997, pari alla **misura determinata dall'Ufficio**, nell'ipotesi di presentazione dell'atto di aggiornamento oltre l'anno, ovvero anche nell'ipotesi di presentazione entro l'anno, qualora difettino i presupposti per beneficiare del ravvedimento operoso, da un minimo di euro 1.032,00 ad un massimo di euro 8.264,00.*

Poiché, come accertato presso l'Ufficio Provinciale di Siracusa, la Direzione Generale non ha fornito indicazioni in ordine alla determinazione della predetta sanzione, paventando l'applicazione della sanzione minima per il caso de quo pari a **1.032,00euro per ciascuna unità immobiliare censita**.

Ai fini della presente procedura, la predetta sanzione si assume pari a 1.032,00euro moltiplicata (x) per quattro in relazione alle quattro unità immobiliari che, considerati i fabbricati quali *costruzioni rurali ordinarie*, saranno derivate dal censimento all'urbano dei fabbricati 1-A ed 1-B:

- una unità in relazione alla rilevata destinazione abitativa dei vani A₁₁₋₁₂₋₁₃ (per definizione catastale l'abitazione per essere giudicata tale deve possedere un vano destinato a cucina),
- tre unità in relazione alla possibile destinazione a *magazzini/laboratori/autorimesse* (categoria ordinaria C) degli altri vani ubicati nei fabbricati 1-A ed 1-B.

Per completezza si aggiunge che, nel caso le costruzioni potrebbero rientrare tra i compendi immobiliari ad uso agricolo ovvero quali *costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola comprese quelle destinate all'attività agrituristica, verificati i requisiti di ruralità: diritto di proprietà, utilizzazione, superficie poderale asservita, economico-reddituale, tipologico, etc.*, il loro censimento potrà avvenire mediante l'assegnazione di una sola unità (categoria speciale D/10).

Totale Costi di regolarizzazione pari a circa 4.000,00euro+1.032,00eurox4=8.128,00euro



Avuto riguardo alla variata coltura

Premesso che:

- è obbligo del contribuente denunciare la variazione della coltura praticata nell'arco dell'anno precedente, dal 1/01/2007 anche ad un Organismo pagatore (AGEA etc.), relativamente a ciascuna particella di terreno rispetto a quella risultante in catasto, utilizzando il Software DOCTE 2.0 ovvero il modello 26-A/13 per le persone fisiche e il modello 26-B/13 per le persone giuridiche. ;
- ai sensi dell'art. 30 co. 1 del Tuir «*nella denuncia devono essere indicate la partita catastale e le particelle cui le variazioni si riferiscono; se queste riguardano porzioni di particelle deve essere unita la dimostrazione grafica del frazionamento*»,
- l'art. 3 del D.Lgs. n. 471/97 prevede che, *in caso di variazioni in aumento del reddito agrario/dominicale*, l'omessa denuncia nei termini previsti è punita con *la sanzione amministrativa da 258,23 a 2.065,85euro*, occorrerà procedere, fermo restando la natura dei terreni riscontrata in sede dei sopralluoghi effettuati, alla denuncia della variazione colturale secondo le predette procedura, con costi approssimativamente stimabili in via presuntiva, tenuto conto anche della necessaria dimostrazione di frazionamento per la rilevata presenza di porzioni di particelle interessate da colture diverse, pari a:
 - per la rilevazione topografica e seguente dimostrazione grafica (predisposizione e presentazione di un solo tipo di frazionamento previa voltura alla ditta catastale unica in conformità alle risultanze ipotecarie) circa 4.000,00euro + spese vive pari a circa 153,00euro (tributi catastali) + 25,00euro (diritti comune) = 178,00euro per un subtotale pari a circa = 4.178,00euro;
 - per la procedura docte comprese le spese vive pari a circa 1.500,00euro;totale pari a circa 5.678,00euro.

Totale costi di regolarizzazione catastale approssimativamente pari a circa = 500,00euro + 4.000,00euro + 8.128,00euro + 5678,00euro = = <u>18.306,00euro</u>



9) Quesito **III.)** FORMAZIONE DI UNO O PIU' LOTTI DI VENDITA

Formazione lotto di vendita

Si forma ed identifica di seguito un solo lotto di vendita, mantenendo la costituzione di cui al provvedimento del GE del 31.05.2022, ritenendo non funzionale né economica la suddivisione in più lotti di vendita sia avuto riguardo alla destinazione dei beni, nonché in considerazione della valenza ambientale e paesaggistica del fondo medesimo che ne risulterebbe compromessa.

Si precisa che sono indicati con un numero (1,2,3, etc) il lotto di vendita e con un numero, identificativo del lotto di appartenenza, ed una lettera maiuscola (**A, B, C**, etc) ogni immobile costituente il lotto, quindi con una lettera e numero (**A₁, A₂, A₃**, etc) i singoli ambienti/vani costituente ciascun immobile.

Lotto Unico n° 1 – Sezione Unica 1: 1/1 del diritto di *piena proprietà* della porzione del fondo rustico con fabbricati sito in Lentini (SR), C.da Casabianca, nel comprensorio del Consorzio di Bonifica 10 Siracusa - Lago di Lentini, di estensione catastale complessiva pari a **31.296mq**, composto da numero 6 unità immobiliari come nel seguito individuate ed identificate.

❖ **Unità Immobiliare 1 (ex 35)**

fabbricati rurali con terreno di pertinenza, individuati ed identificati nella Tav.la n.ro 1 allegata alla presente relazione quale **Immobile 1-AB**, censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) Foglio di Mappa n. **48** Particella n. **6**, Qualità *fabbricato rurale*, Classe --, Superficie *58are 67ca*, reddito dominicale ---, reddito agrario ---, in testa a [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà quale bene personale.

❖ **Unità Immobiliare 2 (ex 40)**

terreno agricolo, interessato in parte dalla edificazione in ampliamento a fabbricato esistente (immobile 1-B p.la 6 – Unità Immobiliare 35), individuato ed identificato nella Tav.la n.ro 1 allegata alla presente relazione quale **Immobile 1-TT**, censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) Foglio di Mappa n. **48** Particella n. **657**, Qualità *seminativo*, Classe 3, Superficie *53are 80ca*, reddito dominicale euro25,01, reddito agrario euro5,56, in testa a [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

❖ **Unità Immobiliare 3 (ex 42)**

terreno agricolo, in parte pertinenza dei fabbricati A e B della p.lle 6/unità immobiliare 35), individuato ed identificato nella Tav.la n.ro 1 allegata alla presente relazione quale **Immobile 1-VV**, censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) Foglio di Mappa n. **48** Particella n. **992**, Qualità *seminativo*, Classe 3, Superficie *85are 60ca*, reddito dominicale euro39,79, reddito agrario euro8,84, in testa a [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.



❖ **Unità Immobiliare 4 (ex 43)**

terreno agricolo, individuato ed identificato nella Tav.la n.ro 1 allegata alla presente relazione quale **Immobile 1-WW**, censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) Foglio di Mappa n. **48** Particella n. **994**, Qualità *seminativo*, Classe 3, Superficie *24are 40ca*, reddito dominicale euro11,34, reddito agrario euro2,52, in testa a [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

❖ **Unità Immobiliare 5 (ex 44)**

terreno agricolo, individuato ed identificato nella Tav.la n.ro 1 allegata alla presente relazione quale **Immobile 1-XX**, censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) Foglio di Mappa n. **48** Particella n. **989**, Qualità *seminativo*, Classe 3, Superficie *52are 49ca*, reddito dominicale euro24,40, reddito agrario euro5,42, in testa a [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

❖ **Unità Immobiliare 6 (ex 45)**

terreno agricolo, individuato ed identificato nella Tav.la n.ro 1 allegata alla presente relazione quale **Immobile 1-YY**, censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) Foglio di Mappa n. **48** Particella n. **991**, costituito da due porzioni:

- Porzione AA, Qualità *seminativo*, Classe 3, Superficie *03are 06ca*, reddito dominicale euro1,42, reddito agrario euro0,32,
 - Porzione AB, Qualità *vigneto*, Classe 31, Superficie *34are 94ca*, reddito dominicale euro50,53, reddito agrario euro18,05,
- in testa a [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Confini

Considerato che i beni pignorati risultano morfo-planimetricamente articolati ovvero esteso per raggruppamenti di unità immobiliari contigue, nella maggior parte dei casi non interamente tangenti, rilevato che con l'ordinanza del 31.05.2022 è stato stabilito che sono vendibili solo sei (6) unità immobiliari che formano le parti I e II dell'intero compendio pignorato, se ne individuano i confini secondo la individuazione delle parti anzidette, indicate sulla Tav.la n. 1 allegata alla presente relazione.

La parte I, comprendente le p.lle:

- 655/immobile 1-OO,
- 656/immobile 1-PP,
- 657/immobile 1-TT,
- 6/immobili 1-A ed 1-B,
- 991/immobile 1-YY,



- 992/immobile 1-VV,
confina, come desumibile dalla mappa catastale, a nord con terreni censiti nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.IIe 651-1147-1148-1146-400-985, ad ovest con terreni censiti nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.IIe 650-658, a sud con terreni censiti nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.IIe 131-997-996, a est con terreni censiti nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.IIe 985-986-990-993 (fascia d'esproprio). I confini sono solo parzialmente materializzati: a nord da stradella in parte sterrata, ad ovest da un filare di alberi di ulivi, a sud non si individua alcun elemento distintivo, ad est si scorge a la presenza di stradella sterrata in direzione del Lago di Lentini nonché la presenza delle opere di bonifica.

La parte II, comprendente le p.IIe:

- 989/immobile 1-XX,
- 994/immobile 1-WW,
confina, come desumibile dalla mappa catastale, a nord con terreni censiti nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.IIe 987-437, ad ovest con terreni censiti nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.IIe 990-993 (fascia d'esproprio), a sud con terreno censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.IIa 995, a est con terreni censiti nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.IIa 407. I confini sono parzialmente materializzati: a nord dalla recinzione della proprietà del Consorzio, ad ovest dalla stradella in direzione verso il Lago, a sud e a sud non si individua alcun elemento distintivo.

Necessità di frazionamento

Premesso che il lotto è stato formato e in conformità alla costituzione del provvedimento del GE del 28/07/2014, nonché secondo quanto stabilito con ordinanza del 31.05.2022, la sottoscritta ritiene di affermare che non risulta necessario alcun frazionamento funzionale al procedimento di esecuzione, dovendo tuttavia rilevare che i confini sono per buona parte non materializzati, e, pertanto, non è possibile de visu determinare con esattezza la linea di separazione tra le p.IIe contigue, specie con riguardo alla tettoia At1 ed al pergolato Ap1, che appaiono dalla rapida sovrapposizione ricadere in parte nella p.IIa 6 ed in parte nella p.IIa 131 (risultando necessari per l'esatta individuazione del confine, rilevazione topografica e successive complesse operazioni di riconfinazione).



6) Quesito **I.**) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Il lotto, come formato al Quesito **III.** punto 5), individuato ed identificato secondo l'ordinanza del 31.05.2022 nella Tav.la n.ro 1BIS allegata alla presente relazione, è costituito dalla quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà** di una porzione del **Fondo Rustico e Fabbricati**, sito in Lentini (SR), C.da Casabianca, nell'ambito del Consorzio di Bonifica 10 Siracusa - Lago di Lentini, con accesso da cancello carrabile dal punto geografico 37°18'45.1"N 14°56'02.9"E o dal punto geografico 37°18'38.1"N 14°56'04.2"E posti sulla stradella interpodereale denominata su bing mappe *Strada di Bonifica 6* che si prende al punto geografico 37°18'10.3"N 14°56'11.8"E sulla SP16 Lentini-Scordia, la quale si individua all'uscita (punto geografico 37°17'10.8"N 14°59'06.6"E) verso il Presidio Ospedaliero di Lentini sulla SS 194.

Di estensione catastale complessiva, comprensiva dei fabbricati, pari a **31.296mq**, il lotto risulta, di fatto, composto da numero sei (6) *unità immobiliari*, ovvero da:

- numero due (2) **fabbricati**;
- numero cinque (5) **terreni**;

come nel seguito individuati.

Fabbricati

- **Unità Immobiliare 1 (ex 35):** *fabbricati con terreno di pertinenza*, censiti nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.IIa 6 quale *fabbricato rurale* di estensione pari a 5.867mq, individuati ed identificati nelle Tav.le n.ri 1BIS, 2 BIS e 3BIS allegate alla presente relazione quale **Immobile 1-AB** composto da un **fabbricato 1-A** dotato di corte esclusiva c₁ e da un **fabbricato 1-B** con corte di pertinenza comune c₂ interessata dalla presenza della **tettoia At₁** e di porzione del **pergolato Ap₁**. Di fatto i due fabbricati godono di un'area pertinenziale di maggiore estensione che oltre a ricomprendere la corte c₂, ricade in parte nella 657/ immobile1-TTunità 40 e 992/immobile 1-VV -unità 42, ed è identificata quale **pertinenza AB**.

Terreni Agricoli

- **Unità Immobiliare 2 (ex 40):** *terreno agricolo* censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.IIa 657 quale *seminativo* di estensione pari a 5.380mq che, individuato ed identificato nella Tav.la n.ro 1 allegata alla presente relazione quale **Immobile 1-TT** è composto da due porzioni:

- *seminativo irriguo* misurato su google maps pari a circa 4.700mq;
- *area urbana* (ampliamento del fabbricato 1-B e aree pertinenziali dell'immobile 1-AB/p.IIa 6/Unità Immobiliare 35) pari a circa 680mq.



- **Unità Immobiliare 3 (ex 42): terreno agricolo** censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.IIa 992 quale *seminativo* di estensione pari a 8.560mq che, individuato ed identificato nella Tav.Ia n.ro 1 allegata alla presente relazione quale **Immobile 1-VV** è di fatto composto da due porzioni:

- *area urbana* (giardino pertinenziale ai fabbricati 1-A ed 1-B dell'immobile 1-AB/p.IIa 6/Unità Immobiliare 35) misurata su google maps pari a circa 1.600mq;

- *seminativo irriguo* misurato per detrazione dall'estensione catastale pari a circa 6.960mq.

- **Unità Immobiliare 4 (ex 43): terreno agricolo** censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.IIa 994 quale *seminativo* di estensione pari a 2.440mq che, individuato ed identificato nella Tav.Ia n.ro 1 BIS allegata alla presente relazione, quale **Immobile 1-WW** è di fatto semintativo irriguo.

- **Unità Immobiliare 5 (ex 44): terreno agricolo** censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.IIa 989 quale *seminativo* di estensione pari a 5.249mq che, individuato ed identificato nella nella Tav.Ia n.ro 1BIS, allegata alla presente relazione quale **Immobile 1-XX**, è di seminativo irriguo.

- **Unità Immobiliare 6 (ex 45): terreno agricolo** censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.IIa 991 quale *seminativo* di estensione pari a 306mq e *vigneto* di estensione pari a 3.494mq (superficie catastale complessiva pari a 3.800mq) che, individuato ed identificato nella Tav.Ia n.ro 1BIS allegata alla presente relazione quale **Immobile 1-YY**, è di fatto interamente seminativo irriguo.

7) Quesito **II.**) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

Tipologia del bene

Il lotto pignorato e vendibile, di cui all'ordinanza del 31.05.2022, è la porzione di un **appezzamento di terreni agricoli contigui e non**, ovvero una porzione di un **fondo rustico** non suscettibile di edificazione urbana in base allo strumento urbanistico vigente ricadendo nella zona agricola E normale, la cui destinazione è l'esercizio dell'agricoltura intesa non solamente come funzione produttiva ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

La porzione nord del lotto, comprendente solo in parte i fabbricati 1-A ed 1-B, ricade:

- in **area sottoposta a vincolo paesaggistico** quale territorio contermina a lago compreso nella fascia di 300metri dalla battaglia ai sensi del comma 1 lett. b) DLgs 42/2004 art. 142;

- in **area con livello di tutela 2**, Paesaggio Locale 04 "Agrumeti di Lentini, Carlentini e Francofonte" – ed a seguito della rettifica dei regimi normativi nel Contesto 4f - **Area di rispetto del Biviere di Lentini ed area di interesse archeologico compresa** di cui agli art. 20 e 24 delle NTA dell'adottato Piano Paesaggistico - ambiti 14 e 17 - della Provincia di Siracusa, come di seguito si riporta integralmente

Livello di Tutela 2

Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- protezione e valorizzazione dell'agricoltura in quanto presidio dell'ecosistema e riconoscimento del suo ruolo di tutela ambientale;



-
- tutela del paesaggio agricolo da fattori di inquinamento antropico concentrato (vedi depositi, cave d'inerti, discariche ecc.);
 - contenimento delle eventuali nuove costruzioni, che dovranno essere a bassa densità, di dimensioni tali da non incidere e alterare il contesto generale del paesaggio agro-pastorale e i caratteri specifici del sito e tali da mantenere i caratteri dell'insediamento sparso agricolo e della tipologia edilizia tradizionale.
- In queste aree non è consentito:
- realizzare attività che comportino eventuali varianti agli strumenti urbanistici previste dagli artt. 35 L.R. 30/97, 89 l.r. 06/01 e s.m.i., 25 l.r. 22/96 e s.m.i. e art. 8 D.P.R. 160/2010;
 - realizzare tralicci, antenne per telecomunicazioni ad esclusione di quelle a servizio delle aziende, impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili escluso quelli destinati all'autoconsumo e/o allo scambio sul posto architettonicamente integrati;
 - aprire nuove cave;
 - ad eccezione di quelle mobili stagionali, realizzare serre provviste di strutture in muratura e ancorate al suolo con opere di fondazione;
 - effettuare movimenti di terra e le trasformazioni dei caratteri morfologici e paesistici dei versanti anche ai fini del mantenimento dell'equilibrio idrogeologico;
 - realizzare discariche di rifiuti solidi urbani, di inerti e di materiale di qualsiasi genere.
- Per le aree di interesse archeologico valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
- mantenimento dei valori del paesaggio agrario a protezione delle aree di interesse archeologico;
 - tutela secondo quanto previsto dalle norme per la componente "Archeologia" e, in particolare, qualsiasi intervento che interessi il sottosuolo deve avvenire sotto la sorveglianza di personale della Soprintendenza.

Individuata dal PRG comunale quale zona E, è consentita la realizzazione di edifici da destinare ad attività a supporto dell'uso agricolo dei fondi, nonché delle attività connesse all'agricoltura, nel rispetto del carattere insediativo rurale ed i provvedimenti di autorizzazione e/o concessione recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al Titolo III delle predette NTA con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali.

Per gli effetti dei superiori vincoli ogni intervento edilizio su tale area è subordinato al **parere preventivo vincolante** da parte della competente Soprintendenza ai BB CC e AA.

Inoltre, i fabbricati rurali di cui alla p.lla 6 sono sottoposti in parte al **vincolo paesaggistico** (vd. foto a video da Soprintendenza ai BB CC e AA di Siracusa) ed interamente gravati, per come chiarito dal responsabile dell'ufficio su richiesta, dal **vincolo urbanistico di edificio di interesse storico-artistico** ai sensi dell'art. 54 delle NTA del vigente PRG nonché in virtù del contrassegno che si legge sulla Tavola del PRG scala 1: 10.000, con disciplina degli interventi consentiti all'art. 32 comma. b) delle NTA del vigente PRG. Quanto sopra consente di affermare che trattasi di un lotto di **riconosciuta vocazione naturale turistica**, servito da una delle fortezze rurali di un tempo sorte con la caratteristica di edificio rurale per prodotti della terra e pastorali.

L'appezzamento è destinato per buona parte a **seminativo ed orto**, presenta **alberi di ulivo** sparsi e disposti in filare lungo il confine sulla strada di bonifica n. 6, il confine sulla stradella di accesso interpodereale composta dalle p.lle 357/immobile 1-LL e 360/immobile 1-MM, il confine ad ovest della p.lla 1012/immobile 1-F, ed è coltivato ad **agrumeto** (stato di abbandono) per circa mq 5.000/porzione della p.lla 359/immobile 1-E (questi ultimi immobili non facenti parte del lotto oggetto di vendita).



Si caratterizza per la presenza di un **edificio rurale a due corti**, i bagli (*bagghi*, in lingua siciliana) ovvero una fattoria/masseria fortificata con ampi cortili, dotata di un' area di pertinenza a giardino con alberi ornamentali e sedute.

L'edificio, sorto per esigenze produttive e difensive che permettevano di lavorare e risiedere nello stesso luogo, è, tra le varianti un *baglio ad impianto quadrangolare* delimitato da corpi bassi attorno a due corti una chiusa o interna ed una esterna, che, in relazione alla morfologia e alla funzione degli ambienti pare potersi classificare come un tipico *baglio contadino* sorto per accorpamenti successivi, presumibilmente nel 1827 la corte chiusa c₁ (come da incisione sulla chiave di volta del portale di ingresso), e come riferito dal proprietario nel 1860 la ex stalla e nel 1900 l'ex fienile (fabbricato 1-B). Sulla corte chiusa si affacciano i locali di abitazione del massaro/mezzadro ed i locali per la funzione agricola (stalla, depositi, etc.), mentre sulla corte aperta si affacciano solo i vani con destinazione agricola. L'accesso alla corte chiusa avviene dalla stalla tramite portone inserito in un portale ad arco a sesto pieno ribassato.

Il lotto, come sotto indicato su stralcio google maps, accessibile da cancello raccordato con recinzione con paletti e rete metallica solo lungo il confine con la strada denominata su bing maps Strada di Bonifica n. 6, mediante stradella interna non oggetto di vendita, composto da immobili delimitati da elementi naturali (alberi di ulivi) o da stradelle sterrate, ha andamento variabile presentandosi in leggero declivio in direzione sud.



Risulta composto da sei (6) unità immobiliari di cui cinque (5) *terreni agricoli* e due (2) *fabbricati*: i *terreni agricoli* hanno una *estensione catastale complessiva*, detratte le superfici lorde coperte occupate dai fabbricati e relative pertinenze, pari a circa **mq 23.149**; i *fabbricati e relative aree di pertinenza* hanno un'estensione complessiva pari a circa **mq 8.147**.

Ubicazione

Il lotto è ubicato in Lentini (SR) a quota variabile mediamente pari a circa 300 s.l.m., a circa 7,1km (13 min) dal centro abitato del comune, a ridosso della conca dell'antico al *Lago o Biviere di Lentini*, a circa 12km dal mare (golfo di Agnone Bagni), all'interno della contrada denominata *Casabianca* che è ricompresa nell'adottato Piano Paesaggistico vigente nel *Paesaggio Locale 04 "Agrumeti di Lentini, Carlentini e Francofonte"*, contesto 4f. Il detto paesaggio rappresenta l'estrema propaggine meridionale della Piana di Catania ed è caratterizzato dalla presenza dei tre centri di Lentini, Carlentini e Francofonte. Il sistema insediativo è costituito dalla presenza dei tre centri di Lentini e Carlentini, e di Francofonte, mentre risulta relativamente ridotta la presenza di dispersione insediativa in area extraurbana. I valori paesaggistici, tipici di un ambito sostanzialmente pianeggiante, sono costituiti essenzialmente dalla presenza del Biviere di Lentini, lago artificiale che ospita centinaia di specie animali anche migratorie, dalla presenza del fiume San Leonardo e dallo stesso paesaggio agrario. I rischi sono legati ai processi di coalescenza urbana tra Lentini e Carlentini.

Il lotto, per quanto verificato sui luoghi e mediante accesso agli uffici competenti, è sottoposto ai seguenti gravami:

- **vincolo urbanistico** sui fabbricati rurali di cui alla p.lla 6-immobile 1-AB quale **edificio di interesse storico-artistico** ai sensi dell'art. 54 delle NTA del vigente PRG nonché in virtù del contrassegno che si legge sulla Tavola del PRG scala 1: 10.000;
- **vincolo paesaggistico** ai sensi della L. 431/85 (300 metri dalla riva di mari e laghi);
- **vincolo paesaggistico** ai sensi del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa – Ambiti 14 e 17, con livello di **tutela 2**;
- **servitù di elettrodotto** per effetto dell'apparente presenza in sito di pali per il trasporto dei cavi;
- **servitù** per effetto delle **opere e impianti consortili** connesse della bonifica e alla distribuzione e gestione consortile dei servizi idrici.

Accessi

L'accesso al lotto può avvenire tramite due ingressi sulla strada denominata su bing maps *Strada di bonifica n.6*.

Dalla SS 194, all'uscita (punto geografico 37°17'10.8"N 14°59'06.6"E) in direzione del Presidio Ospedaliero di Lentini, ci si immette sulla SP 16 Lentini-Scordia percorrendo la quale al punto geografico 37°18'10.3"N 14°56'11.8"E si individua la stradella interpodereale prima detta ovvero strada di bonifica n. 6 sulla quale si trovano gli accessi al lotto in oggetto:



-
- accesso da sbarra al punto geografico 37°18'45.1"N 14°56'02.9"E (ingresso 1),
 - accesso da cancello carrabile dal punto geografico 37°18'38.1"N 14°56'04.2"E (ingresso 2).

Analisi del contesto

Lentini è un comune italiano di 24.183 abitanti della provincia di Siracusa. Pregevole città barocca dalle fondazioni greche (l'antica Leontinoi) e di cui conserva ingenti resti archeologici. La città sorge alla destra del fiume Gornalunga e del Corridore del Pero, a sud del lago omonimo, sulle prime propaggini collinari del margine meridionale della Piana di Catania, ai piedi del monte Pancali, a poca distanza dal margine sud del golfo di Catania. Il territorio comunale confina con quello di Catania ed è situato a 52 km a Nord-Ovest del capoluogo di provincia, Siracusa, e a 53 m s.l.m., sulle colline della Piana di Catania, in vicinanza del Lago di Lentini (Biviere), un tempo interamente prosciugato e oggi ricostruito nel vecchio sito. Il mare (golfo di Agnone Bagni) dista 12 km dal centro abitato. L'ambiente del territorio di Lentini è caratterizzato principalmente dai numerosi agrumeti che la circondano, difatti è denominata la "Città delle arance", per l'elevata produzione di Arancia Rossa di Sicilia (IGP).

Il lotto in oggetto ricade fuori dall'abitato del comune, in *zona prettamente agricola*, ubicata nella parte settentrionale del territorio, nella fascia immediatamente limitrofa al Lago o Biviere di Lentini lungo il confine a sud-ovest, ovvero nell'*area di rispetto del Biviere*.

Precisamente il lotto è parte della Contrada Casabianca, una delle contrade circostanti al lago di Lentini designato dal Ministero dell'Ambiente quale Zona di Protezione Speciale (ZPS). Tali contrade nei secoli hanno cambiato nome in "Biviere" derivato dall'arabo "Veverè" ovvero abbeveratoio di greggi e vivaio di pesci, che situate al centro del cosiddetto triangolo d'oro delle arance rosse di Sicilia sul fertile terreno che per millenni ha trattenuto le acque del lago, sono caratterizzate dalla presenza di vere e proprie stanze scavate nella pietra tufacea ove i pesci, trasportati dalla corrente attraverso lunghi canali costruiti dall'uomo, rimanevano intrappolati facilitando la loro pesca.

Si raggiunge in auto il lotto dal Tribunale di Siracusa ubicato in Viale Santa Panagia, percorrendo circa 55,7km per un tempo pari a circa 51min secondo le seguenti indicazioni:

- procedere in direzione nord da Viale Santa Panagia verso Via Lituania per circa 350m;
- alla rotonda prendere la terza uscita e imboccare Via Santa Panagia per circa 74m;
- continuare su Viale Santa Panagia per circa 400m;
- svoltare a destra e imboccare Via Augusta- 600m;
- alla rotonda prendere la seconda uscita e imboccare Via P. Armerina-500m;
- alla rotonda prendere la seconda uscita e attraversare la rotonda -1,4 km;
- alla rotonda prendere la prima uscita e imboccare la SP46-5,5 km;
- svoltare a destra e imboccare la SP55 - 300 m;
- alla rotonda prendere la terza uscita-1,4 km;
- prendere lo svincolo per Priolo/Augusta/Catania-400m;
- entrare in A18-30,4 km;
- prendere l'uscita Lentini-Carlentini verso Lentini/Carlentini-1,1 km;



-
- entrare in SS194 - 7,1 km;
 - alla rotonda prendere la prima uscita imboccando la SP16;
 - attraversare la rotonda -5,1 km;
 - svolta a destra - 1,1 km;
 - al punto geografico 37°18'10.3"N 14°56'11.8"E si individua la stradella interpodereale denominata su bing mappe strada di bonifica n. 6 sulla quale si trovano gli accessi al lotto in oggetto:
 - accesso da sbarra al punto geografico 37°18'45.1"N 14°56'02.9"E (ingresso 1),
 - accesso da cancello carrabile dal punto geografico 37°18'38.1"N 14°56'04.2"E (ingresso 2).

Il lotto ha una posizione territoriale preferenziale distando circa 7,1km (13 min) dal centro abitato del comune di Lentini, circa 12km dal mare (golfo di Agnone Bagni), circa 41km dal comune di Catania, circa 57,2km dal comune di Siracusa.

Essendo la zona agricola i servizi primari e servizi secondari pubblici e privati si trovano nel centro urbano del Comune, sono assenti la rete idrica e la rete fognante comunale, è presente la rete elettrica.

Il lotto è, di fatto, servito da numero due pozzi trivellati per l'approvvigionamento idrico ricadenti su terreni non oggetto di vendita, ma, ubicato all'interno del comprensorio di Lentini del Consorzio di Bonifica 10 di Siracusa, godendo della possibilità di prelevamento delle acque per uso irriguo dalla rete consortile secondo le modalità previste.

L'area comprendente il lotto confina a nord con il Lago di Lentini o Biviere, ad est, ovest e sud con fondi rustici dotati di case tipiche sparse a corte chiusa e a corte aperta.

Descrizione analitica del Lotto

Il lotto è la porzione di un appezzamento di ***terreni agricoli/fondo rustico*** dotato di ***fabbricati rurali***/immobile 1-AB con corte di pertinenza a destinazione mista *residenziale e non residenziale*, di un ***abbeveratoio/cisterna*** fuori terra Abb, di una ***tettoia*** At₁ e ***porzione di pergolato*** Ap₁.

Risulta composto da sei (6) unità immobiliari, cinque (5) *terreni agricoli* e due (2) *fabbricati* identificati, allo stato, come unità immobiliare.

Terreni

I *terreni agricoli* hanno una *estensione catastale complessiva*, detratte le superfici lorde coperte occupate dai fabbricati e relative pertinenza, pari a circa **mq23.149** di fatto a seminativo.

I *fabbricati e relative aree di pertinenza* hanno un'estensione complessiva pari a circa **mq 8.147** così suddivisa:

- due (2) *fabbricati con corte di pertinenza comune*, identificati con lettera **A** e **B** i fabbricati e la corte di pertinenza con lettera c₂, di superficie lorda coperta il fabbricato A pari a circa 1.330,61mq con corte esclusiva interna c₁ di superficie pari a circa 90,65mq, il fabbricato B a circa 323,64mq (50mq sulla p.lla 657), e la corte c₂ pari a circa **4.172,10mq** [5.867mq – 1.330,61mq -90,65mq -273,64mq (parte di B sulla p.lla 6)], rilevando che, di fatto, la corte di pertinenza comune è la pertinenza AB che ha una superficie scoperta pari a circa **mq 6.335,68** [quest'ultima calcolata come detrazione alla complessiva superficie catastale a 5.867mq della superficie coperta dai fabbricati A e B pari a 1.744,90mq, della superficie lorda



coperta dalla tettoia **At₁** pari a 11,56mq e dalla porzione di pergolato **Ap₁** pari a 54,86mq, nonché sommando l'area adibita a pertinenza dei detti fabbricati ed appartenenti catastalmente alle contigue p.lle 657/immobile 1-TT e 992/immobile 1-VV pari rispettivamente a 1.600mq e a 680mq (compreso ampliamento di B)], censiti i fabbricati A e B (escluso l'ampliamento del fabbricato B sulla p.lla 657) e la corte comune c₂ nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.lla 6/immobile 1-AB.

Fattori Ambientali

Si tratta delle caratteristiche estrinseche del fondo:

- *i caratteri topografici*: l'area è pianeggiante, a quota variabile di circa 41-26 m slm, ha pendenza debole verso est e sud, il limite fisico settentrionale del lotto è caratterizzato dagli argini del Lago di Lentini;
- *i caratteri climatici*: l'area ricade nella fascia mediterranea sub-arida con irregolare distribuzione delle piogge, siccità nel periodo estivo, vento di ponente in primavera ed inverno e di tramontana aggravato dalle ghiacciate sulle pendici dell'Etna, vento scirocco durante l'estate, temperature tra i 37° e i 40° nel periodo estivo e temperature fredde nei mesi di Dicembre e Gennaio, forte umidità dovuto al principio della termodinamica di cessione del calore accumulato dal terreno durante il giorno, la pressione atmosferica dà origine a piogge a carattere torrentizio soprattutto e nelle stagioni estive con fenomeni di grandine annuale;
- *i caratteri geologici*: il terreno, come dalla carta geologica d'Italia, è formato da detriti, depositi alluvionali e fluviolacustri e, nello specifico, per come dalla relazione acquisita in copia presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, è sabbioso-argilloso, classificabile, come dalla relazione agro-forestale allegata al PRG, quale terreno alloctono di fondo valle alluvionale, profondo a tessitura argillosa;
- *i caratteri idrologici*: il terreno di origine alluvionale presenta una buona permeabilità apparendo aridi d'estate e umidi d'inverno, fessurandosi in estate e gonfiandosi d'inverno;
- *i caratteri agrari*: il fondo è compreso nella zona tipica dell'agrumicoltura lentinese ma allo stato per buona parte presenta coltura a seminativo cerealicolo e a orto (carciofi) con una modesta area agrumetata in pessimo stato vegetativo e filari di ulivi lungo alcuni dei confini;
- *i caratteri del settore agricolo*: attivo con la coltivazione di cereali, frumento, ortaggi, foraggi, viti, ulivi, agrumeti, è praticato anche l'allevamento di bovini, ovini, suini, caprini, equini e avicoli;
- *i caratteri del settore economico produttivo*: varie aziende operano nei diversi comparti;



-
- *la posizione della località*: a nord-ovest dell'abitato di Lentini da cui dista circa 7km si trova nel comprensorio agricolo (prettamente agrumicolo) del Consorzio di Bonifica di Siracusa ben collegato con Siracusa e Catania ben servita dalla viabilità pubblica statale, provinciale e consortile e dotato di elettrificazione e di irrigazione consortile.

Fattori Specifici

Si tratta delle caratteristiche intrinseche del fondo:

- *la giacitura*: pianeggiante con leggere pendenze è particolarmente esposto sia alla radiazione solare che alla direzione dei venti;
- *la superficie*: fondo di media estensione costituito dall'accorpamento di più particelle;
- *l'accessibilità e la forma geometrica*: l'accesso al lotto può avvenire da due ingressi entrambi sulla strada consortile denominata strada di bonifica n. 6 cui si giunge dalla strada interpodereale prospiciente sulla strada provinciale n. 16; la morfologia irregolare e spezzettata del fondo è compensata dalla regolarità dei confini e dalla presenza di strade poderali che consentono una buona percorribilità interna ed un ordinario uso delle macchine agricole;
- *la fertilità*: il terreno di medio impasto, è sabbioso a tessitura argillosa ha buone proprietà fisico-meccaniche in ordine alla lavorabilità in senso esteso e in relazione alla facilità dei movimenti dell'acqua con una buona capacità di ritenzione idrica ma con difficoltà di sgrondo, è molto ferace ed adatto alle colture erbacee ed arboree;
- *presenza di acqua nel sottosuolo*: il terreno ricade per gran parte nella fascia di rispetto Legge Galasso del Lago di Lentini, dove sono convogliate le acque del bacino imbrifero del fiume San Leonardo e del fiume Reina o Zena;
- *dotazione irrigua*: per quanto dallo stato di fatto i beni sono serviti di due pozzi trivellati Pt₁ e Pt₂, oltre che della possibilità dell'allaccio alla rete del Consorzio di Bonifica:

- possibilità di allaccio alla rete consortile

Come dalla risposta Prot. 4225 del 04/09/2015 da parte del Consorzio di Bonifica 10 Siracusa alla richiesta del sottoscritto con pec del 07/08/2015 per l'irrigazione del fondo, compreso all'interno del comprensorio del Consorzio di Bonifica 10- Lentini, è possibile procedere a nuova prenotazione per l'utilizzo dell'**acqua consortile** di irrigazione mediante apposita richiesta corredata dal pagamento di acconto anticipato sulle spese di gestione (500,00euro/ha) da conguagliarsi tramite emissione dei ruoli alla fine della stagione irrigua sulla base delle spese effettivamente sostenute e sul reale consumo da parte dell'utente posto che la dotazione irrigua stagionale è di circa 5.000mc/ha con una portata all'idrante aziendale di lt/sec 12 circa e con turni di adacquamento ogni 21gg circa;



-
- *sistemazione del terreno*: il terreno appare suddiviso mediante la viabilità poderali in aree caratterizzate in parte da una buona giacitura per la semina/coltivazione, la distribuzione interna al lotto avviene mediante dette stradelle sterrate che, frutto di interventi di miglioramento fondiario, attraversano l'intero fondo tramite ramificazioni nelle diverse direzioni, rendono possibile l'accesso con mezzi;
 - *presenza di piantagioni arboree*: filari di ulivi lungo alcuni confini a ridosso con le stradelle poderali;
 - *presenza di fabbricati rurali*: fabbricato 1-A di superficie lorda coperta pari a 1.330,61mq e fabbricato 1-B di superficie lorda coperta pari a 373,64mq che, in discreto stato di conservazione, sono ubicati nella p.lla 6/immobile 1-A risultando dotati di area pertinenziale sistemata a terra battuta e a brecciolino di pietra lavica ed ornata da aiuole e spazi verdi ed attrezzati di sedute;
 - *presenza di vincoli, servitù attive e passive*: *vincolo paesaggistico* L. 431/85 e *vincolo paesaggistico* ai sensi del Piano Paesaggistico Provinciale su buona parte del lotto, *vincolo urbanistico* sui fabbricati rurali di cui alla p.lla 6-immobile 1-AB quali *edifici di interesse storico-artistico* ai sensi dell'art. 54 delle NTA del vigente PRG; servitù apparente di acque su pozzi trivellati ricadenti in beni non oggetto di vendita.

Si procede nel seguito alla descrizione nel dettaglio delle singole unità immobiliari costituenti il lotto.

Tipologia , Morfologia, Dimensioni, Stato dei luoghi, Accessi

Terreni

❖ **Unità Immobiliare 2 (ex 40) - Immobile 1-TT**: *terreno agricolo*, censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.la **657** quale *seminativo*, di estensione catastale pari a mq5.380.

Ha forma planimetrica irregolare e profilo planimetrico variabile pianeggiante leggermente in declivio lungo la direzione nord-sud.

E' stata riscontrata la variazione colturale da seminativo in due colture: per circa 4.700mq seminativo, per circa 680mq *area urbana* in quanto area di sedime dell'ampliamento del fabbricato 1-B/p.la 6/immobile 1-A ed area di pertinenza dei fabbricati 1-A ed 1-B di cui alla medesima p.la 6.

Il suolo, per come dalla relazione acquisita in copia presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, è sabbioso-argilloso, classificabile, come dalla relazione agro-forestale allegata al PRG, quale terreno alloctono di fondo valle alluvionale, profondo a tessitura argillosa.

L'acqua irrigua di dotazione, per come dall'evidenza e per quanto accertato presso il Consorzio Bonifica 10 di Siracusa nel cui comprensorio il bene ricade, è quella proviente dal pozzo trivellato Pt₁ allocato nella p.la 1012/immobile 1-F, risultando tuttavia possibile l'attingimento dal sistema di irrigazione consortile oltre che dal pozzo trivellato, in disuso, Pt₁ ricadente nel terreno p.la 329/immobile 1-C.



Lo stato generale rilevato è buono.

E' accessibile in maniera indiretta dopo l'ingresso al lotto [accesso da sbarra al punto geografico 37°18'45.1"N 14°56'02.9"E (ingresso 1), - accesso da cancello carrabile dal punto geografico 37°18'38.1"N 14°56'04.2"E (ingresso 2)] percorrendo le stradelle poderali di distribuzione interna.

❖ **Unità Immobiliare 3 (ex 42) - Immobile 1-WV:** *terreno agricolo*, censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.la **992** quale *seminativo*, di estensione catastale pari a *mq*8.560.

Ha forma planimetrica irregolare e profilo planimetrico variabile pianeggiante leggermente in declivio lungo la direzione nord-sud.

E' stata riscontrata la variazione colturale da seminativo in due colture: per circa 1600mq area urbana quale area di pertinenza dei fabbricati 1-A ed 1-B di cui alla p.la 6/immobile 1-AB, per circa 6.960mq a seminativo.

Il suolo, per come dalla relazione acquisita in copia presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, è sabbioso-argilloso, classificabile, come dalla relazione agro-forestale allegata al PRG, quale terreno alloctono di fondo valle alluvionale, profondo a tessitura argillosa.

L'acqua irrigua di dotazione, per come dall'evidenza e per quanto accertato presso il Consorzio Bonifica 10 di Siracusa nel cui comprensorio il bene ricade, è quella proviente dal pozzo trivellato Pt₁ allocato nella p.la 1012/immobile 1-F, risultando tuttavia possibile l'attingimento dal sistema di irrigazione consortile oltre che dal pozzo trivellato, in disuso, Pt₁ ricadente nel terreno p.la 329/immobile 1-C.

Lo stato generale rilevato è buono.

E' accessibile in maniera indiretta dopo l'ingresso al lotto [accesso da sbarra al punto geografico 37°18'45.1"N 14°56'02.9"E (ingresso 1), - accesso da cancello carrabile dal punto geografico 37°18'38.1"N 14°56'04.2"E (ingresso 2)] percorrendo le stradelle poderali di distribuzione interna.

❖ **Unità Immobiliare 4 ex 43) - Immobile 1-WW:** *terreno agricolo*, censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.la **994** quale *seminativo*, di estensione catastale pari a *mq*2.440.

Ha forma planimetrica irregolare e profilo planimetrico variabile pianeggiante leggermente in declivio lungo la direzione nord-sud.

Il suolo, per come dalla relazione acquisita in copia presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, è sabbioso-argilloso, classificabile, come dalla relazione agro-forestale allegata al PRG, quale terreno alloctono di fondo valle alluvionale, profondo a tessitura argillosa.

L'acqua irrigua di dotazione, per come dall'evidenza e per quanto accertato presso il Consorzio Bonifica 10 di Siracusa nel cui comprensorio il bene ricade, è quella proviente dal pozzo trivellato Pt₁ allocato nella p.la 1012/immobile 1-F, risultando tuttavia possibile l'attingimento dal sistema di irrigazione consortile oltre che dal pozzo trivellato, in disuso, Pt₁ ricadente nel terreno p.la 329/immobile 1-C.



Lo stato generale rilevato è buono.

E' accessibile in maniera indiretta dopo l'ingresso al lotto [accesso da sbarra al punto geografico 37°18'45.1"N 14°56'02.9"E (ingresso 1), - accesso da cancello carrabile dal punto geografico 37°18'38.1"N 14°56'04.2"E (ingresso 2)] percorrendo le stradelle poderali di distribuzione interna.

❖ **Unità Immobiliare 5 (ex 44) - Immobile 1-TT:** *terreno agricolo*, censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.lla **989** quale *seminativo*, di estensione catastale pari a *mq5.249*.

Ha forma planimetrica irregolare e profilo planimetrico variabile pianeggiante leggermente in declivio lungo la direzione nord-sud.

Il suolo, per come dalla relazione acquisita in copia presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, è sabbioso-argilloso, classificabile, come dalla relazione agro-forestale allegata al PRG, quale terreno alloctono di fondo valle alluvionale, profondo a tessitura argillosa.

L'acqua irrigua di dotazione, per come dall'evidenza e per quanto accertato presso il Consorzio Bonifica 10 di Siracusa nel cui comprensorio il bene ricade, è quella proviente dal pozzo trivellato Pt₁ allocato nella p.lla 1012/immobile 1-F, risultando tuttavia possibile l'attingimento dal sistema di irrigazione consortile oltre che dal pozzo trivellato, in disuso, Pt₁ ricadente nel terreno p.lla 329/immobile 1-C.

Lo stato generale rilevato è buono.

E' accessibile in maniera indiretta dopo l'ingresso al lotto [accesso da sbarra al punto geografico 37°18'45.1"N 14°56'02.9"E (ingresso 1), - accesso da cancello carrabile dal punto geografico 37°18'38.1"N 14°56'04.2"E (ingresso 2)] percorrendo le stradelle poderali di distribuzione interna.

❖ **Unità Immobiliare 6 (ex 45) - Immobile 1-TT:** *terreno agricolo*, censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.lla **991** quale *seminativo* (porzione AA) di estensione catastale pari a *mq306* e quale *vigneto* (porzione AB) di estensione catastale pari a *mq3.800*.

Ha forma planimetrica irregolare e profilo planimetrico variabile pianeggiante leggermente in declivio lungo la direzione nord-sud.

Il suolo, per come dalla relazione acquisita in copia presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, è sabbioso-argilloso, classificabile, come dalla relazione agro-forestale allegata al PRG, quale terreno alloctono di fondo valle alluvionale, profondo a tessitura argillosa.

L'acqua irrigua di dotazione, per come dall'evidenza e per quanto accertato presso il Consorzio Bonifica 10 di Siracusa nel cui comprensorio il bene ricade, è quella proviente dal pozzo trivellato Pt₁ allocato nella p.lla 1012/immobile 1-F, risultando tuttavia possibile l'attingimento dal sistema di irrigazione consortile oltre che dal pozzo trivellato, in disuso, Pt₁ ricadente nel terreno p.lla 329/immobile 1-C.

Lo stato generale rilevato è buono.



E' accessibile in maniera indiretta dopo l'ingresso al lotto [accesso da sbarra al punto geografico 37°18'45.1"N 14°56'02.9"E (ingresso 1), - accesso da cancello carrabile dal punto geografico 37°18'38.1"N 14°56'04.2"E (ingresso 2)] percorrendo le stradelle poderali di distribuzione interna.

Fabbricati

❖ **Unità Immobiliare 35 - Immobile 1-AB:** *fabbricato rurale con terreno di pertinenza*, non censiti nel NCEU del Comune di Lentini (SR) ma riportati nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F.48 P.IIa 6 di estensione catastale pari a mq5.867.

Tipologia

La costruzione, tipico *baglio* siciliano, è ubicata rispetto all'intero lotto in posizione dominante ed è formata da due fabbricati rurali, 1-A ed 1-B edificati attorno a due *corti* c₁ e c₂: la corte c₁ di forma quasi quadrata è chiusa su tutti i lati e costituisce pertinenza esclusiva del fabbricato 1-A, la corte c₂ di forma articolata è aperta risultando comune ai fabbricati 1-A ed 1-B, osservando che di fatto essi godono dell'area di pertinenza AB di diversa e maggiore estensione ricadendo, diversamente da quanto in catasto, su porzioni delle p.lle contigue (p.lla 657/ immobile1-TT - unità 40 e p.lla 992/immobile 1-VV- unità 42).

I fabbricati ospitano locali a destinazione *abitativa* e locali a destinazione *agricola*:

- il fabbricato 1-A comprende vani costituenti l'*ex abitazione del mezzadro*, *magazzini* o locali utilizzabili per tale funzione, i locali *ex stalla*, *ex carretteria*, *ex laboratorio* e *cantina* per la produzione e la conservazione del vino;

- il fabbricato 1-B comprende l'*ex fienile* e i *nuovi locali*, edificati in ampliamento, a servizio dell'area sistemata per attività di agricoltura.

La costruzione presenta caratteristiche morfologiche, costruttive e funzionali dei tipici fabbricati rurali del siracusano che, destinati alle esigenze produttive dell'attività svolta nel fondo agricolo di appartenenza, sono in genere costituiti da corpi nati per aggregazione successiva.

Lo stato dei luoghi riscontrato permette di presumere le destinazioni d'uso originarie dei locali secondo la tipologia edilizia di appartenenza e, in tempi recenti, la sovrapposizione della destinazione agricola e del turismo rurale che può definirsi una forma di fruizione più attenta ai valori della natura, della cultura, dell'enogastronomia, della campagna in senso lato.

Morfologia e dimensioni

Fabbricato 1-A

Edificio isolato a corte interna quadrata ha **superficie lorda coperta** pari a circa **1.330,61mq** e corte c₁ di superficie lorda scoperta pari a circa **90,65mq**.

L'**altezza utile interna** varia: pari a circa **4,48m** (altezza media) nel vano **A₁**, pari a circa **3,44m** (altezza media) nei vani antiwc **A₂₍₁₎₋₃₍₁₎**, pari a circa **3,08m** (altezza media) nel wc **A₃₍₂₎**, pari a circa **4,10m** (altezza



media) nei wc **A₂₍₂₋₃₋₄₎**, pari a circa **3,62m** (altezza media) nei vani **A₄₋₉**, pari a circa **5,28m** (altezza media) nei vani **A₅₋₆**, pari a circa **3,24m** (altezza media) nel vano **A₇**, pari a circa **5,50m** (altezza media) nel vano **A₈**, pari a circa **5,50m** (altezza media) nei vani **A₁₀₋₁₁₍₁₎₋₁₂₋₁₃**, pari a circa **3,22m** nel vano **A₁₄**, pari a circa **2,37m** (altezza media) nel vano **A₁₁₍₂₎**.

La morfologia e le dimensioni del fabbricato sono desumibili dalla lettura degli elaborati grafici Tavole n.ri 2BIS e 3BIS che, allegata alla presente relazione, riportano planimetricamente lo stato rilevato del fabbricato.

Fabbricato 1-B

Edificio isolato a corte esterna di forma regolare ha **superficie lorda coperta** pari a circa **273,64mq** + **50mq** lordi coperti edificati su porzione della p.lla 657/immobile 1-TT, per un totale di **323,64mq**.

L'**altezza utile interna** varia: pari a circa **6,38m** (altezza media) nei vani **B₁₋₅**, pari a circa **2,58m** nei vani **B₂₋₃₋₄**, pari a circa **3,40m** (altezza media) nel vano **B₆**, pari a circa **2,99m** (altezza media) nei vani **B₇₋₈₋₉**, pari a circa **3,51m** (altezza media) nel vano **B₁₀**.

La morfologia e le dimensioni del fabbricato sono desumibili dalla lettura degli elaborati grafici Tavole n.ri 2BIS e 3BIS che, allegata alla presente relazione, riportano planimetricamente lo stato rilevato del fabbricato.

Pertinenze, dipendenze e parti comuni

Pertinenza: area graffiata al fabbricato – corte c₂

- corte c₂ quale pertinenza comune ai fabbricati 1-A ed 1-B, con superficie pari a **4.172,10mq** calcolata quale detrazione dalla superficie catastale 5.867mq (p.lla 6) della superficie lorda coperta dai fabbricati 1-A ed 1-B calcolata pari a [1.421,26mq (compresa la corte)+273,64mq (detratta la parte ricadente sulla p.lla 657)]=1.694,90mq.

Pertinenza di fatto AB

- corte AB quale pertinenza di fatto comune ai fabbricati 1-A ed 1-B, con superficie pari a circa **mq 6.335,68**, calcolata come detrazione dalla superficie catastale a 5.867mq (p.lla 6) della superficie coperta dai fabbricati A e B pari a 1.744,90mq, della superficie lorda coperta dalla tettoia At₁ pari a 11,56mq e dalla porzione di pergolato Ap₁ pari a 54,86mq, nonché sommando l'area adibita a pertinenza dei detti fabbricati ed appartenenti catastalmente alle contigue p.lle 657/immobile 1-TT e 992/immobile 1-VV pari rispettivamente a 1.600mq e a 680mq (compreso ampliamento di B).

Dipendenze: tettoia At₁ e porzione di pergolato Ap₁

All'interno della suddetta area sono presenti:

- una tettoia At₁ che, di superficie lorda coperta pari a 11,56mq, copre una tradizionale cucina in muratura in mattoncini di cotto pressati;
- una porzione di pergolato Ap₁ che, di superficie lorda coperta pari a 58,64mq, si configura quale area al riparo dal sole nelle ore più calde.



Parti comuni

E' in comune, ai fabbricati 1-A ed 1-B:

- la corte aperta c₂ come in catasto, e la pertinenza AB come di fatto.

Appaiono in comune con le proprietà limitrofe:

- la stradella interpodereale di accesso al lotto.

Appaiono in comune con gli altri immobili facenti parte del lotto:

- le stradelle poderali di distribuzione interna;

- gli accessi.

Composizione interna : vani utili e accessori

Fabbricato 1-A

Il fabbricato risulta composto da quattordici (14) vani che, contigui, sono distribuiti attorno una corte chiusa, assumendo destinazioni diverse e legate all'originaria funzione rurale:

- i vani A₁₁₋₁₂₋₁₃ che, tra loro comunicanti, destinati rispettivamente a *cucina* con soppalco ospitante un *wc*, una *cucina con acquaio con vasche in rame e forno in pietra*, un *soggiorno/pranzo*, possono essere classificati come tre vani utili e due accessori (soppalco e *wc*);

- il grande vano A₁, ex stalla con *mangiatoie in legno*, accessibile direttamente dall'esterno comunicante con la corte c₁ tramite il portale attraversando il quale si giunge all'androne di ingresso al fabbricato A_i e su cui prospettano gli accessi ai servizi igienici A₂ ed A₃;

- il grande vano A₈, ex magazzino, accessibile dall'esterno direttamente dall'esterno e comunicante con il vano A₄ (risulta tamponata la comunicazione con il vano a destinazione abitativa A₁₃);

- il vano A₁₀, ex carreteria, accessibile direttamente dall'esterno e comunicante con il vano A₉;

- il vano A₁₄ accessibile direttamente dall'esterno con affaccio sul vano A₁;

- i vani A₄ ed A₉ con *mangiatoie in legno* accessibili dalla corte interna c₁ o dai vani A₁₀₋₁₂₋₈;

- il vano A₅, ex locale per la vinificazione, accessibile non direttamente dall'esterno ma o dalla corte interna c₁ o dal vano A₆;

- il vano A₆, ex locale per la vinificazione ex dormitorio per i contadini/braccianti, accessibile non direttamente dall'esterno ma o dalla corte interna c₁ o dal vano A₅;

- il vano A₇, ex locale per la vinificazione, accessibile direttamente dall'esterno.

Sono dipendenze del fabbricato: la vasca per l'uva realizzata in adiacenza al vano A₇ e lo spazio coperto prospiciente al vano A₅.

Tabella delle superfici/esposizione/costituzione e stato di manutenzione di ciascun locale

Fabbricato 1-A

LOCALE	SNETTA	H INT. UTILE	ESPOSIZIONE	STATO DI MANUTENZIONE
--------	--------	--------------	-------------	-----------------------



A ₁ ex stalla	239,45mq	4,48m (Hmedia)	sud-ovest	<u>Mediocre:</u> - calpestio in battuto di cemento con fenomeni di umidità; - pareti parzialmente intonacate con fenomeni di umidità in stato avanzato; - soffitto in elementi lignei e incannucciato con fenomeni di degrado in stato avanzato; - finestre in ferro verniciato e vetro in mediocri condizioni; - impianto elettrico a canaletta esterna con apparecchi illuminanti.
A ₂ servizi igienici	A ₂₍₁₎ =4,00mq A ₂₍₂₎ =0,83mq A ₂₍₃₎ =0,83mq A ₂₍₄₎ =0,83mq	A ₂₍₁₎ =3,48m A ₂₍₂₎ =4,10m A ₂₍₃₎ =4,10m A ₂₍₄₎ =4,10m (Hmedia)	corte interna	<u>Mediocre:</u> - calpestio in pietrine di cotto; - pareti intonacate nel vano A ₂₍₁₎ e piastrelate nelle latrine A ₂₍₂₋₃₋₄₎ con fenomeni di umidità; - soffitto in elementi lignei e incannucciato in sufficienti condizioni; - porta di ingresso in legno in mediocri condizioni; - porte interne in legno in mediocri condizioni; - impianto elettrico a canaletta esterna con apparecchi illuminanti; - impianto idrico-fognante; - vaso igienico per ogni latrina; - lavabo in antiwc.
A ₃ servizi igienici	A ₃₍₁₎ =3,61mq A ₃₍₂₎ =3,17mq	A ₃₍₁₎ =3,44m A ₃₍₂₎ =3,08m (Hmedia)	sud-ovest	<u>Mediocre:</u> - calpestio in pietrine di cotto; - pareti intonacate nel vano A ₃₍₁₎ e piastrelate nel vano A ₃₍₂₎ con fenomeni di umidità; - soffitto in elementi lignei e incannucciato in sufficienti condizioni; - porta di ingresso in legno in mediocri condizioni; - porte interne in legno in mediocri condizioni; - impianto elettrico a canaletta esterna con apparecchi illuminanti; - impianto idrico-fognante; - vaso igienic, bidet, lavabo, piatto doccia; - lavabo in antiwc.
A ₄	101,45mq	3,62m (Hmedia)	corte interna	<u>Mediocre:</u> - calpestio in basolato e ciottolato di pietra lavica; - pareti intonacate con fenomeni di umidità; - soffitto in elementi lignei e incannucciato in mediocri condizioni; - porte interne in legno in mediocri condizioni; - porte finestre in ferro verniciato e vetro; - finestre in legno in pessime condizioni; - impianto elettrico a canaletta esterna.



A ₅	55,85mq	5,28m (Hmedia)	nord-ovest su spazio coperto	<u>Mediocre:</u> - calpestio in piastrelle di cotto; - pareti intonacate con fenomeni di umidità; - soffitto in elementi lignei e pannelli di onduline in mediocri condizioni; - porta di accesso in legno in mediocri condizioni; - finestre in legno in mediocri condizioni; - impianto elettrico a canaletta esterna.
A ₆	55,71mq	5,28m (Hmedia)	nord-ovest su vano A ₇	<u>Mediocre:</u> - calpestio in basolato di pietra lavica; - pareti intonacate con fenomeni di umidità; - soffitto in elementi lignei e onduline in mediocri condizioni; - porte in legno in mediocri condizioni; - finestra in legno in mediocri condizioni; - impianto elettrico a canaletta esterna.
A ₇	47,48mq	3,24m (Hmedia)	Nord-ovest e nord-est	<u>Mediocre:</u> - calpestio in piastrelle di cotto; - pareti intonacate con fenomeni di umidità; - soffitto in elementi lignei e pannelli di onduline in pessime condizioni; - serranda metallica in pessime condizioni; - finestre in ferro e vetro in pessime condizioni; - impianto elettrico a canaletta esterna.
A ₈	212,00mq	5,50m (Hmedia)	nord-ovest e nord-est	<u>Mediocre:</u> - calpestio in piastrelle di cotto; - pareti intonacate con fenomeni di umidità; - soffitto in elementi lignei e incannucciato in mediocri condizioni; - porta di accesso in legno in mediocri condizioni; - finestre in legno in mediocri condizioni; - impianto elettrico a canaletta esterna.
A ₉	62,67mq	3,62m (Hmedia)	corte interna	<u>Mediocre:</u> - calpestio in basolato e ciottolato di pietra lavica; - pareti intonacate con fenomeni di umidità; - soffitto in elementi lignei e incannucciato in mediocri condizioni; - porte interne in legno in mediocri condizioni; - porte finestre in ferro verniciato e vetro; - finestre in legno in pessime condizioni; - impianto elettrico a canaletta esterna.
A ₁₀	36,70mq	5,50m (Hmedia)	sud-est	<u>Mediocre:</u> - calpestio in basolato di pietra lavica; - pareti intonacate con fenomeni di umidità; - soffitto in elementi lignei e incannucciato in pessime condizioni; - porta interna in legno in mediocri condizioni; - impianto elettrico a canaletta esterna.



A ₁₁	A ₁₁₍₁₎ =36,70mq A ₁₁₍₂₎ =mq7,90 A ₁₁₍₃₎ =mq 3,28mq	A ₁₁₍₁₎ =5,50m A ₁₁₍₂₎ =2,37m A ₁₁₍₁₎ =2,34m (Hmedia)	sud-est	<u>Discreto:</u> - calpestio in mattonelle di ceramica color cotto; - pareti piastrellate per un'altezza pari ad un piano, intonacate e tinteggiate superiormente; - soffitto in travi lignee e incannucciato; - porta e finestra in legno in discreto stato di conservazione; - soppalco in elementi in ferro e scala in ferro in buono stato; - impianto idrico-fognante; - nel wc, pavimentato e con pareti rivestite in mattonelle di ceramica, sono presenti lavabo, bidet, vaso igienico e piatto doccia.; - impianto elettrico a canaletta esterna.
A ₁₂	22,91mq	5,50m (Hmedia)	sud-est	<u>Mediocre:</u> - calpestio in pierrine di cotto; - pareti in pietrame a faccia vista tranne la parte piastrellata in corrispondenza del piano di lavoro della cucina; - soffitto in travi lignee e incannucciato in mediocre stato; - porte e finestre in legno in mediocre stato di conservazione; - impianto elettrico a canaletta esterna; - impianto idrico-fognante; - forno a legna.
A ₁₃	46,52mq	5,50m (Hmedia)	sud-est	<u>Mediocre:</u> - calpestio in pierrine di cotto; - pareti in pietrame a faccia vista con fenomeni di umidità ; - soffitto in travi lignee e incannucciato in mediocre stato; - porte e finestre in legno in mediocre stato di conservazione; - impianto elettrico a canaletta esterna.
A ₁₄	36,12mq	3,22m	sud-est	<u>Mediocre:</u> - calpestio in battuto di cemento con lesioni; - pareti intonacate con fenomeni di umidità ; - soffitto intonacato con fenomeni di umidità; - porta e finestra in legno in mediocre stato di conservazione; - impianto elettrico a canaletta esterna.

NOTE: Si evidenzia che lo stato dei luoghi permette di affermare che sono necessari interventi di ristrutturazione edilizia.

Fabbricato 1-B

Il fabbricato risulta composto da dieci (10) vani contigui tra loro, di cui i primi cinque (B₁₋₂₋₃₋₄₋₅) all'interno di un unico corpo di fabbrica originariamente costituito da un unico grande vano adibito a fienile e gli altri edificati in ampliamento e destinati a servizi igienici (antiwc B₆, wc B₇₋₈₋₉ e docce B₁₀).

Tabella delle superfici/esposizione/constituzione e stato di manutenzione di ciascun locale

Fabbricato 1-B



LOCALE	S _{NETTA}	H INT. UTILE	ESPOSIZIONE	STATO DI MANUTENZIONE
B ₁	34,63mq	6,38m (Hmedia)	sud-est	<u>Scarso:</u> - calpestio in battuto di cemento vetusto; - pareti parzialmente finite con intonaco con fenomeni di umidità discendente per malfunzionamento della copertura priva di sottanto (elementi strutturali e tegole); - soffitto in elementi lignei e tegole con fenomeni di degrado; - porta di ingresso in legno in mediocre stato; - impianto elettrico a canaletta esterna.
B ₂	16,54mq	2,58m	sud-est	<u>Scarso:</u> - calpestio in battuto di cemento vetusto; - pareti intonacate e tinteggiate con fenomeni di umidità; - soffitto in elementi lignei e onduline in vetroresina vetusti; - porta di ingresso al vano in ferro zincato; - finestra in legno in scarse condizioni; - impianto elettrico a canaletta esterna.
B ₃	31,89mq	2,58m	nord-est	<u>Scarso:</u> - calpestio in battuto di cemento vetusto; - pareti intonacate e tinteggiate con fenomeni di umidità; - soffitto in elementi lignei e onduline in vetroresina vetusti; - porta di ingresso al vano in ferro zincato; - finestra in legno in scarse condizioni; - impianto elettrico a canaletta esterna.
B ₄	24,87mq	2,58m	senza aria e luce	<u>Scarso:</u> - calpestio in battuto di cemento vetusto; - pareti intonacate e tinteggiate con fenomeni di umidità; - soffitto in elementi lignei e onduline in vetroresina vetusti; - porta di ingresso al vano in ferro zincato; - impianto elettrico a canaletta esterna.
B ₅	108,96mq	6,38m (Hmedia)	sud-est	<u>Scarso:</u> - calpestio in battuto di cemento vetusto; - pareti in pietrame e malta a faccia vista con fenomeni di umidità; - soffitto in elementi lignei e tegole con fenomeni di degrado; - porta di ingresso e finestre in legno in mediocre stato; - impianto elettrico a canaletta esterna.



B ₆	21,34mq	3,40 m (Hmedia)	nord-ovest e sud-est	<u>Mediocre:</u> - calpestio in pietrine di cotto con fenomeni di umidità di risalita; - pareti intonacate con fenomeni di umidità di risalita e discendenti - piastrellata la parete nella parte superiore alle pilozze; - soffitto in elementi lignei e incannucciato con fenomeni di degrado; - infissi in ferro verniciato e vetro in mediocri condizioni; - impianto elettrico a canaletta esterna; - impianto idrico-fognante; - due pilozze.
B ₇	4,18mq	2,99m (Hmedia)	sud-est	<u>Mediocre:</u> - calpestio in pietrine di cotto con fenomeni di umidità di risalita; - pareti piastrellate; - soffitto in elementi lignei e incannucciato con fenomeni di degrado; - infisso in ferro verniciato e vetro in mediocri condizioni; - porta interna in legno in mediocri condizioni; - impianto elettrico a canaletta esterna; - impianto idrico-fognante; - vaso igienico, bidet e lavabo.
B ₈	3,50mq	2,99m (Hmedia)	sud-ovest	<u>Mediocre:</u> - calpestio in pietrine di cotto con fenomeni di umidità di risalita; - pareti piastrellate; - soffitto in elementi lignei e incannucciato con fenomeni di degrado; - infisso in ferro verniciato e vetro in mediocri condizioni; - porta interna in legno in mediocri condizioni; - impianto elettrico a canaletta esterna; - impianto idrico-fognante; - vaso igienico, bidet e lavabo.
B ₉	3,53mq	2,99m (Hmedia)	sud-ovest	<u>Mediocre:</u> - calpestio in pietrine di cotto con fenomeni di umidità di risalita; - pareti piastrellate; - soffitto in elementi lignei e incannucciato con fenomeni di degrado; - infisso in ferro verniciato e vetro in mediocri condizioni; - porta interna in legno in mediocri condizioni; - impianto elettrico a canaletta esterna; - impianto idrico-fognante; - vaso igienico, bidet e lavabo.



B ₁₀	8,30mq	3,51m (Hmedia)	sud-est	<u>Mediocre:</u> - calpestio in pietrine di cotto con fenomeni di umidità di risalita; - pareti piastrellate; - soffitto in elementi lignei e incannucciato con fenomeni di degrado; - infisso in ferro verniciato e vetro in mediocri condizioni; - impianto elettrico a canaletta esterna; - impianto idrico-fognante.
-----------------	--------	-------------------	---------	--

NOTE: Si evidenzia che lo stato dei luoghi permette di affermare che sono necessari interventi di ristrutturazione edilizia.

Tecnologia : strutture e finiture

Strutture

La tipologia costruttiva utilizzata per l'edificazione dei fabbricati 1-A ed 1-B appare in muratura portante in pietrame misto, prevalente pietra lavica, cotto e malta, rafforzata con pilastrature, collegata da angolate e martelli in pietra lavica.

Le coperture sono a *falde* in elementi lignei, sottomanto ad incannucciato (stuoia di canne legate tra loro – assente nei vani B₁₋₂₋₃₋₄₋₅) e manto in tegole cave. Si osserva che: il vano A₁₄ ha soffitto costituito da un solaio in ferro e volterrane sormontato da tetto a falda in legno come la restante parte della costruzione, l'androne di ingresso al fabbricato 1-A è coperto da volta a botte ribassata sormontata da tetto piano.

La copertura dei vani A₁₃₋₈ è a *falde* con terminali di testata a *padiglione* in elementi lignei e ferro (capriate), sottomanto ad incannucciato, caldana di gesso e manto in coppi siciliani.

La struttura del vano A₇, in ampliamento all'esistente, appare in muratura portante in blocchi di tufo e copertura in elementi lignei, sottomanto in pannelli di onduline e manto in tegole cave.

La struttura dei vani B₆₋₇₋₈₋₉₋₁₀, in ampliamento all'esistente, appare in muratura portante in blocchi di tufo e copertura in elementi lignei, soffitto con incannucciato e manto in coppi siciliani.

In ultimo il vano A₁₁ presenta soppalco e rampa di accesso in struttura metallica (ferro verniciato).

Finiture

Le pareti esterne sono intonacate. La facciata del vano A₇ esposta a nord è finita con intonaco rustico.

Le aperture sono per buona parte incorniciate da stipiti, davanzali e soglie in pietra lavica e protette da infissi: in ferro e vetro nei vani A₁₋₇₋₄₋₉ e nei vani B₇₋₈₋₉, serrande metalliche ad avvolgimento orizzontale nei vani A₇₋₁₀, porte in ferro nel vano B₆, portoni in legno nell'androne A_i e nel vano A₁₄, porte e finestre in legno degli altri vani.

Le pareti interne sono in pietrame a faccia vista, risultando intonacate e tinteggiate nei vani A₁₄₋₁₀₋₄₋₉₋₈₋₇₋₆₋₅₋₂₋₃. Nel dettaglio: nel vano A₁₁ le pareti sono al piano terra interamente piastrellate e poi superiormente intonacate, nel vano A₁₂ è rivestita con mattonelle la parte retrostante il piano di lavoro della cucina, parzialmente intonacate le pareti del vano A₁ che si presentano nella parte basamentale la muratura in



pietra lavica a faccia vista, parzialmente intonacate le pareti dei vani B₁₋₂₋₃₋₄. Sono piastrellate le pareti dei servizi igienici B₇₋₈₋₉₋₁₀, A₂₍₂₋₃₋₄₎, A₃₍₂₎.

Il calpestio è finito in mattonelle di ceramica (sostituzione recente dell'originaria finitura) nel vano A₁₁, in pietrine di cotto nei vani A₁₂₋₁₃₋₈₋₂₍₁₋₂₋₃₋₄₎₋₃₍₁₋₂₎₋₅₋₇, in basolato di pietra lavica nei vani A₄₋₉₋₁₀ e nell'androne A_i e nella corte c₁, in battuto di cemento nei vani A₁₋₁₄ (nel vano A₁ in basolato di pietra lavica sono due dormitori per i lavoratori), in basolato di pietra lavica nel vano A₆ dove i dormitori per i contadini, realizzati in muratura rialzata rispetto al calpestio, sono finiti con pietrine di cotto siciliano.

Il calpestio dei vani B₁₋₂₋₃₋₄₋₅ appariva, per quanto visibile in relazione allo stato dei luoghi, in battuto di cemento.

Il calpestio dei vani B₆₋₇₋₈₋₉₋₁₀ è in pietrine di cotto.

Il soffitto dei vani A₁₀₋₁₁₋₁₂₋₁₃₋₈₋₉₋₄₋₁₋₂₋₃ è l'incannucciato che fa da sottomanto ai tetti a falde.

Pannelli di onduline fanno da sottomanto ai tetti a falde nei vani A₅₋₆₋₇.

Il soffitto del vano A₁₄ è, invece, un tetto piano intonacato.

Il soffitto dei vani B₁₋₅ è la struttura a vista del tetto ovvero elementi lignei (travi e travicelli) ed il manto delle tegole risultando assente il sottomanto. Il soffitto dei vani B₂₋₃₋₄ è in elementi lignei e ondole in vetroresina. Il soffitto dei vani B₆₋₇₋₈₋₉₋₁₀ è l'intradosso del sottomanto in stuoie di canne legate tra loro.

Impianti

Sono presenti nel fabbricato 1-A: impianto elettrico a canaletta esterna in tutti i vani, impianto idrico-fognante nei vani A₂₍₁₋₂₋₃₋₄₎, 3(1-2), 11-12.

Sono presenti nel fabbricato 1-B: impianto elettrico nei vani B₁₋₂₋₃₋₄₋₆₋₇₋₈₋₉₋₁₀, impianto idrico-fognante nei vani B₆₋₇₋₈₋₉₋₁₀.

Lo smaltimento delle acque meteoriche è demandato ad un sistema tradizionale che non garantisce il corretto defluire delle acque medesime e fino alla caditoia presente nella corte c₁ in prossimità dell'androne di ingresso al fabbricato 1-A e fino al terreno circostante ai fabbricati 1-A ed 1-B, con evidenti segni di degrado conseguenti sulle facciate dei fabbricati.

Lo smaltimento dei reflui avviene mediante sistemi che, ubicati uno in prossimità del vano A₁ ed uno in prossimità del vano B₁₀ per come indicato sull'elaborato grafico Tav. n. 2 prodotto dal sottoscritto ed allegato alla presente relazione, sono stati indicati dalla Sig. [REDACTED] quali fosse imhoff.

Parti comuni ai fabbricati: strutture, finiture, impianti

L'area cortilizia c₂ non recintata, è diversamente finita:

- in parte a seminativo,
 - in parte terra battuta,
 - in parte in brecciolino in pietra lavica ornata da alberi e piante,
- risultando illuminata mediante apparecchi illuminanti posti sulle coperture e/o pareti dei fabbricati.



La tettoia At₁ è a struttura mista con pilastri in metallo ancorati a terra e travi e travicelli in legno senza sottomanto e manto in tegole, collocata su area finita in battuto di cemento e dotata di impianto elettrico volante e apparecchi illuminanti.

La porzione di pergolato Ap₁ è in struttura metallica ancorata a terra, coperta con stuoie di canne, collocata su area in parte sterrata con brecciolino di pietra lavica ed in parte marciapiede finito in mattonelle di finto cotto, e dotata di impianto elettrico con apparecchi illuminanti e di impianto idrico-fognante.

Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

I fabbricati appaiono *de visu* non in stato di abbandono e nel complesso in condizioni di conservazione *mediocri* (fabbricato 1-A) e *scarse* (fabbricato 1-B), pur osservando uno *stato di degrado diffuso ed in stato avanzato* dovuto fondamentalmente a malfunzionamento e/o a pessime condizioni di conservazione e/o manutenzione delle unità tecnologiche di protezione delle strutture (intonaci, infissi, coperture).

In particolare si rilevano:

- un'importante lesione muraria passante nella parete perimetrale esposta a nord-est del fabbricato 1-B (vano B₃);
- vegetazione infestante sui tetti;
- fenomeni di degrado avanzato degli intonaci esterni;
- fenomeni di umidità ascendente;
- fenomeni di umidità discendente causate da infiltrazioni dai tetti e dagli infissi.

In conclusione lo stato dei luoghi manifesta la necessità di un'analisi critico-conoscitiva (geometrico-architettonica, storico-critica – materico-costruttiva) del manufatto architettonico, un'analisi programmatico-progettuale (*studi degli elementi tecnologici e dei materiali costituenti, analisi dei degradi, analisi dei difetti costruttivi*) al fine della progettazione e realizzazione di un intervento di recupero edilizio, con opere mirate alla conservazione strutturale, al risanamento, ed alla riqualificazione funzionale dei fabbricati.

8) Quesito III.) INDIVIDUAZIONE PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO

Proprietà

❖ P.lle 6/immobile 1-AB, 744/immobile 1-QQ, e 409/immobile 1-SS

I suddetti beni sono pervenuti alle Sig.re [redacted] per come di seguito esplicitato:

- **1/3 indiviso** ciascuno del diritto di *nuda proprietà* per Donazione in Notaio [redacted] Rep. 32629 Racc. 6921 del 19/04/1951 trascritto a Siracusa il 10/11/1951 ai n.ri 18876/20371 contro [redacted] (madre);



YY) -131-130, con durata per dieci anni a far data dal 01/09/1993 e scadenza per il 31/08/2003 per un *canone annuale* convenuto in Lire3.000.000 per il decennio;

che, acquisiti in copia conforme all'originale, sono allegati alla presente relazione.

In data 11/09/2015 presso il Settore Attività Produttive del Comune di Lentini, il sottoscritto verificava l'esistente all'interno della Pratica Prot. 448 del 29/11/2005 di copia di numero due contratti di affitto, acquisiti in copia semplice ed allegati alla presente relazione:

- **Contratto d'affitto** del 30/08/2003, registrato a Catania il 29/11/2005 al n. 15137/3, a favore di [redacted] e contro [redacted] e [redacted] e [redacted] avente ad oggetto i terreni censiti nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.IIe 657-987-989-991-992-994-322-323-328-331-716-718-131-995-102-409-1001-1003-1012-1099-1100-1101-324-325-330-332-329-359-699-700-701-703-704-705-708-709-710-712-713-715 (in grassetto le p.IIe oggetto del presente procedimento), con durata per quindici anni a far data dal 30/08/2003 e scadenza per il 29/08/2018 per un *canone annuale* convenuto in euro 600,00 per il quindicennio.
- **Contratto d'affitto** del 25/10/2005, registrato a Catania il 27/10/2005 al n. 13641/3, a favore di [redacted] e contro [redacted] e [redacted] avente ad oggetto i terreni censiti nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.IIa 655-6 (fabbricato rurale) - (in grassetto le p.IIe oggetto del presente procedimento), con durata per dieci anni a far data dal 25/10/2005 e scadenza per il 24/10/2015 per un *canone annuale* convenuto in euro 600,00 per il decennio.

Riferito quanto sopra, si rimanda in merito alle eventuali relazioni depositate dal professionista delegato.

9) Quesito **IV.) FORMALITÀ , VINCOLI ED 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 o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche).

Come dalla documentazione ipo-catastale agli atti del presente procedimento:

- è trascritta **la dotazione irrigua** sul pozzo trivellato P₁₂/p.IIa 329/immobile 1-C a favore del Demanio Ramo Agricoltura e Foreste per 205,97ore/mensili [ore 29 in virtù del titolo trascritto il 14/11/1984 ai n.ri 14618/1774+ ore 32 e min 45 in virtù del titolo trascritto il 21/02/1985 ai n.ri 2972/3590 + ore 36 in virtù del titolo trascritto il 21/02/1985 ai n.ri 2973/3590 + ore 10 in virtù del titolo trascritto il 22/04/1985 ai n.ri 5273/6991 + ore 12 in virtù del titolo trascritto il 22/04/1985 ai n.ri 5724/6992 + ore 54 in virtù del titolo



trascritto il 11/07/1987 ai n.ri 8385/11004 + ore 24 in virtù del titolo trascritto il 26/07/1989 ai n.ri 10037/12880+ore 8,52 in virtù del titolo trascritto il 30/11/1992 ai n.ri 19712/15674, rimanendo in capo alla [redacted] 30ore settimanali [atto Repertorio del 29/07/1983 in Notaio [redacted] da Catania trascritto a Siracusa ai n.ri 11871/10172 contro [redacted].

Come dal certificato di destinazione urbanistica datato 31/08/2015 e rilasciato il 11/09/2015, si desume che il lotto in oggetto è sottoposto in parte ai seguenti vincoli:

- **vincolo paesaggistico** ai sensi della L. 431/85 (300mt da valloni e torrenti);
- **vincolo paesaggistico** ai sensi del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa – Ambiti 14 e 17, con livello di **tutela 2**;
- **vincolo urbanistico** sui fabbricati rurali di cui alla **p.la 6-immobile 1-AB di edificio di interesse storico-artistico** ai sensi dell'art. 54 delle NTA del vigente PRG.

Di fatto il lotto in oggetto appare gravato da:

- **servitù di elettrodotto** per effetto dell'apparente presenza in sito di pali per il trasporto dei cavi;
- **servitù di passaggio** delle opere e impianti consortili connesse della bonifica e alla distribuzione e gestione consortile dei servizi idrici,
- le p.lle 744-409-1101 e 410 ricadendo all'interno della fascia di esproprio relativa alla bonifica operata del Lago di Lentini sono **preordinate all'esproprio**.
- **servitù di passaggio** sulle stradelle poderali per l'accesso ai terreni non compresi nel pignoramento ma parte dell'originario fondo.

Come dalla presente relazione:

oneri economici relativi all'intero lotto

- Oneri di Regolarizzazione Urbanistica - capitolo 12), Quesito **VII**;
- Oneri di Regolarizzazione Catastale - capitolo 4), Quesito **II**;
- Oneri di Regolarizzazione Sistemi di smaltimento reflui- capitolo 12) - Quesito **VII**;
- Oneri di acquisizione Agibilità – capitolo 12) - Quesito **VII**.

10) Quesito **V.) FORMALITÀ , VINCOLI ED ONERI**, di natura anche condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente

i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali**

Come dalla documentazione ipo-catastale in atti del presente procedimento non risulta trascritta alcuna domanda giudiziale.

Atti di asservimento urbanistico

Come dalla documentazione ipo-catastale agli atti del presente procedimento, non risultano trascritti atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura inerenti il lotto in oggetto.

- **Servitù**



[REDACTED]
- **dotazione irrigua** sul pozzo trivellato Pt₂/p.Ila 329/immobile 1-C a favore del Demanio Ramo Agricoltura e Foreste per 205,97ore/mensili;

- **servitù di elettrodotto** per effetto dell'apparente presenza in sito di pali per il trasporto dei cavi;

- **servitù di passaggio** delle **opere e impianti consortili** connesse della bonifica e alla distribuzione e gestione consortile dei servizi idrici,

- **servitù di passaggio** sulle stradelle poderali per l'accesso ai terreni non compresi nel pignoramento ma parte dell'originario fondo.

- **Iscrizioni, Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli**

Dato atto di aver aggiornato le ispezioni ipotecarie per immobile, alla presente allegate, si riporta l'elencazione di cui alla relazione del 2015, con le aggiunte secondo le risultanze delle predette ispezioni.

1. Trascrizione del 11/03/1993 Registro Generale 4145 Registro Particolare 3402

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 0 del 01/03/1993

ATTO GIUDIZIARIO derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di [REDACTED]

e contro [REDACTED]

relativamente ai seguenti beni:

- per la quota di 1/2 della piena proprietà contro [REDACTED]
 - NCT Lentini F. 48 p.Ile 2-121-275-321-326-341-354-356-357-359-360-410-404-6-85-409-329;
- per la quota di 3/4 della piena proprietà contro [REDACTED] e per la quota di 1/4 della piena proprietà contro [REDACTED]
 - NCT Lentini F. 48 p.Ile 324-325-330-332;
- per la quota di 1/1 della piena proprietà contro [REDACTED]
 - NCT Lentini F. 48 p.Ile 89-105-129-408-436-437-322-323-328-331-433;
- per la quota di 1/1 della piena proprietà contro [REDACTED]
 - NCT Lentini F. 48 p.Ile 130-131-429.

Costo di cancellazione = 35,00euro (tassa ipotecaria) = 200,00euro + 59,00euro + 35,00euro = 294,00euro

Documenti correlati:

Trascrizione n. 2922 del 08/03/2013 - Rinnovazione Verbale di Pignoramento Rep. 3402 del 01/03/1993

⇒ **Trascrizione** del 08/03/2013 Registro Generale 3851 Registro Particolare 2922

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA Repertorio 3402 del 01/03/1993

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – TRASCRIZIONE IN RINNOVAZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO

a favore di [REDACTED]

e contro [REDACTED]
[REDACTED]

relativamente ai seguenti beni:

- [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà contro [REDACTED]
 - NCT Lentini F. 48 p.Ile 2-121-321-326-341-354-356-357-359-360-410-85-409-329;
- [REDACTED] per la quota di 3/4 della piena proprietà contro [REDACTED] e per la quota di 1/4 della piena proprietà contro [REDACTED]



- _____
- NCT Lentini F. 48 p.lle 324-325-330-332;
 - per la quota di 1/1 della piena proprietà contro _____
 - NCT Lentini F. 48 p.lle 89-129-408-437-322-323-328-331;
 - _____ per la quota di 1/1 della piena proprietà contro _____
 - NCT Lentini F. 48 p.lle 404;
 - per la quota di -- della piena proprietà contro _____, _____
 - NCT Lentini F. 48 p.lle 6;

con le seguenti specificazioni:

- il Sig. _____ indicato in nota in virtù dell'atto di vendita Notaio _____ del 28/02/2003 Rep. 76908 trascritto il 22/03/2003 ai n.ri 5441/4133;
- relativamente alla p.lle 2, frazionata in p.lle 1012 e 1013, si intende rinnovare solo sulla p.lle **1012** essendo stata la p.lle 1013 espropriata;
- relativamente alla p.lle 121, soppressa e frazionata in p.lle 392 e 121, sopresse e frazionate in p.lle 698-699-700-701-702-703 e 704, soppressa la p.lle 698 e frazionata in p.lle 1001-1002-1003-1004, si intende rinnovare solo sulle p.lle **700-701-703-704** in quanto tutte le altre sono state oggetto di esproprio;
- relativamente alla p.lle 321, soppressa e frazionata in p.lle 710-711-712, si intende rinnovare solo sulle p.lle **710-712** in quanto la p.lle 711 è stata espropriata;
- relativamente alla p.lle 326, soppressa e frazionata in p.lle 713-714-715, si intende rinnovare solo sulle p.lle **713-715** in quanto la p.lle 714 è stata oggetto di esproprio;
- relativamente alla p.lle 341 è stata soppressa e frazionata in p.lle 1099-1100-1101;
- relativamente alla p.lle 356, soppressa e frazionata in p.lle 705-706-707-708-709, si intende rinnovare solo sulle p.lle **705-708-709** in quanto le altre sono state oggetto di esproprio;
- relativamente alla p.lle 404, soppressa e frazionata in p.lle 655-656, si intende rinnovare solo sulle p.lle **655** in quanto la p.lle 656 è stata oggetto di esproprio;
- relativamente alla p.lle 85, soppressa e frazionata in p.lle 744-745, si intende rinnovare solo sulle p.lle **744** in quanto la p.lle 745 è stata oggetto di esproprio;
- relativamente alla p.lle 89, soppressa e frazionata in p.lle 657-658, si intende rinnovare solo sulle p.lle **657** in quanto la p.lle 658 è stata oggetto di esproprio;
- relativamente alla p.lle 129, soppressa e frazionata in p.lle 992-993-994, si intende rinnovare solo sulle p.lle **992-994** in quanto la p.lle 993 è stata oggetto di esproprio;
- relativamente alla p.lle 408, soppressa e frazionata in p.lle 989-990-991, si intende rinnovare solo sulle p.lle **989-991** in quanto la p.lle 990 è stata oggetto di esproprio.

Si rinuncia a diversi immobili presenti nell'originari iscrizione (p.lle 275-105-436-437-433-130-131-429).

Costo di cancellazione = 35,00euro (tassa ipotecaria)=200,00euro+59,00euro+35,00euro= 294,00euro

Trascrizione n. 2923 del 08/03/2013 - Rinnovazione Verbale di Pignoramento Rep. 3402 del 01/03/1993

⇒ **Trascrizione** del 08/03/2013 Registro Generale 3852 Registro Particolare 2923



a favore di [REDACTED]

e contro [REDACTED]

relativamente ai seguenti beni:

- per la quota di 1/2 della piena proprietà contro [REDACTED]
 - NCT Lentini F. 48 p.lle 1012 e 1013 (ex 2) – p.lle 701, 702, 703, 704, 998, 999 e1000 ex 121 - p.lle 739, 740, 741, 742,743 ex p.lla 275 - p.lle 710,711,712 ex 321 – p.lle 713, 714, 715 ex 326 – p.lle 1099, 1100, 1101 ex 341 – p.la 354 – p.lle 705, 706, 707, 708, 709 ex 356 - p.la 357- p.la 359 - p.la 360 – p.la 410 – p.lle 655, 656 ex 404 – p.la 6 – p.lle 744, 745 ex 85 – p.la 409 – p.la 329;
- per la quota di 3/4 della piena proprietà contro [REDACTED] e per la quota di 1/4 della piena proprietà contro [REDACTED]
 - NCT Lentini F. 48 p.lle 324-325-330-332;
- per la quota di 1/1 della piena proprietà contro [REDACTED]
 - NCT Lentini F. 48 p.lle 657, 658 ex 89, p.lle 992, 993, 994 ex 129 – p.lle 989, 990, 991 ex 408 – p.lle 987-988 ex 436 – p.lle 437-322-323-328-331-433;
- per la quota di 1/1 della piena proprietà contro [REDACTED]
 - NCT Lentini F. 48 p.lle 719, 720, 995, 996, 997 ex 130 – p.lle 131, p.lle 716, 717, 718 ex 429 ;
- per la quota di -- della piena proprietà contro [REDACTED]
 - NCT Lentini p.la 655 ex 404 – p.la 6.

Costo di cancellazione = 35,00euro (tassa ipotecaria)=200,00euro+59,00euro+35,00euro= 294,00euro

2. Trascrizione del 18/05/1993 Registro Generale 7974 Registro Particolare 6321

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA Repertorio - del 13/04/1993

ATTO GIUDIZIARIO – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

a favore di [REDACTED]

e contro [REDACTED]

relativamente alla quota di 1/2 del diritto di piena proprietà dei seguenti beni siti in C.da Casabianca:

- NCT Lentini F. 48 P.lle 6-89-105-129-408-436-437-130-131-429-322-323-328-331-324-325-330-332-329.

Costo di cancellazione = 35,00euro (tassa ipotecaria)=200,00euro+59,00euro+35,00euro= 294,00euro

3. Trascrizione del 18/05/1993 Registro Generale 7975 Registro Particolare 6322

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA Repertorio - del 13/04/1993

ATTO GIUDIZIARIO – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

a favore di [REDACTED]

e contro [REDACTED]

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti beni siti in C.da Casabianca:

- NCT Lentini F. 48 P.lle 6-89-409-2-121-275-321-326-341-354-356-357-359-360-410-404.

1. Annotazione n. 399 del 18/03/1997



Trascrizione del 18/03/1997 Registro Generale 4005 Registro Particolare 399

ATTO GIUDIZIARIO – Giudice Istruttore Tribunale di Catania

a favore di

e contro

con la quale è stata trascritta la restrizione dei beni identificati nel NCT del Comune di Lentini al F. 48 p.IIe 1013-999-1002-1004-739-741-243.

Costo di cancellazione = 35,00euro (tassa ipotecaria)=200,00euro+59,00euro+35,00euro= 294,00euro

Costi Totali di cancellazione : spese vive + spese tecniche

- spese vive: Costi totali di cancellazione pari a 6x 294,00euro=1.764,00euro

- spese tecniche: prezzo di mercato pari a circa 50,00euro x cancellazione= 50,00eurox6=300,00euro

Totale costi cancellazione pari a circa 2.064,00euro

▪ *altre trascrizioni pregiudizievoli*

1. Trascrizione del 14/04/1994 Registro Generale 5649 Registro Particolare 4280

Pubblico Ufficiale CONSORZIO BONIFICA LAGO DI LENTINI Repertorio 2720 del 15/10/1993

ATTO AMMINISTRATIVO – ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

a favore di DEMANIO DELLA REGIONE SICILIANA – RAMO AGRICOLTURA E FORESTE

e contro

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti beni siti in C.da Casabianca:

- NCT Lentini F. 48 P.IIa 656.

2. Trascrizione del 14/04/1994 Registro Generale 5650 Registro Particolare 4281

Pubblico Ufficiale CONSORZIO BONIFICA LAGO DI LENTINI Repertorio 2720 del 15/10/1993

ATTO AMMINISTRATIVO – ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

a favore di DEMANIO DELLA REGIONE SICILIANA – RAMO AGRICOLTURA E FORESTE

e contro

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti beni siti in C.da Casabianca:

- NCT Lentini F. 48 P.IIa 720-717.

3. Trascrizione del 14/04/1994 Registro Generale 5651 Registro Particolare 4282

Pubblico Ufficiale CONSORZIO BONIFICA LAGO DI LENTINI Repertorio 2720 del 15/10/1993

ATTO AMMINISTRATIVO – ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

a favore di DEMANIO DELLA REGIONE SICILIANA – RAMO AGRICOLTURA E FORESTE

e contro

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti beni siti in C.da Casabianca:

Relazione - Pag. 48 a 69



[REDACTED]

- NCT Lentini F. 48 P.Ila 658.

4. Trascrizione del 14/04/1994 Registro Generale 5654 Registro Particolare 4285

Pubblico Ufficiale CONSORZIO BONIFICA LAGO DI LENTINI Repertorio 2720 del 15/10/1993

ATTO AMMINISTRATIVO – ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

a favore di DEMANIO DELLA REGIONE SICILIANA – RAMO AGRICOLTURA E FORESTE

e contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti beni siti in C.da Casabianca:

- NCT Lentini F. 48 P.Ila 745.

Osservazioni:

- sono errate quote ed diritto posti a carico della Sig.ra [REDACTED] pari a 1/6 indiviso del diritto di piena proprietà per successione dal fratello e per successione dalla madre ([REDACTED] deceduta il 14/06/1992);
- è errato il diritto posto a carico della Sig.ra [REDACTED] pari a $1/3+1/6=1/2$ del diritto di piena proprietà;
- la Sig.ra [REDACTED] è deceduta il 14/06/1992;
- la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà, per quanto dalla Trascrizione riportata al successivo punto 6. (Trascrizione del 27/05/1983 Registro Generale 8168 Registro Particolare 6953), risultava in testa a [REDACTED].

5. Trascrizione del 20/05/1997 Registro Generale 7305 Registro Particolare 5906

Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 5028 del 14/05/1997

ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

a favore di DEMANIO DELLA REGIONE SICILIANA – RAMO AGRICOLTURA E FORESTE

e contro [REDACTED]

relativamente alla quota di $1/2$ ciascuno del diritto di piena proprietà dei seguenti beni siti in C.da Casabianca:

- NCT Lentini F. 48 P.Ile 1013-999-1002-1004-739-741-743.

6. Trascrizione del 27/05/1983 Registro Generale 8168 Registro Particolare 6953

Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 77045/8788 del 10/05/1983

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

a favore di Casabianca Immobiliare srl

e contro [REDACTED]

relativamente ai "diritti sul pozzo e sui fabbricati rurali esistenti, così come indicato nel titolo della venditrice."

Osservazioni
[REDACTED]



Dalla consultazione del Tipo di frazionamento n. 81 del 1951-1952 che, allegato alla voltura n. 48 del 1954, è quello di cui al titolo della venditrice emerge che:

- il pozzo possa essere ricondotto a quello censito nel NCT del Comune di Lentini al F. 48 p.lla 85 poi frazionata in p.lle 744-745 e 409;
- i fabbricati rurali possano essere ricondotti a quelli censiti nel NCT del Comune di Lentini al F. 48 p.lla 6.

7. Trascrizione del 22/02/2003 Registro Generale 5441 Registro Particolare 4133

Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 76908 del 28/02/2003

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

a favore di [REDACTED]

e contro [REDACTED]

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti beni siti in C.da Casabianca:

- NCT Lentini F. 48 P.lle **6-655**.

Osservazioni:

- la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà, per quanto dalla Trascrizione riportata al successivo punto 6. (Trascrizione del 27/05/1983 Registro Generale 8168 Registro Particolare 6953) la Sig.ra [REDACTED] aveva venduto la propria quota (1/3 del diritto di nuda proprietà) alla [REDACTED].

9. Trascrizione del 14/11/1984 Registro Generale 17714 Registro Particolare 14618

Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio --- del 08/11/1984

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

a favore del Demanio dello Stato- Ramo Agricoltura e Foreste

e contro [REDACTED]

relativamente alla *"dotazione irrigua di ore 29 di acqua da edursi dal pozzo ubicato nella p.lla 329 F. 48 del NCT di Lentini."*

10. Trascrizione del 26/02/1985 Registro Generale 3589 Registro Particolare 2972

Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio --- del 21/02/1985

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

a favore del Demanio dello Stato- Ramo Agricoltura e Foreste

e contro [REDACTED]

relativamente alla *"dotazione irrigua di ore 32 min 45 di acqua da edursi dal pozzo ubicato nella p.lla 329 F. 48 del NCT di Lentini."*

11. Trascrizione del 26/02/1985 Registro Generale 3590 Registro Particolare 2973

Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio --- del 21/02/1985



relativamente alla "dotazione irrigua di ore 24 di acqua per ogni mese da edursi dal pozzo ubicato nella p.lla 329 F. 48 del NCT di Lentini."

16. Trascrizione del 30/11/1992 Registro Generale 19772 Registro Particolare 15674

Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 90908 del 19/11/1992

ATTO TRA VIVI – Cessione Volontaria

a favore del Demanio dello Stato- Ramo Agricoltura e Foreste

e contro [REDACTED]

relativamente alla "dotazione irrigua di ore 8,52 di acqua per ogni mese da edursi dal pozzo ubicato nella p.lla 329 F. 48 del NCT di Lentini."

17. Trascrizione del 14/06/2019 Registro Generale 10834 Registro Particolare 8640

Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 76908 del 28/02/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE – accettazione tacita di eredità, data morte 14.06.1992

a favore di [REDACTED]

e contro [REDACTED]

relativamente ai beni censiti nel NCT di Lentini al F. 48 P.lla 6 e P.lla 329, ai fini della continuità delle trascrizioni e con riferimento all'atto di compravendita trascritto in data 22/03/2003 ai n.ri 5441/4133.

ii. *Altre informazioni per l'acquirente concernenti*

- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)*

- *Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute*

- *Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia*



11) Quesito **VI.)** REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA – AGIBILITA' – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Regolarità edilizio-urbanistica

A seguito della istanza del sottoscritto inviata al Comune di Lentini (SR) con pec del 07/11/2014 Prot. 25170, veniva rilasciata in data 11/09/2015 allo scrivente la seguente documentazione:

dal Settore Urbanistica

- **attestazione** datata 31/08/2015, con la quale viene certificata con riferimento ai beni e ai soggetti indicati nella istanza Prot. 25170 del 07/11/2014 avanzata dal sottoscritto:
- l'assenza di pratiche di autorizzazione, licenza e/concessione edilizia e/o DIA ;
- l'assenza di pratiche edilizie di condono ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85, L. 724/94 art. 39 e L. 326/2003 art. 32;
- **certificato di destinazione urbanistica** datato 31/08/2015 con allegato stralcio della Tav. 1P2 del PRG vigente, stralcio delle NTA del PRG vigente, stralcio delle NTA del Piano Paesaggistico;

dal Settore Attività Produttive

➤ **documentazione pratica Prot. n. 24378 del 22/10/1998 (autorizzazione del 22/01/1999)**

documentazione pratica Prot. n. 24378 del 22/10/1998 (autorizzazione del 22/01/1999)

- istanza Prot. UTC n. 1664 del 03/04/1998, Prot. n. 8029 del 02/04/1998, in capo alla Sig.ra [REDACTED], nella qualità di titolare dell' [REDACTED] [REDACTED], avente ad oggetto il rilascio di *autorizzazione per la variazione di destinazione d'uso di porzione dell'immobile presente nel fondo sito in C.da Casabianca per lo svolgimento di attività agrituristica con conseguente esecuzione contestuale delle opere indicate alla lettera a dell'art. 5 della L.R. 37/85*, fatto presente il possesso del *Nulla Osta rilasciato il 13/11/1995 dall'I.P.A.* (Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura di Siracusa) ai sensi dell'art. 2 della L.R. 25/94 "Norme sull'Agriturismo" e precisato di voler svolgere nello specifico attività di campeggio e ristorazione all'aperto) da tenersi prevalentemente nelle stagioni primavera-estate,
- istanza Prot. UTC n. 4996 del 26/10/1998 in capo alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], nella qualità di titolare dell' [REDACTED] [REDACTED], avente ad oggetto il rilascio di *autorizzazione all'esercizio di attività agrituristiche presso [REDACTED]* sita nella omonima contrada del Comune di Lentini, fatto presente il possesso del *Nulla Osta rilasciato il 13/11/1995 dall'I.P.A.* (Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura di Siracusa) ai sensi dell'art. 2 della L.R. 25/94 "Norme sull'Agriturismo";
- contratto di affitto Rep. 59864 Racc. 15604 del 02/02/1993 in Notaio [REDACTED] [REDACTED], registrato a Catania il 22/02/1993, a favore della [REDACTED] [REDACTED] e contro le Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], avente ad oggetto la locazione con durata dieci anni dal 01/09/1993 sino al 31/08/2003 per un canone annuo di Lire 3.000.000 per il decennio, avente ad oggetto il terreno [REDACTED]



con entro stanti fabbricati [p.lla **6** e p.lla **2-a** (p.lla rettificata d'ufficio in 2-b)] in Lentini C.da Casabianca, nonché i terreni riportati nel NCT del Comune di Lentini al F. 48 P.lle **2-89-129-131-130**;
Osservazioni: sono indicate in grassetto le p.lle oggetto del procedimento.

- **autorizzazione del 22/01/1999** in testa alla Sig.ra [REDACTED]
 - o ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85 alla **realizzazione di numero 5 tettoie in legno per il campeggio e la manutenzione ordinaria interna del fabbricato**;
 - o ai sensi dell'art. 5 della L.R. 25/94 all' **esercizio dell'attività agrituristica** di cui al N.O. dell'IPA e alle attività elencate nel parere dell'Ufficiale Sanitario e conformi alle **lettere b)** ed **f)** dell'art. 2 comma 2 della L.R. 25/94, per un **massimo di 5 equipaggi e 20 ospiti per il campeggio**;

con allegati

- relazione tecnica;
- relazione ai sensi della L. 13/89 e della Circ. Ass. Reg. Sanità n. 907/97;
- stralcio aereofotogrammetria IGM;
- planimetria generale;
- planimetria stato di fatto;
- planimetria variazioni;
- parere studio legale Avv. [REDACTED] di Lentini datato 27/10/1998 avente ad oggetto l'applicazione della L.R. 25/94 con riferimento alla nota del 26/10/1998;
- parere Ufficiale Sanitario Prot. 20 VIS del 21/01/1999;
- documentazione pratica Prot. n. 448 del 29/11/2005 (procedimento non avviato per in difetto di integrazione documentale)
- istanza presso Sportello Unico per Attività Produttive in capo alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], nella qualità di titolare dell' [REDACTED] [REDACTED], avente ad oggetto il rilascio di **autorizzazione per la ristrutturazione del fabbricato rurale in C.da Casabianca da adibire ad alloggi agrituristici per effettuare alloggi in spazi chiusi (agriturismo) su una superficie fondiaria pari a 23ha e una superficie utile produttiva di 220mq**;
- contratto d'affitto del 30/08/2003, registrato a Catania il 29/11/2005 al n. 15137/3, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto i terreni censiti nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.lle **657-987-989-991-992-994-322-323-328-331-716-718-131-995-102-409-1001-1003-1012-1099-1100-1101-324-325-330-332-329-359-699-700-701-703-704-705-708-709-710-712-713-715** (in grassetto le p.lle oggetto del presente procedimento);
- contratto d'affitto del 25/10/2005, registrato a Catania il 27/10/2005 al n. 13641/3, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED], avente ad oggetto i terreni censiti nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.lle **655-6** (fabbricato rurale) - (in grassetto le p.lle oggetto del presente procedimento);



-
- relazione tecnica;
 - progetto architettonico riportante stato di fatto, progetto, planimetria generale dell'azienda;
 - nota (raccomandata AR n.1262730950) Prot 451/SUAP del 07/12/2005 avente ad oggetto integrazione documentale con precisazione in difetto di impossibilità dell'avvio del procedimento ai sensi del DPR 447/98.

Per quanto dalla documentazione rilasciata dal Comune di Lentini, Settori Urbanistica ed Attività Produttive, emerge che l'unico titolo abilitativo edilizio inerente il lotto in oggetto è l'**autorizzazione edilizia del 22/01/1999** che riguarda:

- ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85 la *realizzazione di numero 5 tettoie in legno per il campeggio e la manutenzione ordinaria interna del fabbricato*;
- ai sensi dell'art. 5 della L.R. 25/94 l'***esercizio dell'attività agrituristica*** di cui al N.O. dell'IPA e alle attività elencate nel parere dell'Ufficiale Sanitario e conformi alle ***lettere b) ed f) dell'art. 2 comma 2 della L.R. 25/94***, per un ***massimo di 5 equipaggi e 20 ospiti per il campeggio***.

Per meglio comprendere, si riporta il contenuto delle lettere b) ed f) del citato art. 2 co. 2 della L.R. 25/94:

- lett. b) *offerta di ospitalità in appositi spazi aperti, nell'ambito dell'azienda, a campeggiatori*;
- lett. f) *l'organizzazione di attività ricreative, culturali divulgative e sportive, ivi comprese mostre permanenti di civiltà contadina, mediante utilizzazione delle strutture aziendali ed in collegamento con l'attività produttiva svolta*.

Il confronto tra lo stato dei luoghi riscontrato in sede dei sopralluoghi effettuati, riportato graficamente negli allegati elaborati grafici e rilievo fotografico ai quali si rimanda, e la suddetta autorizzazione comprensiva dei relativi allegati elaborati grafici, consente di dedurre che:

- erano presenti sino al 2012 gli elementi strutturali lignei di una delle tettoie/piazzole di cui al progetto autorizzato, mentre si osserva nel 2015 l'assenza di tettoie pur se l'area adibita ad ex agricampeggio risulta caratterizzata dalla presenza di piazzole delimitate da siepi verdi e di elementi per l'allaccio alla rete idrica ed elettrica, apparentemente in disuso;
- presumibile, in relazione allo stato delle unità tecnologiche, eseguita manutenzione ordinaria;
- lo stato di fatto, riportato sulla tavola allegata alla suddetta autorizzazione, di uguale conformazione planimetrica ed altimetrica a quello dal sottoscritto accertato, mostra la presenza dei servizi che appaiono essere stati realizzati in ampliamento al fabbricato 1-B (vani B₆₋₇₋₈₋₉₋₁₀), dei servizi realizzati all'interno del fabbricato 1-A ai lati del portale d'ingresso (vani A₂₍₁₋₂₋₃₋₄₎ ed A₃₍₁₋₂₎), del laboratorio realizzato diversamente all'interno del fabbricato 1-A (vano A₁₁);
- il progetto, riportato sulla tavola allegata alla suddetta autorizzazione, oltre che l'approvata realizzazione delle tettoie, riguarda anche la variazione di destinazione d'uso non approvata né autorizzata dei locali rimessa/vano A₁₀ in mercatino, del laboratorio/ vano A₁₁ in cucina, dei vani A₄₋₉



da portico in locale ristorazione, del vano A₇ da locale per l'uva a piccolo magazzino e dell'attiguo spazio coperto da scarti della lavorazione dell'uva a tettoia.

Ne segue che l'autorizzazione edilizia del 22/01/1999 non permette di poter verificare la regolarità edilizio-urbanistica dei fabbricati 1-A, 1-B, 1-C ed 1-D riscontrati in sito né dei fabbricati 1-A ed 1-B che sono oggetto della medesima autorizzazione. Invero il vano A₇ e contiguo spazio coperto ed i vani B₆₋₇₋₈₋₉₋₁₀ indicati negli elaborati grafici allegati alla primadetta autorizzazione come parte originaria e quindi legittima dei fabbricati 1-A ed 1-B, per quanto dall'analisi della compagine architettonica e per quanto dallo stralcio del fotogramma 837 IGM F° 273 Volo 03/05/1966 acquisita dal sottoscritto ed allegata alla presente relazione, appaiono essere stati realizzati *in ampliamento* dei due fabbricati 1-A ed 1-B in epoca successiva al 1966 e databili, per quanto dalla ortofoto consultata presso il Settore Attività Produttive datata 1987 nonché la ortofoto su geoportale nazionale datata 1988-1989, considerato anche quanto riferito dalla Sig.ra [REDACTED] in sede di sopralluogo (1978-1983), successivamente al 1967 ed intorno agli anni '78-'87. Inoltre, nulla è riportato sulla stessa autorizzazione in merito ai fabbricati 1-C ed 1-D presenti in sito.

Pertanto, avuto riguardo ai fabbricati 1-A, 1-B

considerato quanto desumibile dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato, dall'osservazione dello stralcio del fotogramma 837 IGM F° 273 Volo 03/05/1966, dello stralcio delle ortofoto 1987 e 1988-1989, *atteso* quanto riferito dalla Sig.ra [REDACTED] (edificazione negli anni 78-83),

rilevato l'uso di differenti tecniche e materiali nella realizzazione dei detti vani in chiaro ampliamento rispetto all'originaria conformazione delle costruzioni,

appresa l'assenza di autorizzazioni/licenze/concessioni edilizie e/o DIA nonché l'assenza di pratiche di condono edilizio attestata dal settore Urbanistica del Comune di Lentini,

visto che con la Legge Ponte-Mancini n. 765/67 entrata in vigore il 01/09/1967 è divenuto obbligo l'acquisizione della licenza edilizia per gli interventi edilizi inerenti la zona agricola,

il sottoscritto ritiene di *poter affermare* che sono legittimi dal punto di vista edilizio-urbanistico,

- il fabbricato 1-A escluso il vano A₇ e contiguo spazio coperto ed escluse le opere di riattamento poste in essere,
- il fabbricato 1-B esclusi i vani B₆₋₇₋₈₋₉₋₁₀.

che sono *opere eseguite abusivamente*:

- l'ampliamento al fabbricato 1-A costituito dal vano A₇ e spazio coperto, realizzati con muratura in blocchi di tufo,

dimensioni ampliamento

vano A₇- circa 54,39mqx3,44m=187,10mc

spazio coperto contiguo al vano A₇- circa 22,26mq(solo parte coperta)x(2,79m+ ,020m)=66,56mc

totale superficie in ampliamento pari a circa 76,65mq

totale volume in ampliamento pari a circa 253,66mc



- [REDACTED]
- la realizzazione delle opere interne consistenti nella trasformazione dei vani ai lati del portale di ingresso al fabbricato 1-A di servizi igienici $A_{2(1-2-3-4)}$ e $A_{3(1-2)}$ e nella trasformazione del vano A_{11} da locale utilizzata come abitazione del massaro in cucina $A_{11(1)}$ e servizi per il personale $A_{11(2-3)}$ mediante costruzione di un soppalco;
 - la realizzazione delle opere interne consistenti nella creazione dei vani $B_{1-2-3-4-5}$;
 - la realizzazione dei sistemi di smaltimento dei reflui e opere connesse;
 - la realizzazione della tettoia At_1 (11,56mq) e del pergolato Ap_1 (54,86mq);
 - l'ampliamento al fabbricato 1-B costituito dai vani $B_{6-7-8-9-10}$ realizzati in muratura di blocchi di tufo;

dimensioni ampliamento

circa $38,52\text{mq} \times (3,29\text{m} + ,020\text{m}) = 134,43\text{mc}$

$11,47\text{mq} \times 3,71\text{m} = 42,55\text{mc}$

totale superficie in ampliamento pari a circa 50mq

totale volume in ampliamento pari a circa 176,98mc

Avuto riguardo ai pozzi trivellati in sito Pt_1 e Pt_2 , dei quali si tratta solo per completezza di esposizione, ricadendo i detti pozzi in terreni esclusi dalla vendita, si espone quanto segue.

Considerato che dalla lettura degli atti di provenienza dei beni si evince l'esistenza del pozzo non riscontrato in sito nella originaria p.lla 85 ex 2/b e ricadente, per come desunto, nella attuale p.lla 744/immobile 1-QQ, nonché l'esistenza del pozzo Pt_2 riscontrato in sito nella p.lla 329/immobile 1-C, vista la seguente documentazione rilasciata in copia dal Genio Civile di Siracusa,

- la lettera Prot. 11022 del 26/07/1956 con la quale il Genio Civile di Siracusa trasmetteva in allegato l'autorizzazione alle ricerche d'acqua di pari data in conformità al progetto approvato ai sensi dell'art. 95 del TU 1775/1933 e del RD 311/1940 ovvero trivellazioni sulle p.lle 35 e 2 del F. 48;
- la lettera Prot. 9222 del 18/07/1957 con la quale il Genio Civile di Siracusa, in ordine alla denuncia del 11/07/1957 presentata dalla [REDACTED] ai sensi dell'art. 103 del TU 1775/1933 per l'uso dell'acqua sotterranea rinvenuta, comunicava la misurazione di portata e rappresentava la possibilità di uso dell'acqua rinvenuta nel pozzo eseguito nella p.lla 2 del F. 48 ;
- la lettera Prot. n. 7029 del 28/11/1978 con la quale il Genio Civile di Siracusa, in merito alla domanda del 21/03/1977 Prot. 2174 del 30/03/1977 di concessione di acqua dal pozzo scavato nella Contrada Casabianca del Comune di Lentini ubicato nella p.lla 329 del F. 48, trasmette la domanda medesima con attestazione di avvenuta presentazione;

attesa l'assenza di pratiche inerenti il pozzo Pt_1 ,

il sottoscritto ritiene di poter affermare che

- l'escavazione del pozzo trivellato Pt_2 è stata realizzato legittimamente in quanto autorizzata,
- l'escavazione del pozzo trivellato Pt_1 , priva del prescritto titolo abilitativo edilizio ai sensi dell'art. 36 L. R. 71/78 nonché della denuncia presso il Genio Civile di Siracusa, risulta *abusivamente eseguita*,



Rimandando alla lettura degli art. 53 e 54 delle NTA del PRG allegati alla presente relazione, si evidenzia che all'art. 54 co. 2 viene specificato che *“Per le ville, le case padronali di campagna e per le cascine con valore ambientale, contrassegnate con un perimetro nelle tavole di PRG 1:5000, valgono le modalità e le possibilità di intervento indicate all'art. 32 delle presenti norme.”*

Si rimanda, pertanto, altresì alla lettura del citato art. 32 delle NTA del PRG vigente.

Su specifica richiesta in merito da parte del sottoscritto, il responsabile dell'ufficio chiariva che: i fabbricati rurali, fabbricato 1-A ed 1-B di cui alla p.lla 6, contrassegnati sulla tavola 1P2 scala 1: 10.000 (e non scala 1:5000 indicata per errore), sono identificati dal vigente PRG quali edifici di interesse storico-artistico sparsi nel territorio, per i quali valgono le modalità e le possibilità di intervento di cui alla lettera b) dell'art. 32 delle NTA, ovvero *“b) negli edifici di pregio architettonico e storico-ambientale sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria che non comportino modifiche od alterazioni al carattere unitario dell'edificio.”*

12) Quesito **VII.)** IRREGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA

Indicazione eventuale sanabilità e relativi costi

Per quanto riportato al capitolo 11) Quesito VI.) REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA, sono state accertate le seguenti irregolarità:

- 1) Ampliamento del fabbricato 1-A,
- 2) Ampliamento del fabbricato 1-B,
- 3) Realizzazione della tettoia At₁ e del pergolato Ap₁,
- 4) Realizzazione dei sistemi di smaltimento reflui,
- 5) Modifiche interne al fabbricato 1-A ed al fabbricato 1-B;

Sanabilità abusi di cui ai superiori punti 1), 2), 3), 4) e 5)

Premesso che

per quanto concerne il fabbricato 1-A

- l'ampliamento di che trattasi consiste nella realizzazione ex novo del vano A₇ e dell'attiguo spazio coperto destinati originariamente, per quanto riferito dalla Sig.ra [REDACTED] e per quanto anche dall'elaborato grafico – Stato di Fatto - allegato alla autorizzazione edilizia del 22/01/1999, rispettivamente a *locale per la lavorazione dell'uva* e a *spazio per lo scarto della lavorazione*;

appurato dalla consultazione presso la Soprintendenza dei BB CC e AA di Siracusa della tavola dei vincoli che

- l'area di sedime del vano A₇ ricade interamente all'interno dell'area soggetto al vincolo paesaggistico L. 431/85 nonché all'interno del vincolo paesaggistico di cui al DLgs 42/2004,

- l'area di sedime dello spazio coperto ricade in area non sottoposta ad alcun vincolo,



- diritti, bolli e sanzione (pari al 6%-7% del valore di costruzione delle opere abusive) presumibilmente pari a circa 1.600,00euro

Totale costi sanatoria pari a circa 19.809,00euro.

Sanabilità realizzazione dei sistemi di smaltimento reflui

Prioritariamente occorre rilevare che dovrà procedersi a verificare mediante indagini dirette la tipologia dei sistemi di smaltimento posti in opera e, quindi, accertare l'esecuzione a regola d'arte e nel rispetto dei dettami legislativi di merito.

All'esito di tali accertamenti, come già relazionata nel 2015, dovrà procedersi:

- nel caso di risultato positivo a richiedere autorizzazione allo scarico in sanatoria, con costi omnicomprensivi approssimativamente stimabili pari a circa **3.000,00euro**;
- nel caso di risultato negativo a chiedere nuova autorizzazione allo scarico con previsione di eliminazione dei sistemi di smaltimento esistenti e realizzazione di nuovo/i sistema/i, con costi omnicomprensivi approssimativamente stimabili pari a circa **10.000,00euro**.

Si assume in relazione a quanto accertato *de visu* ed ai fini della stima, l'onere maggiore superiormente stimato in via approssimativa pari a 10.000,00euro.

13) Quesito VIII.) VALUTAZIONE DEI BENI

Descrizione delle operazioni peritali: fase critica o di giudizio e fase documentale

La fase critica o di giudizio è stata la premessa al giudizio di valore consistendo nella selezione dei vari elementi conoscitivi acquisiti e nella loro valutazione al fine di pervenire alla scelta del/i procedimento/i di stima da utilizzare.

Il metodo di stima, difatti, è la comparazione del bene oggetto di stima con beni simili ed il procedimento di stima è la tecnica usata per la comparazione, la cui scelta deve passare attraverso la valutazione e riflessione relative a diversi fattori quali le caratteristiche estrinseche e caratteristiche intrinseche principali del bene, la destinazione urbanistica, l'effettivo utilizzo, la redditività, l'esistenza o meno di servitù, la regolarità urbanistica e fiscale, l'appetibilità e soprattutto il *tipo di dati raccolti*.

Lo scopo della stima ha riguardato la valutazione del *più probabile valore venale* degli immobili componenti il lotto de quo.

La selezione degli elementi conoscitivi acquisiti è stata la seguente:

- la zona è *agricola con vocazione naturale e turistica* ed ubicata ai margini del territorio del comune di Lentini a pochi chilometri dal comune di Scordia, ben collegata con la viabilità (SP 16);
- i caratteri degli immobili sembrano rispondere bene all'utilizzazione connaturata;
- il mercato immobiliare attuale relativo a beni similari si può ritenere scarsamente attivo;



- [REDACTED]
- lo stato di manutenzione dei beni è buono per lo stato generale, scarso per il fabbricato 1-B e mediocre per il fabbricato/immobile 1-A;
 - i terreni si presentavano al momento dei sopralluoghi liberi da terzi occupanti;
 - il lotto è gravato da *vincolo paesaggistico* ai sensi del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa con livello di tutela 2, dal *vincolo paesaggistico* ai sensi della L. 431/85 (300metri dalla battigia);
 - i fabbricati rurali 1-A ed 1-B, di *pregio storico-architettonico*, sono sottoposti a *vincolo urbanistico di edificio di interesse storico-artistico*;
 - il lotto è gravato da *servitù di elettrodotto*, da *servitù delle opere e impianti consortili* connesse della bonifica e alla distribuzione e gestione consortile dei servizi idrici, da *servitù di fatto a favore di terzi* sulle stradelle poderali per l'accesso ai terreni non compresi nel pignoramento ma parte dell'originario fondo;
 - i dati a disposizione per la valutazione si riferiscono a beni simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche ma anche per ubicazione con diversità non importanti a seguito di una ricerca mirata svolta mediante indagini dirette consultando i siti web e contattando Agenzie Immobiliari del luogo, e mediante indagini indirette ovvero rilevazione dei valori immobiliari pubblicati sui listini exeo per i terreni, sul borsino immobiliare e dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

L'individuazione dei procedimenti estimativi più idonei, con particolare riguardo agli elementi conoscitivi elencati al comma precedente e soprattutto con riferimento al tipo di dati raccolti e al campione di beni individuato con caratteristiche quantitative e qualitative assai simili al bene oggetto di stima, ha condotto alla scelta dell'utilizzo di un solo procedimento: stima sintetica per confronto basando la valutazione dell'immobile e della sua identità di bene vendibile attraverso l'osservazione dello stesso secondo un solo aspetto economico: il *più probabile valore di mercato* al fine di pervenire ad un giudizio quanto più attendibile possibile.

Va precisato che il valore derivato dalla stima sarà decurtato delle seguenti somme:

- Oneri di Regolarizzazione Urbanistica - capitolo 12), Quesito **VII**, stimati pari a circa **19.809,00euro**;
- Oneri di Regolarizzazione Catastale - capitolo 4), Quesito **II**, stimati pari a **18.306,00euro**;
- Oneri di Regolarizzazione Sistemi di smaltimento reflui- capitolo 12) - Quesito **VII**, stimati pari a circa **10.000,00euro**;
- Oneri di acquisizione Agibilità – capitolo 12) - Quesito **VII**, stimati pari a circa **4.000,00euro**.

Totale decurtazioni pari a circa **52.115,00euro**.



Le fasi attraverso cui si è svolta la stima si possono così schematizzare:

- *ricerca e analisi dei beni simili e dei relativi valori;*

Fonti	Quotazione		
	Seminativo irriguo	fabbricato 1-A	fabbricato 1-B
IMMOBILIARE PROGETTO CASA SRL P.zza del Popolo, 9 Lentini (SR) 095.7834575	2,00€/mq in buono stato x0,90 in stato discreto = 1,80€/mq	350,00€/mq in buono stato x 0,70 stato vetusto x0,80 stato mediocre = 196,00€/mq	200,00€/mq in buono stato x 0,70 stato vetusto x 0,60 stato pessimo = 84,00€/mq
BORSINO IMMOBILIARE Zona rurale R1 Valore medio		508,00€/mq abitazioni economiche in stato normale / 1,20 ad abitazioni rurali =423,33€/mq x 0,70 stato vetusto 296,33€/mq / 1,3 da ristrutturare = 227,95€/mq	216,00€/mq in stato normale x0,60 stato pessimo x 0,70 stato vetusto = 90,72€/mq
OMI Zona rurale R1 Valore medio		480,00€/mq economiche in stato normale / 1,20 ad abitazioni rurali =400,00€/mq x 0,70 stato vetusto 280,00€/mq / 1,3 da ristrutturare = 215,38€/mq	310,00€/mq in stato normale x0,60 stato pessimo x 0,70 stato vetusto = 130,20€/mq
Listino exeo rilevazioni anno 2022 Valore medio	1,7€/mq		

- *calcolo del valore ordinario medio;*

	Seminativo irriguo	fabbricati 1-A	fabbricati 1-B
valore medio	1,75€/mq	213,11€/mq	101,64€/mq

- *calcolo del valore finale mediante il procedimento di stima scelto detraendo le somme necessarie alla regolarizzazione del bene e contabilizzate nei propri paragrafi di riferimento.*

La fase documentale è stata l'elaborazione della relazione scritta e la elencazione e raccolta delle allegazioni di cui al capitolo 17.



Valutazione Complessiva dell/i beni/i

Stima sintetica per Confronto

E' consistita nel determinare il valore dell'immobile quale valore di compravendita dell'immobile calcolato come prodotto della quotazione di mercato media, riferita al valore unitario di un parametro tecnico di confronto scelto, la superficie commerciale, per la quotazione media di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Calcolo della Superficie Commerciale

Fabbricati

Si premette che:

- relativamente ai fabbricati 1-A ed 1-B/immobile 1-AB si procede alla determinazione della superficie commerciale, in quanto il valore dello stesso, in linea con il nuovo orientamento della dottrina estimativa che di recente ha riconosciuto la difficile definizione nell'agricoltura della dotazione ordinaria di fabbricati per il fondo, nonché in funzione della vocazione agricola e turistica del bene e del valore paesistico e ambientale dell'area e del riconosciuto dal PRG pregio architettonico e storico-ambientale ai fabbricati medesimi;
- relativamente alla tettoia At₁ e alla porzione di pergolato Ap₁ non si procede alla determinazione della superficie commerciale, in quanto il loro valore, attesa la consistenza e la destinazione, viene considerato ricompreso all'interno del valore stimato.

Immobile 1-AB

Si procede al calcolo secondo le istruzioni OMI.

Dati

- Fabbricato 1-A = superficie lorda coperta pari a 1.330,61mq
- pertinenza esclusiva del fabbricato = corte c₁ = 90,65mq

Superficie Commerciale = 1.330,61mq + 10% di 90,65mq = 1.330,61mq + 9,065mq = **1.339,67mq**

-

- Fabbricato 1-B = superficie lorda coperta pari a 323,64mq
- nessuna pertinenza esclusiva del fabbricato

Superficie Commerciale = **323,64mq**

Si precisa che non viene aggiunta alla superficie commerciale la pertinenza AB comune ai due fabbricati 1-A ed 1-B in quanto già ricompresa nel valore unitario.

Superficie Commerciale 1-A = 1.339,67mq

Superficie Commerciale 1-B = 323,64mq

Terreni

La superficie commerciale è stata assunta secondo quanto indicato dalle Agenzie Immobiliari utilizzate come fonti di informazione pari alla superficie catastale variata solo avuto riguardo alla superficie di fatto coltivata diversamente e desunta dalla misurazione su google maps.

Rimandando a quanto dettagliato nella risposta al Quesito **II.)** DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI, si riportano di seguito le superfici dei terreni.

- *Seminativo*

della p.lla 657 = (5.380-680)mq = 4.700mq

della p.lla 992 = (8.560-1.600)mq = 6.960mq

della p.lla 994 = 2.440mq

della p.lla 989 = 5.249mq



della p.lla 991 = 3.800mq
totale = **23.149mq**

Stima

❖ **Fabbricati - Immobile 1-AB**

Immobile 1-A

Superficie Commerciale 1.339,67mq	Quotazione di mercato 213,11€/mq	Valore=285.497,07€
--------------------------------------	-------------------------------------	--------------------

Probabile Valore Venale arrotondato =285.497,00€

diconsi duecentoottantacinquemilaequattrocentonovantasetteeuro/00.

Immobile 1-B

Superficie Commerciale 323,64mq	Quotazione di mercato 101,64€/mq	Valore=32.894,77€
------------------------------------	-------------------------------------	-------------------

Probabile Valore Venale arrotondato =33.000,00€

diconsi trentatremilaeuro/00.

Pertanto,

Probabile Valore Venale Immobile 1-AB=318.497,00€

diconsi trecentodiciottomilaequattrocentonovantasetteeuro/00.

❖ **Terreni**

Superficie Commerciale	Quotazione media	Valore
<i>Seminativo irriguo</i> =23.149mq	1,11€/mq	Valore=25.695,39€

Probabile Valore Venale arrotondato=25.700,00€

diconsi venticinquemilaeasettecentoeuro/00.

Probabile Valore Venale Lotto Unico N. 1_ ordinanza 31.05.2022) =arrotondato 344.190,00€

diconsi trecentoquarantaquattromilacentonovantaeuro/00.

Al netto delle seguenti decurtazioni stimate pari a circa **52.115,00euro.**

Probabile Valore Venale Finale del LOTTO UNICO N° 1) =arrotondato 292.00,00€

diconsi duecentonovantaduemilaeuro/00 .

14) Quesito **X.)** QUOTA INDIVISA E COMODA DIVISIBILITA'

Rilevato che dall'atto di pignoramento e dalla relativa nota di trascrizione, è oggetto dal presente procedimento la quota di **1/1** del diritto di piena proprietà dei beni facenti parte del compendio, considerato che il lotto è stato formato e in conformità alla costituzione del provvedimento del GE del 28/07/2014, nonché secondo quanto stabilito con ordinanza del 31.05.2022,



tenuto conto che i fabbricati rurali di cui alla p.lla 6/Immobili 1-A, per quanto dalla relazione del professionista delegato del 15.01.2018, redatta secondo le risultanze della relazione notarile integrativa datata 03.07.2017 ovvero " l'atto a favore di Casabianca Immobiliare non ha ad oggetto i fabbricati rurali alla p.lla 6, non riportandone i dati catastali", risultato, pertanto, i fabbricati in capo alle debentrici per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso ciascuno,

ne segue che il lotto oggetto della presente relazione è pignorato nella quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di piena proprietà.

15) Quesito **XI.)** NUDA PROPRIETA'/USUFRUTTO/DIRITTO DI SUPERFICIE

Come dall'atto di pignoramento e dalla documentazione ipo-catastale è oggetto dal presente procedimento il diritto di *piena proprietà*.

16) Conclusioni

Il lotto, individuato ed identificato nella Tav.la n.ro 1BIS allegata alla presente relazione secondo l'ordinanza del 31.05.2022, come lotto unico n. 1, è costituito dalla quota di **1/1** del diritto di *piena proprietà* di una porzione del **Fondo Rustico e Fabbricati**, sito in Lentini (SR), C.da Casabianca, nell'ambito del Consorzio di Bonifica 10 Siracusa - Lago di Lentini, con accesso da cancello carrabile dal punto geografico 37°18'45.1"N 14°56'02.9"E o dal punto geografico 37°18'38.1"N 14°56'04.2"E posti sulla stradella interpodereale denominata su bing mappe *Strada di Bonifica 6* che si prende al punto geografico 37°18'10.3"N 14°56'11.8"E sulla SP16 Lentini-Scordia, la quale si individua all'uscita (punto geografico 37°17'10.8"N 14°59'06.6"E) verso il Presidio Ospedaliero di Lentini sulla SS 194.

Di estensione catastale complessiva, comprensiva dei fabbricati, pari a **31.296mq**, il lotto risulta, di fatto, composto da numero sei (6) *unità immobiliari*, ovvero da:

- numero due (2) **fabbricati**;
- numero cinque (5) **terreni**;

come nel seguito identificati.

Fabbricati

- **Unità Immobiliare 1 (ex 35):** *fabbricati con terreno di pertinenza*, censiti nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.lla 6 quale *fabbricato rurale* di estensione pari a 5.867mq, individuati ed identificati nelle Tav.le n.ri 1BIS, 2BIS e 3BIS allegate alla presente relazione quale **Immobile 1-AB** composto da un **fabbricato 1-A** dotato di corte esclusiva **c₁** e da un **fabbricato 1-B** con corte di pertinenza comune **c₂** interessata dalla presenza della **tettoia At₁** e di porzione del **pergolato Ap₁**. Di fatto i due fabbricati godono di un'area pertinenziale di maggiore estensione che oltre a ricomprendere la corte c₂, ricade in



parte nella 657/ immobile1-TTunità 40 e 992/immobile 1-VV -unità 42, ed è identificata quale **pertinenza AB**.

Terreni Agricoli

- **Unità Immobiliare 2 (ex 40):** *terreno agricolo* censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.IIa 657 quale *seminativo* di estensione pari a 5.380mq che, individuato ed identificato nella Tav.Ia n.ro 1 allegata alla presente relazione quale **Immobile 1-TT** è composto da due porzioni:
 - *seminativo irriguo* misurato su google maps pari a circa 4.700mq;
 - *area urbana* (ampliamento del fabbricato 1-B e aree pertinenziali dell'immobile 1-AB/p.IIa 6/Unità Immobiliare 35) pari a circa 680mq.
- **Unità Immobiliare 3 (ex 42):** *terreno agricolo* censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.IIa 992 quale *seminativo* di estensione pari a 8.560mq che, individuato ed identificato nella Tav.Ia n.ro 1 BIS allegata alla presente relazione quale **Immobile 1-VV** è di fatto composto da due porzioni:
 - *area urbana* (giardino pertinenziale ai fabbricati 1-A ed 1-B dell'immobile 1-AB/p.IIa 6/Unità Immobiliare 35) misurata su google maps pari a circa 1.600mq;
 - *seminativo irriguo* misurato per detrazione dall'estensione catastale pari a circa 6.960mq.
- **Unità Immobiliare 4 (ex 43):** *terreno agricolo* censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.IIa 994 quale *seminativo* di estensione pari a 2.440mq che, individuato ed identificato nella Tav.Ia n.ro 1BIS allegata alla presente relazione quale **Immobile 1-WW**, è di fatto seminativo irriguo.
- **Unità Immobiliare 5 (ex 44):** *terreno agricolo* censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.IIa 989 quale *seminativo* di estensione pari a 5.249mq che, individuato ed identificato nella nella Tav.Ia n.ro 1BIS allegata alla presente relazione quale **Immobile 1-XX**, è di fatto seminativo irriguo.
- **Unità Immobiliare 6 (ex 45):** *terreno agricolo* censito nel NCT del Comune di Lentini (SR) al F. 48 P.IIa 991 quale *seminativo* di estensione pari a 306mq e *vigneto* di estensione pari a 3.494mq (superficie catastale complessiva pari a 3.800mq) che, individuato ed identificato nella Tav.Ia n.ro 1BIS, allegata alla presente relazione quale **Immobile 1-YY** è di fatto seminativo irriguo.

Sintesi della Valutazione

Probabile Valore Venale	344.190,00€ (al lordo delle decurtazioni)
decurtazioni	52.115,00€
Probabile Valore Venale Finale	292.000,00€ (al netto delle decurtazioni)



17) Elenco Documenti Allegati

- all. 1)** verbali di sopralluogo;
- all. 2)** rilievo fotografico;
- all. 3)** Tavola n. 1BIS – Individuazione ed identificazione del lotto e dei beni componenti il lotto;
- all. 4)** Tavola n. 2BIS – Individuazione ed identificazione Immobile 1-AB;
- all. 5)** Tavola n. 3BIS – Descrizione Immobile 1-AB, pergolato Ap₁ e tettoia At₁;
- all. 6)** ispezioni ipotecarie aggiornate solo sui beni vendibili di cui all' ordinanza del 31.05.2022;
- all. 7)** documentazione catastale aggiornata solo sui beni vendibili di cui all' ordinanza del 31.05.2022;
- all. 8)** documentazione edilizio-urbanistica (si rimanda all'all. 11 alla relazione 18.09.2015);
- all. 9)** documentazione pozzi (si rimanda all'all. 12 alla relazione 18.09.2015);
- all. 10)** richiesta del 07-08-2015 presso Consorzio Bonifica 10 Siracusa e risposta Prot. 4225 del 04/09/2015 (si rimanda all'all. 13 alla relazione 18.09.2015);
- all. 11)** provenienze beni (si rimanda all'all. 15 alla relazione 18.09.2015);
- richiesta del 07/11/2014 presso Agenzia delle Entrate di CT con allegate ricevute di invio e consegna, mail di richiesta pagamento, di comunicazione pagamento nonché di:
 - copia della dichiarazione di successione n. 4 vol. 2607 pag. 7969 in morte di [REDACTED];
 - copia della dichiarazione di successione n. 50 vol. 2859 in morte di [REDACTED];
 - richiesta del 07/11/2014 presso Archivio Notarile di Catania con allegate ricevuto di invio e consegna, mail di risposta del 27/11/2014, mail di risposta del 29/11/2014 nonché lettera di trasmissione Prot. 2873 del 11/12/2014 dei seguenti titoli:
 - Compravendita Rep. 13/12/1972 in Notaio [REDACTED];
 - Compravendita Rep. 163066 del 29/07/1983 in [REDACTED];
 - Donazioni Rep. 32629 del 19/04/1951 in Notaio [REDACTED];
- all. 12)** contratti di locazione (si rimanda all'all. 16 alla relazione 18.09.2015):
- richiesta presso Archivio Notarile di Catania del 03/09/2015 con allegata ricevuta di invio, nonché lettera di trasmissione Prot. 2311 del 08/09/2015 dei seguenti titoli:
 - Integrazione Rep. 60075 del 02/03/1993 in Notaio [REDACTED];
 - Contratto di affitto Rep. 59864 del 02/02/1993 in Notaio [REDACTED];
- Si rimanda all'all. 11) per le copie dei seguenti contratti:
- contratto di affitto del 30/08/2003 registrato a CT il 29/11/2005,
 - contratto di affitto del 25/10/2015 registrato a CT il 27/10/2005,
- all. 13)** documentazione fotografica (si rimanda all'all. 17 alla relazione 18.09.2015):
- richiesta presso Istituto Geografico Militare del 07/11/2014 con allegato in risposta preventivo Prot. 0006023/50.3.3 del 11/11/2014, pagamento effettuato, nonché stralcio fotogramma 837 serie I F° 273 Volo del 03-05-1966;
 - stralcio ortofoto da Comune di Lentini data 1987;
 - stralcio ortofoto da geoportale nazionale data 1988-1989,
 - stralcio ortofoto da geoportale nazionale data 1994-1998,
 - stralcio ortofoto da geoportale nazionale data 2000;
- all. 14)** pec di trasmissione relazione con ricevute di consegna.

La presente relazione che si compone di 69 pagine, inclusa la presente, e di 14 allegati (*gli allegati dal n. 8 al n. 13 già depositati quali allegati alla relazione datata 18.09.2015, alla quale si fa pertanto espresso rimando*) viene depositata telematicamente.

Solarino, lì 08.05.2023

Il CTU

