

---

# **TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**Seconda sezione civile**

**Esecuzioni immobiliari**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 95/2021 R.G. Es.

DEBITORE: .

CREDITORE: \_\_\_\_\_

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **DOTT.SSA ALESSIA ROMEO**

## **RELAZIONE DI STIMA**

**IL TECNICO**

**ING. VINCENZO AMATO**



**PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Vincenzo Amato, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 2165 sez. A, con studio in Noto (SR) in Via Contardo Ferrini n. 42, con decreto di nomina del 25/11/2021, veniva incaricato dall’Ill.mo Giudice dell’esecuzione di redigere la relazione di stima riguardante i beni oggetto del pignoramento immobiliare trascritto il 07/06/2021 al n. 10126 di Registro Generale e n. 8199 di Registro Particolare, a favore di

contro

Il Giudice dell’esecuzione poneva al sottoscritto i seguenti quesiti:

1) **PROVVEDA:**

- I. *All’identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- II. *All’accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all’individuazione di modalità e costi per l’eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;*
- III. *Alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;*

2) **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

- I. *L’esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;*
- II. *Una descrizione complessiva e sintetica dei beni;*
- III. *L’individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l’eventuale disdetta, dell’eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;*
- IV. *L’indicazione dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);*
- V. *L’indicazione dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente, in particolare:*
  - i. *quanto ai vincoli che resteranno a carico dell’acquirente:*
    - *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
    - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
    - *altri pesi e limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
  - ii. *quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*



- iscrizioni di ipoteche;
  - trascrizioni di pignoramenti;
- ii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
  - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
  - *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
  - *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
  - *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- VI. *La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- VII. *In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;*
- VIII. *L'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d. lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a*



*protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;*

*IX. La valutazione dei beni, indicando distintamente:*

- *Il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;*
- *I criteri di stima utilizzati;*
- *Le fonti di informazioni utilizzate per la stima;*
- *Il valore per metro quadro e il valore complessivo;*
- *L'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- *Il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;*
- *Nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*
- *Il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;*

*X. Nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;*

*XI. Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.*

Preliminarmente allo svolgimento di qualunque attività, il sottoscritto provvedeva ad esaminare tutti gli atti del procedimento, dai quali verificava la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. II c.p.c..

In data 13/01/2022, previa comunicazione formale inviata a mezzo pec alle parti costituite e all'Avv. Luca Bianchi, nominato custode degli immobili pignorati con ordinanza del 25/11/2021, il sottoscritto, assistito dal suddetto custode, effettuava un primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Melilli Via Cairoli n. 9-11-13-15 e Via Solferino n. 1, eseguendo in tale sede un rilievo metrico e fotografico degli stessi (v. *Allegati 1-9-10-11-12*).

Successivamente, in data 11/02/2022 e 25/02/2022, previe comunicazioni formali inviate a mezzo pec alle parti costituite e al suddetto custode, il sottoscritto procedeva ad eseguire successivi sopralluoghi presso i rimanenti immobili oggetto della procedura, nello specifico siti in Melilli in C.da Cozzo Barone – Malaterra, e siti in Augusta C.da Sabuci, eseguendo in tale sede rilievi metrici e fotografici degli stessi (v. *Allegati 2-3-4-5-6-7-8*).



Acquisite in sede di sopralluogo tutte le informazioni necessarie alla valutazione dei beni, il sottoscritto procedeva ad effettuare le necessarie indagini catastali ed inerenti la regolarità edilizia e urbanistica presso i competenti Uffici del territorio, ultimate le quali ha provveduto ad espletare l'incarico affidatogli.

**QUESITO 1.I (Identificazione dei beni oggetto del pignoramento)**

Dalla nota di trascrizione in atti del 07/06/2021 – Registro Generale n. 10126, Registro Particolare n. 8199 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 1306/2021 del 29/04/2021, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_, risultano sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

- 1) Terreno sito nel territorio di Augusta (SR) in C.da Sabuci, riportato in catasto al **Fg. 81 p.lla 45**, qualità mandorleto, classe 1, esteso are 02 ca 66, qualità agrumeto, classe 2, esteso are 24 ca 78, nell'insieme confinante a Nord con terreno individuato al Fg. 81 p.lla 82, a Est con terreno individuato al Fg. 81 p.lla 85, a Sud con terreno individuato al Fg. 81 p.lla 48 (oggetto della presente procedura), a Ovest con terreni individuati al Fg. 81 p.lla 46-47-134;
- 2) Terreno sito nel territorio di Augusta (SR) in C.da Sabuci, riportato in catasto al **Fg. 81 p.lla 48**, qualità seminativo, classe 3, esteso are 14 ca 87, nell'insieme confinante a Nord con terreno individuato al Fg. 81 p.lla 45 (oggetto della presente procedura), a Est con terreno individuato al Fg. 81 p.lla 86 ed S.P. 96 Melilli-Augusta, a Sud con terreno individuato al Fg. 81 p.lla 49, a Ovest con terreno individuato al Fg. 81 p.lla 47;
- 3) Terreno sito nel territorio di Augusta (SR) in C.da Sabuci, riportato in catasto al **Fg. 81 p.lla 26**, qualità uliveto, classe 3, esteso are 80 ca 38, nell'insieme confinante a Nord con terreni individuati al Fg. 81 p.lla 24, Fg. 82 p.lla 9 e Fg. 82 p.lla 14 (quest'ultimo oggetto della presente procedura), a Est con terreni individuati al Fg. 81 p.lla 27-30, a Sud con terreni individuati al Fg. 81 p.lla 28-83 (entrambi oggetto della presente procedura), a Ovest con terreno individuato al Fg. 81 p.lla 25;
- 4) Terreno sito nel territorio di Augusta (SR) in C.da Sabuci, riportato in catasto al **Fg. 81 p.lla 28**, qualità semin. arbor., classe 2, esteso are 26 ca 01, nell'insieme confinante a Nord e a Est con terreno individuato al Fg. 81 p.lla 26 (oggetto della presente procedura), a Sud con terreno individuato al Fg. 81 p.lla 84, a Ovest con terreno individuato al Fg. 81 p.lla 25;
- 5) Terreno sito nel territorio di Augusta (SR) in C.da Sabuci, riportato in catasto al **Fg. 81 p.lla 83**, qualità uliveto, classe 3, esteso are 01 ca 00, nell'insieme confinante a Nord con terreno individuato al Fg. 81 p.lla 26 (oggetto della presente procedura), a Est con terreni individuati al Fg. 81 p.lla 29 (oggetto della presente procedura), Fg. 81 p.lla 30 e con fabbricato distinto al Fg. 81 p.lla 143, a Sud con terreno individuato al Fg. 81 p.lla 33, a Ovest con terreno individuato al Fg. 81 p.lla 84;
- 6) Area rurale sita nel territorio di Augusta (SR) in C.da Sabuci, riportata in catasto al **Fg. 81 p.lla 29**, estesa are 00 ca 11, nell'insieme confinante a Nord e a Ovest con terreno individuato al Fg. 81 p.lla 83 (oggetto della presente procedura), a Est con terreno distinto al Fg. 81 p.lla 30, a Sud con fabbricato distinto al Fg. 81 p.lla 143;
- 7) Terreno sito nel territorio di Augusta (SR) in C.da Sabuci, riportato in catasto al **Fg. 82 p.lla 14**, qualità seminativo, classe 4, esteso are 27 ca 35, nell'insieme confinante a Nord con il torrente Cantera, a Est con terreno individuato al Fg. 82 p.lla 143, a Sud con terreno individuato al Fg. 81 p.lla 26 (oggetto della presente procedura), a Ovest con terreno individuato al Fg. 81 p.lla 9;



- 8) Magazzino sito in Melilli (SR) in C.da Cozzo Barone – Malaterra, piano terra, riportato in catasto al **Fg. 50 p.lla 467**, categoria C/2, classe 6, consistenza 85 mq, superficie catastale 174 mq, rendita Euro 285,34, con annessa corte esterna individuata al medesimo sub., nell'insieme confinante a Nord con terreno distinto in catasto al Fg. 50 p.lla 87 (oggetto della presente procedura) e fabbricato distinto in catasto al Fg. 50 p.lla 150, a Est con fabbricato distinto in catasto al Fg. 50 p.lla 429, a Sud e Ovest con terreno individuato al Fg. 50 p.lla 162;
- 9) Abitazione sita in Melilli (SR) in C.da Cozzo Barone – Malaterra, piano terra e piano primo, riportata in catasto al **Fg. 50 p.lla 371**, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, superficie catastale 202 mq, rendita Euro 1.045,83, confinante su tutti i lati con relativo terreno di pertinenza riportato in catasto al Fg. 50 p.lla 370 (oggetto della presente procedura);
- 10) Magazzino sito in Melilli (SR) in C.da Cozzo Barone – Malaterra, piano terra, riportato in catasto al **Fg. 50 p.lla 372**, categoria C/2, classe 6, consistenza 107 mq, superficie catastale 123 mq, rendita Euro 359,20, confinante su tutti i lati con relativo terreno di pertinenza riportato in catasto al Fg. 50 p.lla 370 (oggetto della presente procedura);
- 11) Magazzino sito in Melilli (SR) in Via Cairoli n. 9-11, piano seminterrato, riportato in catasto al **Fg. 88 p.lla 4174 sub. 3-12-13-14**, categoria C/2, classe 3, consistenza 81 mq, superficie catastale 104 mq, rendita Euro 167,33, confinante a Ovest con Via Cairoli, a Est con Via Risorgimento, a Nord e Sud con fabbricati di proprietà altra Ditta;
- 12) Abitazione sita in Melilli (SR) in Via Cairoli n. 13, piano primo e secondo, riportata in catasto al **Fg. 88 p.lla 4174 sub. 5-15-16-17**, categoria A/2, classe 3, consistenza 10 vani, superficie catastale 238 mq, rendita Euro 981,27, confinante a Ovest con Via Cairoli, a Est con Via Risorgimento, e sui rimanenti lati con fabbricati di proprietà altra Ditta;
- 13) Locale commerciale sito in Melilli (SR) in Via Cairoli n. 13, piano terra, riportato in catasto al **Fg. 88 p.lla 4174 sub. 6-18-19-20**, categoria C/1, classe 6, consistenza 43 mq, superficie catastale 52 mq, rendita Euro 830,57, confinante a Ovest con Via Cairoli, a Est con Via Risorgimento, a Sud unità immobiliare distinta al Fg. 88 p.lla 4174 sub. 7-21-22-23 (oggetto della presente procedura), a Nord con fabbricato di proprietà altra Ditta;
- 14) Abitazione sita in Melilli (SR) in Via Cairoli n. 15, piano terra, riportata in catasto al **Fg. 88 p.lla 4174 sub. 7-21-22-23**, categoria A/3, classe 7, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 83 mq, rendita Euro 336,99, confinante a Ovest con Via Cairoli, a Est con Via Risorgimento, a Nord unità immobiliare distinta al Fg. 88 p.lla 4174 sub. 6-18-19-20 (oggetto della presente procedura), a Sud con fabbricato di proprietà altra Ditta;
- 15) Terreno sito nel territorio di Melilli (SR) in C.da Cozzo Barone – Malaterra, riportato in catasto al **Fg. 50 p.lla 87**, qualità fico india, classe U, esteso are 06 ca 80, nell'insieme confinante a Nord e a Ovest con terreno individuato al Fg. 50 p.lla 162, a Sud con fabbricato e annessa corte esterna distinti in catasto al Fg. 50 p.lla 467 (oggetto della presente procedura), a Est con fabbricato distinto al Fg. 50 p.lla 150;
- 16) Terreno sito nel territorio di Melilli (SR) in C.da Cozzo Barone – Malaterra, riportato in catasto al **Fg. 50 p.lla 104**, qualità seminativo, classe 4, esteso ha 1 are 11 ca 48, qualità pascolo arb., classe U, esteso ha 1 are 00 ca 44, nell'insieme confinante a Nord con terreno individuato al Fg. 50 p.lla 109 (oggetto della presente procedura), a Est con terreno individuato al Fg. 50 p.lla 406, a Sud con terreno individuato al Fg. 50 p.lla 160 (oggetto della presente procedura), a Ovest con terreni individuati al Fg. 50 p.lla 121-293;
- 17) Terreno sito nel territorio di Melilli (SR) in C.da Cozzo Barone – Malaterra, riportato in catasto al **Fg. 50 p.lla 109**, qualità seminativo, classe 4, esteso are 12 ca 94, qualità pascolo, classe 2, esteso are 71 ca 48, nell'insieme confinante a Nord con strada interpoderale, a Est con terreno individuato al Fg. 50 p.lla 409, a Sud con terreno individuato al Fg. 50 p.lla 104 (oggetto della presente procedura), a Ovest con terreno individuato al Fg. 50 p.lla 172;



- 18) Terreno sito nel territorio di Melilli (SR) in C.da Cozzo Barone – Malaterra, riportato in catasto al **Fg. 50 p.lla 157**, qualità pascolo arb., classe U, esteso are 32 ca 74, qualità seminativo, classe 4, esteso are 01 ca 71, qualità pascolo, classe 2, esteso ha 1 are 35 ca 50, nell'insieme confinante a Nord con terreno individuato al Fg. 50 p.lla 159 (oggetto della presente procedura), a Est con terreno individuato al Fg. 50 p.lla 158, a Sud con strada interpoderale, a Ovest con terreno individuato al Fg. 50 p.lla 156;
- 19) Terreno sito nel territorio di Melilli (SR) in C.da Cozzo Barone – Malaterra, riportato in catasto al **Fg. 50 p.lla 159**, qualità pascolo arb., classe U, esteso ha 4 are 52 ca 95, nell'insieme confinante a Nord con strada interpoderale e con terreno distinto al Fg. 50 p.lla 370 (oggetto della presente procedura), a Est con terreni individuati al Fg. 50 p.lla 162-368-369, a Sud con terreno individuato al Fg. 50 p.lla 157 (oggetto della presente procedura), a Ovest con terreni individuato al Fg. 50 p.lla 447-452-454;
- 20) Terreno sito nel territorio di Melilli (SR) in C.da Cozzo Barone – Malaterra, riportato in catasto al **Fg. 50 p.lla 160**, qualità pascolo arb., classe U, esteso are 15 ca 06, qualità seminativo, classe 4, esteso are 21 ca 00, nell'insieme confinante a Sud e Ovest con strada interpoderale, a Est con terreno individuato al Fg. 50 p.lla 403, a Nord con terreno individuato al Fg. 50 p.lla 104 (oggetto della presente procedura);
- 21) Terreno sito nel territorio di Melilli (SR) in C.da Cozzo Barone – Malaterra, riportato in catasto al **Fg. 50 p.lla 370**, qualità pascolo arb., classe U, esteso ha 1 are 91 ca 71, nell'insieme confinante a Nord con strada interpoderale, a Est con terreno individuato al Fg. 50 p.lla 162, a Sud e Ovest con terreno individuato al Fg. 50 p.lla 159 (oggetto della presente procedura);
- 22) Abitazione sita in Melilli (SR) in Via Solferino n. 1, piano terra, riportata in catasto al **Fg. 88 p.lla 3639**, categoria A/6, classe 2, consistenza 1 vano, rendita Euro 22,21, confinante a Ovest con Via Solferino, e sui rimanenti lati con fabbricati di proprietà altra Ditta.

#### **QUESITO 1.II (Rispondenza dati dell'atto di pignoramento con le risultanze catastali)**

A seguito degli accertamenti effettuati si evince che le risultanze catastali risultano rispondenti con i dati specificati nell'atto di pignoramento.

In sede di sopralluogo si è inoltre rilevato quanto segue:

- L'immobile di cui al precedente punto **2)** risulta confinante a Est con la S.P. 96 Melilli-Augusta, contrariamente invece a quanto illustrato in mappa catastale riportante un confine con la p.lla 111; tale discordanza risulta dovuta all'inesatta rappresentazione grafica di porzione della suddetta strada provinciale.
- L'immobile di cui al precedente punto **8)** presenta modifiche di prospetto e interne rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.
- L'immobile di cui al precedente punto **9)** presenta modifiche interne rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.
- L'immobile di cui al precedente punto **10)** presenta modifiche interne e alle aperture esterne, nonché lieve ampliamento, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.
- L'immobile di cui al precedente punto **11)** presenta modifiche interne rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.
- L'immobile di cui al precedente punto **12)** presenta modifiche interne e una parziale chiusura della copertura rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.
- L'immobile di cui al precedente punto **13)** risulta adibito a studio professionale, contrariamente alla destinazione commerciale per come si evince dalle risultanze catastali; si rilevano inoltre modifiche interne rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.



- L'immobile di cui al precedente punto **14)** risulta adibito a studio professionale, contrariamente alla destinazione residenziale per come si evince dalle risultanze catastali; si rilevano inoltre modifiche interne rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.
- L'immobile di cui al precedente punto **22)** risulta adibito a garage, contrariamente alla destinazione residenziale per come si evince dalle risultanze catastali; non risulta inoltre disponibile la relativa planimetria catastale. In conseguenza di ciò è stata predisposta la redazione della planimetria del bene.

### **QUESITO 1.III (Formazione dei lotti di vendita)**

In relazione alle caratteristiche degli immobili oggetto del presente procedimento, si è provveduto alla formazione di n. 9 lotti di vendita:

- **LOTTO “A”:** 1/1 di Terreno sito nel territorio di Augusta (SR), C.da Sabuci, riportato in catasto al **Fg. 81 p.lla 26-28-29-83** e **Fg. 82 p.lla 14**, nell'insieme confinante a Nord con torrente Cantera e terreni distinti in catasto al Fg. 81 p.lla 9-24, a Est con terreni distinti in catasto al Fg. 81 p.lla 27-30, Fg. 82 p.lla 143 e fabbricato distinto al Fg. 81 p.lla 143, a Sud con terreni distinti in catasto al Fg. 81 p.lla 33-84, a Ovest con terreno distinto in catasto al Fg. 81 p.lla 25;
- **LOTTO “B”:** 1/1 di Terreno sito nel territorio di Augusta (SR), C.da Sabuci, riportato in catasto al **Fg. 81 p.lla 45-48**, nell'insieme confinante a Nord con terreno distinto in catasto al Fg. 81 p.lla 82, a Est con terreni distinti in catasto al Fg. 81 p.lla 85-86 ed S.P. 96 Melilli-Augusta, a Sud con terreni distinti al Fg. 81 p.lla 46-47-49, a Ovest con terreno distinto al Fg. 81 p.lla 134;
- **LOTTO “C”:** 1/1 di Magazzino con relativo terreno di pertinenza sito nel territorio di Melilli (SR), C.da Cozzo Barone – Malaterra, riportato rispettivamente in catasto al **Fg. 50 p.lla 467** e **Fg. 50 p.lla 87**, nell'insieme confinante a Nord, a Ovest e Sud con terreno distinto al Fg. 50 p.lla 162, a Est con fabbricati distinti in catasto al Fg. 50 p.lla 150 e 429;
- **LOTTO “D”:** 1/1 di Abitazione con magazzino e relativo terreno di pertinenza siti nel territorio di Melilli (SR), C.da Cozzo Barone – Malaterra, riportati rispettivamente in catasto al **Fg. 50 p.lla 371-372** (fabbricati) e **Fg. 50 p.lla 157-159-370** (terreno), nell'insieme confinante a Nord con strada interpoderale, a Est con terreni distinti al Fg. 50 p.lla 158-162-368-369, a Sud con strada interpoderale, a Ovest con terreni distinti in catasto al Fg. 50 p.lla 156-447-452-454;
- **LOTTO “E”:** 1/1 di Terreno sito nel territorio di Melilli (SR), C.da Cozzo Barone – Malaterra, riportato in catasto al **Fg. 50 p.lla 104-109-160**, nell'insieme confinante a Nord con strada interpoderale, a Est con terreni distinti al Fg. 50 p.lla 403-406-409, a Sud con strada interpoderale, a Ovest con terreni distinti al Fg. 50 p.lla 121-172-293;
- **LOTTO “F”:** 1/1 di Abitazione con relativo magazzino siti a Melilli (SR), Via Cairoli n. 9-11-13, piano seminterrato, primo e secondo, riportati rispettivamente in catasto al **Fg. 88 p.lla 4174 sub. 5-15-16-17** (abitazione) e **Fg. 88 p.lla 4174 sub. 3-12-13-14** (magazzino), nell'insieme confinante a Ovest Via Cairoli, a Est con Via Risorgimento, e sui rimanenti lati con fabbricati di proprietà altra Ditta;
- **LOTTO “G”:** 1/1 di Studio privato sito a Melilli (SR), Via Cairoli n. 13, piano terra, riportato in catasto al **Fg. 88 p.lla 4174 sub. 6-18-19-20**, nell'insieme confinante a Ovest con Via Cairoli, a Est con Via Risorgimento, a Sud unità immobiliare distinta al Fg. 88





p.lla 4174 sub. 7-21-22-23 (di cui al successivo Lotto “H”), a Nord con fabbricato di proprietà altra Ditta;

- **LOTTO “H”:** 1/1 di Studio privato sito a Melilli (SR), Via Cairoli n. 15, piano terra, riportato in catasto al **88 p.lla 4174 sub. 7-21-22-23**, nell’insieme confinante a Ovest con Via Cairoli, a Est con Via Risorgimento, a Nord unità immobiliare distinta al Fig. 88 p.lla 4174 sub. 6-18-19-20 (di cui al precedente Lotto “G”), a Sud con fabbricato di proprietà altra Ditta;
- **LOTTO “I”:** 1/2 di Garage sito a Melilli (SR), Via Solferino n. 1, piano terra, riportato in catasto al **Fig. 88 p.lla 3639**, nell’insieme confinante a Ovest con Via Solferino, e sui rimanenti lati con fabbricati di proprietà altra Ditta.

In virtù dei lotti di vendita sopra individuati, la presente relazione di stima verrà nel seguito suddivisa in n. 9 sezioni (da Lotto “A” a Lotto “I”), trattando in ciascuna sezione gli immobili appartenenti allo specifico lotto; nelle conclusioni verranno sintetizzati i valori di stima ricavati per ciascun lotto di vendita.



**\*\*\* LOTTO A \*\*\***

**QUESITO A2.I (Individuazione dei beni componenti il lotto)**

Il lotto di vendita individuato è costituito dai seguenti immobili:

- **1/1 di Terreno sito nel territorio di Augusta (SR)**, C.da Sabuci, riportato in catasto al **Fg. 81 p.lla 26**, qualità uliveto, classe 3, esteso are 80 ca 38, **Fg. 81 p.lla 28**, qualità semin. arbor., classe 2, esteso are 26 ca 01, **Fg. 81 p.lla 29**, area rurale, estesa are 00 ca 11, **Fg. 81 p.lla 83**, qualità uliveto, classe 3, esteso are 01 ca 00, **Fg. 82 p.lla 14**, qualità seminativo, classe 4, esteso are 27 ca 35.

Trattasi in particolare di terreno ad uso agricolo, principalmente adibito ad uliveto, provvisto di attrezzature per irrigazione.

Nell'insieme il lotto confina a Nord con torrente Cantera e terreni distinti in catasto al Fg. 81 p.lla 9-24, a Est con terreni distinti in catasto al Fg. 81 p.lla 27-30, Fg. 82 p.lla 143 e fabbricato distinto al Fg. 81 p.lla 143, a Sud con terreni distinti in catasto al Fg. 81 p.lla 33-84, a Ovest con terreno distinto in catasto al Fg. 81 p.lla 25.

Le coordinate G.P.S. del compendio pignorato sono: E = 15,147349 ; N = 37,203682.

**QUESITO A2.II (Descrizione dei beni)**

L'immobile è costituito da un terreno agricolo sito nel territorio di Augusta (SR) C.da Sabuci, individuato in catasto al Fg. 81 p.lla 26-28-29-83 e Fg. 82 p.lla 14, in testa all'esecutato

per la quota di 1/1.

Il fondo si presenta delimitato da muri a secco, in parte diruti, e l'ingresso avviene a partire dalla S.P. 96 Melilli-Augusta per mezzo di un cancello metallico e successiva strada interpoderale a servizio di più proprietà. Il terreno si presenta principalmente in stato incolto, e la vegetazione presente è costituita per lo più da alberi di ulivo e arbusti spontanei; l'andamento è pianeggiante, eccetto per l'area ricadente con la p.lla 14 del Fg. 82, la quale si sviluppa in dislivello sino al raggiungimento del torrente Cantera. La proprietà gode di diritto all'uso d'acqua a scopo irriguo derivante dal torrente Cantera, e in tal senso si rilevano nel fondo varie attrezzature usate per l'irrigazione. La proprietà dista in linea d'aria circa 1 km dalla zona industriale di Augusta. L'estensione complessiva è di circa 1 ettaro (v. *Allegato 4*).

**QUESITO A2.III (Stato di possesso degli immobili e titolo di provenienza)**

In sede di sopralluogo si è potuto rilevare che l'immobile risulta utilizzato dalla Ditta esecutata.

L'immobile è pervenuto al debitore quanto a 1/2 per successione di (den. succ. n. 68 vol. 128) trascritta il 03/10/1994 ai numeri 14841/11511, e per l'altro 1/2 in virtù dell'atto di divisione del Notaio Dott. Angelo Bellucci del 31/05/1991, n. 28671 del Repertorio, n. 10415 della Raccolta, registrato a Siracusa il 17/06/1991 al n. 2057, e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 14/06/1991 ai numeri 10128/8130, e successivo atto di rettifica del Notaio Dott. Angelo Bellucci del 28/04/1993, n. 38033 del Repertorio, n. 12644 della Raccolta, registrato a Siracusa il 07/05/1993 al n. 1067, e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 04/05/1993 ai numeri 6989/5600 (v. *Allegato 29*).



**QUESITO A2.IV (Esistenza di formalità a carico dell'acquirente)**

Dalla documentazione in atti non si evince l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente.

**QUESITO A2.V (Esistenza di formalità che saranno cancellate)**

Dalla documentazione in atti risulta che sull'immobile in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale iscritta il 15/10/2020 – Registro Generale n. 15211, Registro Particolare n. 1597 – dipendente da atto giudiziario della Corte d'Appello di Catania, Repertorio n. 3583/2020 del 15/09/2020 derivante da Ordinanza di Condanna, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] contro [REDACTED];
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 07/06/2021 – Registro Generale n. 10126, Registro Particolare n. 8199 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 1306/2021 del 29/04/2021, a favore di [REDACTED];
- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito trascritta il 20/03/2014 – Registro Generale n. 3585, Registro Particolare n. 2698 – dipendente da atto del Notaio Dott. Giuseppe Minniti del 12/03/2014, Repertorio 67280/17648 (costituente servitù di passaggio a piedi, per il solo immobile individuato al Fg. 81 p.lla 83).

**QUESITO A2.VI – A2.VII (Verifica della regolarità edilizia e urbanistica)**

Dai certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Augusta in data 09/12/2021 prot. n. 79611-79614 (v. *Allegati 35-36*), a seguito di specifica istanza del 06/12/2021, si evince che la proprietà è contraddistinta dai seguenti vincoli:

- Zona E/1 di P.R.G. “Denominazione Agricolo”, disciplinata dagli articoli 23 e 34 delle N.T.A.;
- Le p.lle n. 26-28-29-83 del Fg. 81 per il 95% circa, e la p.la 14 del Fg. 82 per intero, sono soggette alla fascia di rispetto dai fiumi e canali torrentizi ed in particolare dal Fiume/Torrente Cantera, disciplinata dall'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e dall'art. 34 delle N.T.A.;
- Le p.lle n. 26-28-29-83 del Fg. 81 per il 95% circa, e la p.la 14 del Fg. 82 per il 10% circa, sono soggette in Area di Tutela – Livello 1 – del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, approvato con Decreto Assessoriale n. 5040 del 20/10/2017;
- La p.la 14 del Fg. 82 per il 90% circa, è soggetta in Area di Tutela – Livello 3 – del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, approvato con Decreto Assessoriale n. 5040 del 20/10/2017;
- Tutte le p.lle costituenti la proprietà sono soggette al vincolo S.I.N. ai sensi della Legge 426/98 e del Decreto del Ministero dell'Ambiente del 10/01/2000;



- Tutte le p.lle costituenti la proprietà sono soggette, in misura percentuale diversa, alla fascia di rispetto di previsione viaria del P.R.G., disciplinata dall’art. 34 delle N.T.A..

**QUESITO A2.VIII (Attestato di prestazione energetica)**

Trattandosi di terreni non è applicabile la redazione dell’attestato di prestazione energetica.

**QUESITO A2.IX (Valutazione dei beni)**

Per la stima del lotto di terreno, in considerazione delle sue caratteristiche prettamente agricole, si fa riferimento all’Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) – Provincia di Siracusa – rilevazione 2020; si precisa che quale tipologia di coltura verrà considerato per l’intero fondo “uliveto”, in quanto ritenuto maggiormente rappresentativo della configurazione attuale della proprietà.

Per il territorio del Comune di Augusta, qualità uliveto, si rilevano i seguenti valori massimi e minimi:

Comune di Augusta		
Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Uliveto	9.000	20.000

A partire dai suddetti valori rilevati, occorre applicare dei coefficienti correttivi che tengono conto della specificità del fondo, ovvero:

- Giacitura (pianeggiante, acclive, mediocre);
- Accesso (buono, sufficiente, insufficiente);
- Esposizione (buona, normale, carente);
- Ubicazione (eccellente, normale, cattiva);
- Età (piena maturità, prossimo impianto, prossimo estirpazione);
- Densità piante (alta, ordinaria bassa).

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, si attribuiscono i seguenti valori:

**Valore a ettaro del fondo: 20.000,00 €/ha**

**Valore complessivo del fondo: 20.000,00 €/ha x 1,3485 ha = € 26.970,00**

**Conclusioni**

Le valutazioni precedentemente effettuate hanno condotto ai seguenti risultati:

Valore complessivo del fondo:	<b>€ 26.970,00</b>
-------------------------------	--------------------

Che arrotondato conduce al **valore finale del bene:**

<b>€ 27.000,00</b>
--------------------



**\*\*\* LOTTO B \*\*\***

**QUESITO B2.I (Individuazione dei beni componenti il lotto)**

Il lotto di vendita individuato è costituito dai seguenti immobili:

- **1/1 di Terreno sito nel territorio di Augusta (SR)**, C.da Sabuci, riportato in catasto al **Fg. 81 p.lla 45**, qualità mandorleto, classe 1, esteso are 02 ca 66, qualità agrumeto, classe 2, esteso are 24 ca 78, **Fg. 81 p.lla 48**, qualità seminativo, classe 3, esteso are 14 ca 87.

Trattasi in particolare di terreno ad uso agricolo, principalmente adibito ad agrumeto, provvisto di attrezzature per irrigazione.

Nell'insieme il lotto confina a Nord con terreno distinto in catasto al Fg. 81 p.lla 82, a Est con terreni distinti in catasto al Fg. 81 p.lla 85-86 ed S.P. 96, a Sud con terreni distinti al Fg. 81 p.lla 46-47-49, a Ovest con terreno distinto al Fg. 81 p.lla 134.

Si rileva che la proprietà risulta confinante a Est con la S.P. 96 Melilli-Augusta (in particolare la p.lla 48), contrariamente invece a quanto illustrato in mappa catastale riportante un confine con la p.lla 111; tale discordanza risulta dovuta all'inesatta rappresentazione grafica di porzione della suddetta strada provinciale.

Le coordinate G.P.S. del compendio pignorato sono: E = 15,147448 ; N = 37,202573.

**QUESITO B2.II (Descrizione dei beni)**

L'immobile è costituito da un terreno agricolo sito nel territorio di Augusta (SR) C.da Sabuci, individuato in catasto al Fg. 81 p.lla 45-48, in testa all'esecutato \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1.

Il fondo si presenta delimitato da muri a secco, in parte sormontati da recinzione metallica, e l'ingresso avviene a partire dalla S.P. 96 Melilli-Augusta per mezzo di un cancello metallico e successiva strada interpoderale a servizio di più proprietà. Il terreno si presenta principalmente in stato incolto, e la vegetazione presente è costituita per lo più da alberi di agrumi e arbusti spontanei; l'andamento è pianeggiante. La proprietà gode di diritto all'uso d'acqua a scopo irriguo derivante dal torrente Cantera, e in tal senso si rilevano nel fondo varie attrezzature usate per l'irrigazione. La proprietà dista in linea d'aria circa 1 km dalla zona industriale di Augusta. L'estensione complessiva è di circa 4000 mq (v. *Allegato 5*).

**QUESITO B2.III (Stato di possesso degli immobili e titolo di provenienza)**

In sede di sopralluogo si è potuto rilevare che l'immobile risulta utilizzato dalla Ditta esecutata.

L'immobile è pervenuto al debitore \_\_\_\_\_ quanto a 1/2 per successione di \_\_\_\_\_ (den. succ. n. 68 vol. 128) trascritta il 03/10/1994 ai numeri 14841/11511, e per l'altro 1/2 in virtù dell'atto di divisione del Notaio Dott. Angelo Bellucci del 31/05/1991, n. 28671 del Repertorio, n. 10415 della Raccolta, registrato a Siracusa il 17/06/1991 al n. 2057, e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 14/06/1991 ai numeri 10128/8130, e successivo atto di rettifica del Notaio Dott. Angelo Bellucci del 28/04/1993, n. 38033 del Repertorio, n. 12644 della Raccolta, registrato a Siracusa il 07/05/1993 al n. 1067, e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 04/05/1993 ai numeri 6989/5600 (v. *Allegato 29*).



**QUESITO B2.IV (Esistenza di formalità a carico dell'acquirente)**

Dalla documentazione in atti non si evince l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente.

**QUESITO B2.V (Esistenza di formalità che saranno cancellate)**

Dalla documentazione in atti risulta che sull'immobile in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale iscritta il 15/10/2020 – Registro Generale n. 15211, Registro Particolare n. 1597 – dipendente da atto giudiziario della Corte d'Appello di Catania, Repertorio n. 3583/2020 del 15/09/2020 derivante da Ordinanza di Condanna, a favore di
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 07/06/2021 – Registro Generale n. 10126, Registro Particolare n. 8199 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 1306/2021 del 29/04/2021, a favore di

**QUESITO B2.VI – B2.VII (Verifica della regolarità edilizia e urbanistica)**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Augusta in data 09/12/2021 prot. n. 79611 (v. *Allegato 36*), a seguito di specifica istanza del 06/12/2021, si evince che la proprietà è contraddistinta dai seguenti vincoli:

- Zona E/1 di P.R.G. “Denominazione Agricolo”, disciplinata dagli articoli 23 e 34 delle N.T.A.;
- Tutte le p.lle costituenti la proprietà sono soggette al vincolo S.I.N. ai sensi della Legge 426/98 e del Decreto del Ministero dell'Ambiente del 10/01/2000;
- Tutte le p.lle costituenti la proprietà sono soggette, per il 70% circa, alla fascia di rispetto di previsione viaria del P.R.G., disciplinata dall'art. 34 delle N.T.A..

**QUESITO B2.VIII (Attestato di prestazione energetica)**

Trattandosi di terreni non è applicabile la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

**QUESITO B2.IX (Valutazione dei beni)**

Per la stima del lotto di terreno, in considerazione delle sue caratteristiche prettamente agricole, si fa riferimento all'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) – Provincia di Siracusa – rilevazione 2020; si precisa che quale tipologia di coltura verrà considerato per l'intero fondo “agrumeto”, in quanto ritenuto maggiormente rappresentativo della configurazione attuale della proprietà.

Per il territorio del Comune di Augusta, qualità agrumeto, si rilevano i seguenti valori massimi e minimi:



<b>Comune di Augusta</b>		
Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Agrumeto	26.000	65.000

A partire dai suddetti valori rilevati, occorre applicare dei coefficienti correttivi che tengono conto della specificità del fondo, ovvero:

- Giacitura (pianeggiante, acclive, mediocre);
- Accesso (buono, sufficiente, insufficiente);
- Esposizione (buona, normale, carente);
- Ubicazione (eccellente, normale, cattiva);
- Età (piena maturità, prossimo impianto, prossimo estirpazione);
- Densità piante (alta, ordinaria bassa).

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, si attribuiscono i seguenti valori:

**Valore a ettaro del fondo: 60.000,00 €/ha**

**Valore complessivo del fondo: 60.000,00 €/ha x 0,4231 ha = € 25.386,00**

**Conclusioni**

Le valutazioni precedentemente effettuate hanno condotto ai seguenti risultati:

Valore complessivo del fondo:	<b>€ 25.386,00</b>
-------------------------------	--------------------

Che arrotondato conduce al **valore finale del bene:**

<b>€ 25.000,00</b>
--------------------



**\*\*\* LOTTO C \*\*\***

**QUESITO C2.I (Individuazione dei beni componenti il lotto)**

Il lotto di vendita individuato è costituito dai seguenti immobili:

- **1/1 di Magazzino con relativo terreno di pertinenza sito nel territorio di Melilli (SR), C.da Cozzo Barone – Malaterra, riportato rispettivamente in catasto al **Fg. 50 p.lla 467**, categoria C/2, classe 6, consistenza 85 mq, superficie catastale 174 mq, rendita Euro 285,34, con annessa corte esterna individuata al medesimo sub., e **Fg. 50 p.lla 87**, qualità fico india, classe U, esteso are 06 ca 80.**

Trattasi in particolare di fabbricato agricolo ad uso magazzino articolato su un unico livello a piano terra con relativo lotto di terreno di pertinenza; esso presenta una struttura portante in muratura con copertura del tipo a falde inclinate con orditura in legno.

Nell'insieme il lotto confina a Nord, a Ovest e Sud con terreno distinto al Fg. 50 p.lla 162, a Est con fabbricati distinti in catasto al Fg. 50 p.lla 150 e 429.

Le coordinate G.P.S. del compendio pignorato sono: E = 15,092052 ; N = 37,176462.

Dal confronto tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si rilevano le seguenti modifiche:

- Rimozione delle pareti delimitanti il WC e costituzione di un unico ambiente a deposito;
- Modifica di prospetto riguardante l'eliminazione di una finestra in corrispondenza del prospetto Ovest.

Le difformità sopra rilevate potranno essere regolarizzate a mezzo di pratica DOCFA per aggiornamento catastale; il costo complessivo stimato per la regolarizzazione è di € 500,00.

**QUESITO C2.II (Descrizione dei beni)**

L'immobile è costituito da un fabbricato rurale ad uso magazzino, con annessa corte esterna individuata al medesimo sub., e relativo lotto di terreno di pertinenza, siti in territorio di Melilli (SR) C.da Cozzo Barone – Malaterra; il magazzino e la corte esterna sono distinti in catasto al Fg. 50 p.lla 467, mentre il lotto di terreno pertinenza al Fg. 50 p.lla 87, il tutto in testa all'esecutato \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1.

Il magazzino è articolato interamente a piano terra in due ambienti non comunicanti rispettivamente di estensione circa 47 mq e 31 mq, entrambi provvisti di infissi esterni per il ricambio di aria/luce; le finiture interne ed esterne, del tipo tradizionale con intonaco civile, e si presentano in avanzato stato di degrado con problemi di infiltrazione delle acque meteoriche e di umidità di risalita. Gli infissi esterni sono in ferro, e le aperture sono decorate con rifasci in pietra. Non si rileva la presenza di impianti tecnologici. L'accesso a tale immobile avviene a partire dalla corte esterna annessa, di estensione circa 600 mq, la quale risulta per lo più delimitata da muri a secco.

Il lotto di terreno di pertinenza si sviluppa in prosieguo della sopracitata corte esterna, ed è anch'esso delimitato principalmente da muri a secco; l'estensione di quest'ultimo è di circa 700 mq. Il terreno si presenta a tratti roccioso e si sviluppa con andamento pressoché pianeggiante; non si rilevano particolari colture se non vegetazione spontanea di tipo mediterraneo.

L'accesso alla proprietà avviene a partire da strada interpodereale solo in parte asfaltata, raggiungibile a partire dalla SP30 Melilli-Sortino (v. *Allegato 6*).





**QUESITO C2.III (Stato di possesso degli immobili e titolo di provenienza)**

In sede di sopralluogo si è potuto rilevare che l’immobile risulta utilizzato come magazzino/deposito dalla Ditta esecutata.

L’immobile è pervenuto al debitore \_\_\_\_\_ ) quanto a 1/2 per successione di \_\_\_\_\_ (den. succ. n. 68 vol. 128) trascritta il 03/10/1994 ai numeri 14841/11511, e per l’altro 1/2 in virtù dell’atto di divisione del Notaio Dott. Angelo Bellucci del 31/05/1991, n. 28671 del Repertorio, n. 10415 della Raccolta, registrato a Siracusa il 17/06/1991 al n. 2057, e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 14/06/1991 ai numeri 10128/8130, e successivo atto di rettifica del Notaio Dott. Angelo Bellucci del 28/04/1993, n. 38033 del Repertorio, n. 12644 della Raccolta, registrato a Siracusa il 07/05/1993 al n. 1067, e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 04/05/1993 ai numeri 6989/5600 (v. *Allegato 29*).

**QUESITO C2.IV (Esistenza di formalità a carico dell’acquirente)**

Dalla documentazione in atti non si evince l’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell’acquirente.

**QUESITO C2.V (Esistenza di formalità che saranno cancellate)**

Dalla documentazione in atti risulta che sull’immobile in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale iscritta il 15/10/2020 – Registro Generale n. 15211, Registro Particolare n. 1597 – dipendente da atto giudiziario della Corte d’Appello di Catania, Repertorio n. 3583/2020 del 15/09/2020 derivante da Ordinanza di Condanna, a favore di \_\_\_\_\_
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 07/06/2021 – Registro Generale n. 10126, Registro Particolare n. 8199 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 1306/2021 del 29/04/2021, a favore di \_\_\_\_\_

**QUESITO C2.VI – C2.VII (Verifica della regolarità edilizia e urbanistica)**

Dalla documentazione agli atti risulta che il fabbricato ad uso magazzino è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967, e dalle ricerche condotte presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Melilli, giusta istanza di accesso agli atti del 07/12/2021, non risultano ulteriori titoli edilizi abilitativi e alcun certificato di Agibilità/Abitabilità.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Melilli in data 14/12/2021 prot. n. 32553 (v. *Allegato 37*), a seguito di specifica istanza del 07/12/2021, si evince che il lotto di terreno di pertinenza oggetto di pignoramento, distinto in catasto al Fg. 50 p.la 87, è contraddistinto dai seguenti vincoli:

- Zona E di P.R.G. “Agricola”, disciplinata dall’art. 22 delle N.T.A.



Dal confronto tra la planimetria catastale agli atti, e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si rilevano le seguenti modifiche:

- Rimozione delle pareti delimitanti il WC e costituzione di un unico ambiente a deposito;
- Modifica di prospetto riguardante l'eliminazione di una finestra in corrispondenza del prospetto Ovest.

Le difformità sopra rilevate potranno essere regolarizzate a mezzo di pratica edilizia ex art. 37 del D.P.R. 380/2001, recepito dalla L.R. 16/2016; il costo complessivo stimato per la regolarizzazione è di € 1.500,00.

### **QUESITO C2.VIII (Attestato di prestazione energetica)**

Dalle ricerche effettuate si evince che il magazzino (in catasto al Fg. 50 p.lla 467) oggetto di pignoramento risulta sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica; si segnala comunque che tale fabbricato rientra nei casi di esclusione di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005.

### **QUESITO C2.IX (Valutazione dei beni)**

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento viene effettuata mediante due differenti criteri di stima:

- Metodo sintetico comparativo;
- Metodo per capitalizzazione dei redditi.

Entrambi i metodi di stima prevedono il preventivo calcolo della superficie commerciale del bene: essa è determinata come la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, e della quota parte delle eventuali superfici di pertinenza quali ad esempio balconi, terrazzi o corti.

Si riporta nel seguito la tabella riepilogativa con il calcolo della superficie commerciale:

	Vano	Superficie utile [mq]	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale [mq]
<b>Piano terra</b>	Locale 1	47,02	100%	47,02
	Locale 2	30,60	100%	30,60
	Muri interni e perimetrali	24,31	100%	24,31
	Corte esterna	580,90	10%	58,09
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:</b>				<b>160,02</b>

Si precisa che il terreno di pertinenza sarà oggetto di stima economica dedicata, il cui valore andrà a sommarsi a quello del fabbricato nella formazione del valore complessivo del compendio pignorato.

### **Stima del bene con metodo sintetico comparativo**

Il metodo di stima sintetico comparativo prevede la ricerca e il successivo confronto dei valori riportati sui principali volumi di quotazione immobiliare; di regola si ricorre alla comparazione di più quotazioni immobiliari al fine di ottenere, tramite la loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possano caratterizzare il bene in



oggetto. Una volta determinata la quotazione al mq. di riferimento, il valore del bene è ottenuto moltiplicando quest'ultima per la superficie commerciale.

Si precisa che i dati riportati nel seguito sono stati reperiti mediante apposita indagine di mercato condotta in due distinte agenzie immobiliari operanti sul luogo, relazionando il tutto alle caratteristiche dell'immobile in oggetto nonché al suo stato di conservazione.

- |                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| 1. Valore Agenzia Immobiliare n. 1: | 500,00 €/mq |
| 2. Valore Agenzia Immobiliare n. 2: | 400,00 €/mq |

Da cui si ricava:

**Valore medio a metro quadrato: 450,00 €/mq**

**Valore complessivo del bene: 450,00 €/mq x 160,02 mq = € 72.009,00**

#### **Stima del bene con metodo per capitalizzazione dei redditi**

Il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi prevede la valutazione di un immobile sulla base della sua capacità reddituale.

Il valore di mercato dell'immobile,  $V_m$ , è fornito dalla seguente espressione:

$$V_m = R_n / r$$

Essendo:

- $R_n$  il reddito netto annuo ricavato dalla locazione dell'immobile, ottenuto a partire dal reddito lordo  $R_l$  sottraendo le spese a carico della proprietà (nel caso in esame assunte pari al 35% del canone annuo di locazione);
- $r$  il tasso di capitalizzazione.

A seguito di specifiche indagini di mercato, in relazione alle caratteristiche del bene, nonché alla sua capacità reddituale, si assume un valore di locazione pari a: **1,50 €/mq x mese.**

Utilizzando il valore scelto si ricava:

- Reddito lordo annuo:  $R_l = 1,50 \text{ €/mq} \times 160,02 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = € 2.880,36$
- Spese medie annue:  $€ 2.880,36 \times 35\% = € 1.008,13$
- Reddito netto annuo:  $R_n = € 2.880,36 - € 1.008,13 = € 1.872,23$

Impiegando un tasso di capitalizzazione pari al 3%, si ricava il seguente valore di mercato:

**Valore complessivo del bene: € 1.872,23 / 0,03 = € 62.407,67.**

#### **Stima del terreno di pertinenza**

Per la stima del lotto di terreno di pertinenza, in considerazione delle sue caratteristiche prettamente agricole, si fa riferimento all'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) – Provincia di Siracusa – rilevazione 2020; si precisa che quale tipologia di coltura verrà considerato per l'intero fondo



“pascolo”, in quanto ritenuto maggiormente rappresentativo della configurazione attuale della proprietà.

Per il territorio del Comune di Melilli, qualità pascolo, si rilevano i seguenti valori massimi e minimi:

<b>Comune di Melilli</b>		
Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Pascolo	2.000	4.000

A partire dai suddetti valori rilevati, occorre applicare dei coefficienti correttivi che tengono conto della specificità del fondo, ovvero:

- Giacitura (pianeggiante, acclive, mediocre);
- Accesso (buono, sufficiente, insufficiente);
- Esposizione (buona, normale, carente);
- Ubicazione (eccellente, normale, cattiva);
- Età (piena maturità, prossimo impianto, prossimo estirpazione);
- Densità piante (alta, ordinaria bassa).

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, si attribuiscono i seguenti valori:

**Valore a ettaro del fondo: 3.000,00 €/ha**

**Valore complessivo del fondo: 3.000,00 €/ha x 0,680 ha = € 2.040,00**

### Conclusioni

Le valutazioni precedentemente effettuate hanno condotto ai seguenti risultati:

Valore di mercato con metodo sintetico comparativo:	<b>€ 72.009,00</b>
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	<b>€ 62.407,67</b>

Dalle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato del solo fabbricato è pari alla media aritmetica dei valori ottenuti con i due differenti metodi di stima:

$$(\text{€ } 72.009,00 + \text{€ } 62.407,67) / 2 = \text{€ } \mathbf{67.208,33}$$

Al suddetto importo va sommato il valore del solo terreno di pertinenza, ottenendo il valore complessivo del bene:

$$\text{€ } 67.208,33 + \text{€ } 2.040,00 = \text{€ } \mathbf{69.248,33}$$

A cui vanno sottratti i costi di regolarizzazione stimati in precedenza, pari a complessivi € 2.000,00:

$$\text{€ } 69.248,33 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } \mathbf{67.248,33}$$



Che arrotondato conduce al **valore finale del bene:**

**€ 67.000,00**



**\*\*\* LOTTO H \*\*\***

**QUESITO H2.I (Individuazione dei beni componenti il lotto)**

Il lotto di vendita individuato è costituito dai seguenti immobili:

- **1/1 di Studio privato sita a Melilli (SR), Via Cairoli n. 15, piano terra, riportato in catasto al 88 p.lla 4174 sub. 7-21-22-23, categoria A/3, classe 7, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 83 mq, rendita Euro 336,99.**

Trattasi in particolare di immobile destinato a studio privato professionale sito a piano terra; la struttura portante cui l'immobile fa parte è in c.a., con copertura in parte a falde inclinate e in parte a terrazza piana calpestabile. Nell'insieme confinante a Ovest con Via Cairoli, a Est con Via Risorgimento, a Nord unità immobiliare distinta al Fg. 88 p.lla 4174 sub. 6-18-19-20 (di cui al precedente Lotto "G"), a Sud con fabbricato di proprietà altra Ditta.

Le coordinate G.P.S. del compendio pignorato sono: E = 15,126121 ; N = 37,178172.

Dal confronto tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si rilevano le seguenti difformità:

- L'immobile risulta adibito a studio professionale (cat. catastale A/10), contrariamente alla destinazione residenziale per come si evince dalle risultanze catastali (cat. catastale A/3);
- L'apertura di una porta interna che consente la comunicazione con l'unità immobiliare a piano terra distinta in catasto al Fg. 88 p.lla 4174 sub. 6-18-19-20 (di cui al precedente Lotto "G");
- Eliminazione di un bagno.

Le difformità sopra rilevate potranno essere regolarizzate a mezzo di pratica DOCFA per aggiornamento catastale; il costo complessivo stimato per la regolarizzazione è di € 500,00.

**QUESITO H2.II (Descrizione dei beni)**

L'immobile è costituito da uno studio privato professionale in centro urbano a piano terra, sito a Melilli (SR) Via Cairoli n. 15; esso è distinto in catasto al Fg. 88 p.lla 4174 sub. 7-21-22-23 in testa all'esecutato ANTONINO MESSINA per la quota di 1/1. Il fabbricato cui l'immobile in oggetto fa parte è con struttura portante in c.a. e copertura in parte a falde inclinate e in parte a terrazza piana calpestabile. L'accesso avviene da Via Cairoli n. 15.

L'immobile si sviluppa in quattro locali principali adibiti a studio professionale, due disimpegni, una zona ingresso delimitata da una vetrata e un balcone; la superficie in pianta coperta è di circa 80 mq. Le finiture interne ed esterne sono con intonaco civile di tipo tradizionale e si presentano in sufficiente stato di conservazione; i pavimenti sono in monocottura. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono provvisti di persiane. L'immobile è provvisto di impianto elettrico del tipo sottotraccia; l'impianto di climatizzazione è costituito da termosifoni con caldaia (v. *Allegato 11*).

**QUESITO H2.III (Stato di possesso degli immobili e titolo di provenienza)**

In sede di sopralluogo si è potuto rilevare che l'immobile risulta utilizzato dal figlio della Ditta eseguita quale studio professionale.

L'immobile è pervenuto al debitore ... - quanto a 1/2 per successione di ... (den. succ. n. 68 vol. 128) trascritta il 03/10/1994 ai numeri 14841/11511, e



per l'altro 1/2 in virtù dell'atto di divisione del Notaio Dott. Angelo Bellucci del 31/05/1991, n. 28671 del Repertorio, n. 10415 della Raccolta, registrato a Siracusa il 17/06/1991 al n. 2057, e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 14/06/1991 ai numeri 10128/8130, e successivo atto di rettifica del Notaio Dott. Angelo Bellucci del 28/04/1993, n. 38033 del Repertorio, n. 12644 della Raccolta, registrato a Siracusa il 07/05/1993 al n. 1067, e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 04/05/1993 ai numeri 6989/5600 (v. *Allegato 29*).

**QUESITO H2.IV (Esistenza di formalità a carico dell'acquirente)**

Dalla documentazione in atti non si evince l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente.

**QUESITO H2.V (Esistenza di formalità che saranno cancellate)**

Dalla documentazione in atti risulta che sull'immobile in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale iscritta il 15/10/2020 – Registro Generale n. 15211, Registro Particolare n. 1597 – dipendente da atto giudiziario della Corte d'Appello di Catania, Repertorio n. 3583/2020 del 15/09/2020 derivante da Ordinanza di Condanna, a favore di *.....*
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 07/06/2021 – Registro Generale n. 10126, Registro Particolare n. 8199 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 1306/2021 del 29/04/2021, a favore di *.....*

**QUESITO H2.VI – H2.VII (Verifica della regolarità edilizia e urbanistica)**

Dalla documentazione prodotta dal Comune di Melilli, giusta istanza di accesso agli atti del 07/12/2021, si evince che per l'immobile in oggetto è stata rilasciata originaria Concessione Edilizia n. 113 del 18/09/1990 (v. *Allegato 43*), e non è stato possibile reperire eventuali titoli edilizi successivi. Dalle ricerche effettuate presso il suddetto Ente si evince inoltre che non risulta rilasciato alcun certificato di Agibilità/Abitabilità in riferimento ai titoli edilizi sopra citati.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Melilli in data 14/12/2021 prot. n. 32553 (v. *Allegato 37*), a seguito di specifica istanza del 07/12/2021, si evince che l'area su cui sorge il fabbricato in oggetto è contraddistinta dai seguenti vincoli:

- Zona A di P.R.G. "Storico - Ambientale", disciplinata dall'art. 6 delle N.T.A..

Dal confronto tra gli elaborati progettuali autorizzati di cui al precedente titolo abilitativo, e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si rilevano le seguenti difformità:

- Cambio di destinazione d'uso da abitazione a studio professionale;



- L’apertura di una porta interna che consente la comunicazione con l’unità immobiliare a piano terra distinta in catasto al Fg. 88 p.lla 4174 sub. 6-18-19-20 (di cui al precedente Lotto “G”);
- La riconfigurazione degli ambienti interni e parte dei prospetti.

Le difformità sopra rilevate potranno essere regolarizzate a mezzo di pratica edilizia ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, recepito dalla L.R. 16/2016, previo parere di competenza da parte del Genio Civile di Siracusa per l’esecuzione di opere strutturali; il costo complessivo stimato per la regolarizzazione è di € 8.000,00.

### **QUESITO H2.VIII (Attestato di prestazione energetica)**

L’immobile in oggetto distinto in catasto al Fg. 88 p.lla 4174 sub. 7-21-22-23 risultava sprovvista dell’attestato di prestazione energetica, pertanto si è proceduto alla relativa redazione (v. *Allegato 34*).

### **QUESITO H2.IX (Valutazione dei beni)**

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento viene effettuata mediante due differenti criteri di stima:

- e) Metodo sintetico comparativo;
- f) Metodo per capitalizzazione dei redditi.

Entrambi i metodi di stima prevedono il preventivo calcolo della superficie commerciale del bene: essa è determinata come la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, e della quota parte delle eventuali superfici di pertinenza quali ad esempio balconi, terrazzi o corti.

Si riporta nel seguito la tabella riepilogativa con il calcolo della superficie commerciale:

	Vano	Superficie utile [mq]	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale [mq]
<b>Piano terra</b>	Locale 1	13,50	100%	13,50
	Locale 2	4,10	100%	4,10
	Locale 3	9,68	100%	9,68
	Locale 4	17,45	100%	17,45
	Disimpegno 1	10,95	100%	10,95
	Disimpegno 2	3,05	100%	3,05
	Ingresso	3,05	100%	3,05
	Balcone	1,82	30%	0,55
	Muri interni e perimetrali	17,41	100%	17,41
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:</b>				<b>79,74</b>

### **Stima del bene con metodo sintetico comparativo**

Il metodo di stima sintetico comparativo prevede la ricerca e il successivo confronto dei valori riportati sui principali volumi di quotazione immobiliare; di regola si ricorre alla comparazione di più quotazioni immobiliari al fine di ottenere, tramite la loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell’ambito delle contrattazioni che possano caratterizzare il bene in





oggetto. Una volta determinata la quotazione al mq. di riferimento, il valore del bene è ottenuto moltiplicando quest'ultima per la superficie commerciale.

Si precisa che i dati riportati nel seguito sono stati reperiti consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed effettuando un'apposita indagine di mercato condotta in due distinte agenzie immobiliari operanti sul luogo.

- |    |   |              |
|----|---|--------------|
| 4. | Valore desunto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate<br>Anno 2021, 2° Semestre: 490,00 - 730,00 €/mq<br>Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche,<br>nonché dello stato di conservazione del bene, si assume il<br>seguinte valore di mercato: | 700,00 €/mq  |
| 5. | Valore Agenzia Immobiliare n. 1:  | 1100,00 €/mq |
| 6. | Valore Agenzia Immobiliare n. 2:  | 900,00 €/mq  |

Da cui si ricava:

**Valore medio a metro quadrato: 900,00 €/mq**

**Valore complessivo del bene: 900,00 €/mq x 79,74 mq = € 71.766,00**

#### **Stima del bene con metodo per capitalizzazione dei redditi**

Il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi prevede la valutazione di un immobile sulla base della sua capacità reddituale.

Il valore di mercato dell'immobile,  $V_m$ , è fornito dalla seguente espressione:

$$V_m = R_n / r$$

Essendo:

- $R_n$  il reddito netto annuo ricavato dalla locazione dell'immobile, ottenuto a partire dal reddito lordo  $R_l$  sottraendo le spese a carico della proprietà (nel caso in esame assunte pari al 30% del canone annuo di locazione);
- $r$  il tasso di capitalizzazione.

Consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2021, 2° Semestre), si ricavano i seguenti valori di locazione (€/mq x mese): min. = 2,50 ; max. = 3,70.

In relazione alle caratteristiche del bene, nonché alla sua capacità reddituale, si assume un valore di locazione pari a: **3,70 €/mq x mese.**

Utilizzando il valore scelto si ricava:

- Reddito lordo annuo:  $R_l = 3,70 \text{ €/mq} \times 79,74 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = € 3.540,46$
- Spese medie annue:  $€ 3.540,46 \times 30\% = € 1.062,14$
- Reddito netto annuo:  $R_n = € 3.540,46 - € 1.062,14 = € 2.478,32$

Impiegando un tasso di capitalizzazione pari al 3%, si ricava il seguente valore di mercato:



**Valore complessivo del bene: € 2.478,32/ 0,03 = € 82.610,67.**

**Conclusioni**

Le valutazioni precedentemente effettuate hanno condotto ai seguenti risultati:

Valore di mercato con metodo sintetico comparativo:	<b>€ 71.766,00</b>
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	<b>€ 82.610,67</b>

Dalle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato del solo fabbricato è pari alla media aritmetica dei valori ottenuti con i due differenti metodi di stima:

$$(\text{€ } 71.766,00 + \text{€ } 82.610,67) / 2 = \text{€ } 77.188,33$$

A cui vanno sottratti i costi di regolarizzazione stimati in precedenza, pari a complessivi € 2.500,00:

$$\text{€ } 77.188,33 - \text{€ } 8.500,00 = \text{€ } 68.688,33$$

Che arrotondato conduce al **valore finale del bene:**

<b>€ 70.000,00</b>
--------------------

