

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONI NN. 107/94 - 173/94 R.G.E.

PROMOSSE DA

[REDACTED]
[REDACTED]

NEI CONFRONTI DI

[REDACTED]
[REDACTED]

GIUDICE ISTRUTTORE
DOTT. FABIO L. CIRIOLO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

(STIMA AGGIORNATA A SETTEMBRE 2012)

CTU

DOTT. ING. CONCETTO CAPODICASA

[Signature]



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

OGGI

15.09.2012

IL CANCELLIERE

[Signature]
ASSESSORE GIUDIZIARIO

SIRACUSA, SETTEMBRE 2012

1. PREMESSA

Il Giudice delle esecuzioni immobiliari riunite n. 107/1994 e 173/94, a seguito dell'esame di una prima consulenza redatta in data 12/07/2010, con ordinanza del 18/02/2011 conferiva al sottoscritto CTU il nuovo incarico di aggiornare la stima dei beni pignorati, curando particolarmente il profilo dell'individuazione dei cespiti frutto di frazionamento e la loro suddivisione in lotti ai fini della vendita.

Eseguita la ricognizione dei luoghi (v. allegato 1) ed acquisiti gli elementi necessari per l'espletamento del mandato, il sottoscritto ritiene ora di potere esporre coscientemente quanto segue.

2. LOTTO A - TERRENO IN SIRACUSA, C.DA FANUSA MILOCCA, FOGLIO 146, EX PARTICELLE 8-15-31

ESTESO HA 3.03.97

Trattasi di un originario fondo rustico sito a circa 10 km a sud del centro abitato di Siracusa, in prossimità della zona costiera e degli insediamenti residenziali a carattere stagionale di Arenella e Fanusa, a cui si accede dalla via Isole Eolie (v. allegato 2 - foto 1).

Allo stato attuale il fondo risulta suddiviso in numerosi lotti con estensione media di circa 600 mq, in gran parte edificati e serviti da strade di accesso.

A seguito degli accertamenti svolti si è rilevato:

- che l'originaria p.lla 8 è stata soppressa a seguito del frazionamento 2446.4/90 in atti dal 02/12/1994;
- che l'originaria p.lla 15 risulta soppressa a seguito del frazionamento 1806.1/93 in atti dal 16/07/1993 e pertanto in data antecedente il pignoramento;
- che allo stato attuale l'originario stacco di terreno risulta costituito dalle particelle 31 - 322 - 323 - 345 - 356 - 357 - 358 - 359 - 361 - 363 - 364 - 373 - 385 - 386 - 388 - 391 - 392 - 395 - 396 - 397 - 398 - 399 - 403 - 411 - 412 - 413 - 414 - 415 - 504 - 505 - 632 - 633 - 635 - 636 - 637 - 638 - 648 - 650 - 658;
- che le particelle 345 - 356 - 357 - 358 - 359 - 361 - 373 - 385 - 388 - 397 - 415 - 638 - 658 sono state vendute in data antecedente al pignoramento;
- che la p.lla 648, sulla quale insiste un fabbricato, e la p.lla 399, allo stato attuale solo recintata, sono quelle

in data successiva al pignoramento;

le particelle 391 - 395 - 412 - 414 - 505 - 550, sulle quali insistono dei fabbricati, sono state promesse

in vendita a terzi con preliminari;

le particelle 363 - 364 - 392 - 396 sono attualmente destinate a viabilità pubblica (parte della via Isole

rimanenti particelle 31 - 322 - 323 - 385 - 398 - 403 - 411 - 413 - 504 - 632 - 633 - 635 - 636 -

37 non corrispondono all'attuale configurazione dei lotti e sono in parte edificate, in parte libere, in parte

recintate, in parte destinate a viabilità pubblica; risultano inoltre in parte nel possesso degli esecutati ed in

parte promesse in vendita con preliminari.

Nell'allegato 3.1 sono stati pertanto individuati graficamente i lotti rimasti di proprietà della debitrice [REDACTED]

Quelli venduti in data successiva al pignoramento, i cui dati identificativi sono di seguito riepilogati:

1	porz. p.la 411	via I. Ellice 50	[REDACTED]	495	si	si	-
2	porz. p.la 411	via I. Ellice 52	[REDACTED]	615	no	si	-
3	porz. p.la 411-413	via I. Ellice 54	[REDACTED]	615	no	si	-
4	p.la 648	via I. Ellice 44	[REDACTED]	615	si	si	-
5	p.la 650	via I. Ellice 26	[REDACTED]	565	si	si	-
6	particella 391 - 395	via I. Ellice 30	[REDACTED]	530	si	si	-
7	p.la 424	via I. Ellice 34	[REDACTED]	634	si	-	24/03/1994
8	p.la 399	via I. Ellice 24	[REDACTED]	618	no	-	12/05/1994
9	p.la 385 e porz. p.la 635	via I. Ellice 20	[REDACTED]	585	si	si	-
10	p.la 425	via I. Ellice 18	[REDACTED]	591	si	-	12/05/1994
11	p.la 632 e porz. p.la 403	via I. Ellice 14	[REDACTED]	585	si	si	-
12	porz. p.la 398	via I. Ellice s.n.c.	[REDACTED]	1075	no	si	-
13	porz. particella 398-635	via I. Ellice 8	[REDACTED]	585	no	si	-
14	porz. p.la 635	via I. Ellice 10	[REDACTED]	560	si	si	-
15	porz. p.la 635	via I. Ellice 12	[REDACTED]	600	si	si	-
16	porz. particella 633-635	via I. Ellice s.n.c.	[REDACTED]	585	no	si	-
17	porz. particelle 633-635-637	via I. Ellice 14	[REDACTED]	560	si	si	-
18	porz. particelle 31-398-504	via I. Ellice s.n.c.	[REDACTED]	5255	no	-	-
19	porz. particelle 31-322	via I. Ellice 6	[REDACTED]	585	si	si	-
20	porz. p.la 31	via I. Ellice s.n.c.	[REDACTED]	575	no	si	-
21	porz. p.la 31	via I. Ellice 4	[REDACTED]	575	si	si	-
22	p.la 505 e porz. p.la 504	via I. Ellice s.n.c.	[REDACTED]	600	si	si	-
23	porz. p.la 504	via I. Ellice 2	[REDACTED]	595	si	si	-

Si evidenzia che le superfici indicate nella tabella precedente sono state desunte da traici aereofotogrammetrici

...stano di verifica strumentale.

...attuale si ritiene pertanto che la stima dei lotti sopra individuati potrà essere operata solo dopo

...missione in possesso da parte del custode, rendendosi necessario acquisire i seguenti dati:

...consistenza dei lotti;

...consistenza e condizioni dei fabbricati;

...minativi degli intestati di eventuali pratiche di sanatoria edilizia.

...evidenza infine che gran parte dei lotti necessitano di specifica identificazione catastale a mezzo di
...zionamenti.

**LOTTO B - TERRENO IN SIRACUSA, C.DA FANUSA MILOCCA, FOGLIO 147, EX PARTICELLE 10-11-
15-16-22-32-37, ESTESO HA 6.30.67**

Trattasi di terreno agricolo con destinazione ad agrumeto ed a seminativo irriguo, separato da quello descritto al
punto precedente dalla traversa Case Troia (v. allegato 2 - foto 1→8).

Confini e dati catastali

Con traversa Case Troia e particelle 27-28-93-95-39-96 e 72 del foglio 147.

Nel catasto terreni è censito al foglio 147 ed è attualmente distinto dalle particelle di seguito elencate, intestate
alla ditta [REDACTED] (v. visure ed estratto di mappa allegati):

- particella 10, agrumeto di Ha 1.31.70;
- particella 11, fabbricato rurale di are 1.10;
- particella 15, uliveto di are 7.39 ed agrumeto di Ha 2.09.74;
- particella 16, agrumeto di Ha 1.83.05;
- particella 22, uliveto di are 7.00 e seminativo arborato di are 11.12;
- particella 32, uliveto di are 1.39 ed agrumeto di are 11.86;
- particella 37, seminativo irriguo di are 53.24 ed agrumeto di are 9.23;
- particella 78, fabbricato rurale di are 3.85.



...videnza che la particella 78, non citata nel pignoramento del 17/03/1994, deriva dall'originaria p.lla 15 e
...gito di variazione d'ufficio n. 49.20/1993 in atti dal 30/01/1997.

...situazione catastale appare regolare ad esclusione del mancato accatastamento della piccola costruzione
...zzata in corrispondenza del pozzo trivellato presente nella p.lla 16.

...osto per la regolarizzazione catastale è previsto in € 1.500,00.

Stato di proprietà

...terreno risulta interamente di proprietà di [redacted] in forza dell'atto di acquisto rogato dal notaio Dott.
...Francesco Grasso il 21/06/1984, trascritto il 09/07/1984 al nn. 10725/8765, e di testamento olografo del
...04/1993 pubblicato l'11/08/1994.

Stato di possesso

...lo stato attuale il terreno risulta nel possesso [redacted]

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

...dalla documentazione ipo-catastale in atti si rileva che l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni
...pregiudizievoli:

1. - ipoteca volontaria iscritta il 09/07/1984 al nn. 10726/776 in favore della [redacted]
[redacted]

2. - ipoteca volontaria iscritta il 23/11/1992 al nn. 19390/2002 in favore della [redacted]

3. - ipoteca giudiziale iscritta il 28/01/1994 al nn. 1406/147 in favore del Banco di [redacted]

4. - pignoramento trascritto il 18/03/1994 al nn. 4238/3230 in favore della [redacted]

Situazione urbanistica

La destinazione prevista dal vigente PRG è quella agricola (zona E). I fabbricati rurali ricadenti nella p.lla 11 e la
vasca di raccolta presente nella p.lla 37 sono di vecchia fattura e risalenti a data anteriore al 1967 (v. foto 6). Per
il fabbricato rurale destinato a magazzino sito nella p.lla 78 (v. foto 7) risulta presentata istanza di sanatoria ai
sensi della L. 47/85, pratica n. 655/S, mentre la struttura di chiusura del pozzo trivellato insistente sulla p.lla 16
(v. foto 8) è stata realizzata in assenza di titolo autorizzativo edilizio ma sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R.

presunti di regolarizzazione urbanistica inclusi quelli previsti per la definizione della pratica n. 655/S
sono presuntivamente ad € 1.500,00.

Descrizione analitica

Il terreno, con giacitura pianeggiante, è destinato per circa due ettari a seminativo irriguo e per la rimanente
parte ad agrumeto.

L'aspetto del sopralluogo è apparso in stato di abbandono e con l'agrumeto in scadenti condizioni vegeto-
lative. In cattive condizioni versano anche l'impianto d'irrigazione del tipo interrato ed il magazzino di circa 87
m² consistente sulla particella 78, realizzato con struttura in c.a. e copertura piana accessibile. I rimanenti fabbricati
esistenti, con struttura in muratura, sono in discrete condizioni.

Stima

Il valore del terreno, nonostante la natura agricola, è determinato in considerazione della potenzialità edificatoria
derivante dalla sua notevole estensione.

La vicinanza alla zona costiera, agli insediamenti residenziali di Arenella e Fanusa ed a strutture ricettive di
recente realizzazione, ne incrementano inoltre l'appetibilità in considerazione della possibile destinazione ad
agriturismo o turismo rurale.

Il metodo di stima più adatto al caso in esame appare pertanto quello definito "per trasformazione" che consente
di ricavare il più probabile prezzo del terreno dalla differenza del valore di mercato delle costruzioni che su di
esso è consentito realizzare ed il coacervo dei seguenti costi:

- costo di costruzione;
- spese tecniche, oneri finanziari, imprevisti, etc.;
- utile d'impresa.

Con riferimento all'indice di fabbricabilità di 0,09 mq/mq previsto dal PRG per le zone agricole, la superficie
edificabile risulta pari a:

$$\text{mq/mq } 0,09 \times \text{mq } 63,067 = \text{mq } 5,68$$

Individuato un valore di mercato dell'edificato pari a €/mq. 3.000,00, tenuto conto dell'incidenza della vasta area

di pertinenza, il valore del prodotto lordo vendibile a seguito della trasformazione è pari a:

$$568 \times \text{€/mq } 3.000,00 = \text{€ } 1.704.000,00$$

Il costo unitario di costruzione può essere stimato in €/mq 1.500,00, tenuto conto dell'incidenza dei costi per la

realizzazione dei volumi tecnici e delle sistemazioni esterne. Il costo di costruzione risulta pertanto pari a:

$$\text{mq } 568 \times \text{€/mq } 1.300,00 = \text{€ } 738.400,00$$

L'incidenza per spese tecniche, oneri finanziari ed imprevisti è stimabile in ragione del 25% del costo di

costruzione ed è quindi pari a:

$$\text{€ } 738.400,00 \times 0,20 = \text{€ } 147.680,00$$

In considerazione della tipologia d'intervento è altresì stimabile un utile d'impresa in ragione del 15% del valore

di mercato dell'edificato, pari pertanto a:

$$\text{€ } 1.794.000,00 \times 0,15 = \text{€ } 255.600,00$$

Il valore dell'area edificabile è quindi il seguente:

$$\text{€ } (1.704.000,00 - 738.400,00 - 147.680,00 - 255.600,00) = \text{€ } 562.320,00$$

Tale valore è quello che si concretizza al compiersi dell'operazione immobiliare, cioè dopo che il prodotto abbia

trovato collocazione sul mercato. Poiché la stima è finalizzata all'individuazione del valore del terreno al

momento attuale, il risultato sopra determinato deve essere attualizzato mediante il fattore di anticipazione

$1/(1+q)^n$, dove il saggio d'interesse q può assumersi pari al 5% ed il tempo di trasformazione n può essere

stimato in 2 anni:

Il valore rapportato all'attualità resta pertanto determinato in

$$\text{€ } 562.320,00 \times 1/(1+0,05)^2 = \text{€ } 510.000,00 \text{ (arr.)}$$

cui corrisponde un valore unitario pari a:

$$\text{€ } 510.000,00 / \text{mq. } 53,067 = \text{€/mq } 8,00 \text{ (arr.)}$$

Il valore sopra determinato deve ritenersi comprensivo dell'incidenza dei fabbricati rurali su di esso esistenti.

ATTO C - TERRENO IN SIRACUSA, C.DA FANUSA MILOCCA, FOGLIO 125, EX P.LLA 37 ESTESO HA

41.83

trasi di terreno agricolo con annesso magazzino, sito a circa 10 km dal centro abitato di Siracusa, in
 simità della zona costiera e degli insediamenti residenziali di Fanusa e Terrauzza.

esso si accede dalla traversa Daniele Impellizzeri (v. allegato 2 - foto 9→11) che si diparte dalla via Bianco.

Confini e dati catastali

on traversa Daniele Impellizzeri e particelle 553-450-88-89-667 e 658 del foglio 125 di Siracusa.

el catasto terreni è censito al foglio 125 ed è attualmente distinto dalle seguenti particelle intestate alla ditta

(v. visure ed estratto di mappa allegati):

- particella 553, seminativo irriguo di Ha 4.32.29 ed uliveto di are 8.32;
- particella 572, fabbricato rurale di are 82.

Dette particelle, non citate nel pignoramento del 17/03/1994, derivano dall'originaria p.lla 37 soppressa a seguito
 delle variazioni n. 75.1/1993 in atti dal 07/10/1993 e n. 51.37/1995 in atti dal 23/01/1997.

La situazione catastale appare regolare.

Titolo di proprietà

Il terreno risulta interamente di proprietà di [redacted] forza dell'atto di acquisto rogato dal notaio Giusy
 Portale il 14/10/1983, trascritto il 14/02/1984 al nn. 2717/2298, e di testamento olografo del 16/04/1993
 pubblicato l'11/08/1994.

Stato di possesso

Allo stato attuale il terreno risulta nel possesso [redacted]

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalla documentazione ipo-catastale in atti si rileva che l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni
 pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta il 16/06/1992 al nn. 10489/1115 in favore del [redacted]
- ipoteca giudiziale iscritta il 28/01/1994 al nn. 1406/147 in favore del [redacted]



mento trascritto il 18/03/1994 al nn. 4238/3230 in favore della [REDACTED]

urbanistica

zione prevista dal vigente PRG è quella agricola (zona E). Il fabbricato rurale distinto dalla p.lla 572 (v.

stinato a magazzino, è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo edilizio ma si ritiene sanabile

all'art. 40 della L.47/85.

esenti di regolamentazione urbanistica ammontano presuntivamente ad € 4.000,00.

zione analitica

co, con giacitura pianeggiante e di buona fertilità, è destinato a seminativo irriguo. Il magazzino di circa 82

lizzato con struttura in muratura e copertura a tetto, è apparso in discrete condizioni di manutenzione.

ma

in questo caso il valore del terreno, nonostante la natura agricola, è determinato in considerazione della

pezialità edificatoria derivante dalla sua notevole estensione e tenuto conto della vicinanza ad insediamenti

denziali ed a strutture ricettive.

criterio analogo al caso precedente, il valore unitario del terreno può pertanto essere individuato in €/mq

8,00. Il valore complessivo resta quindi così determinato:

$mq 44.183 \times €/mq 8,00 = € 353.464,00$

ed in cifra tonda € 353.500,00.

comprensivo dell'incidenza del magazzino esistente.

5. LOTTO D - TERRENI IN SIRACUSA, C.DA FANUSA-MILOCCA, FOGLIO 148, EX PARTICELLE 52-11 DI
HA 3.25.51 ED EX P.LLA 37 DI HA 2.70.33

Trattasi di terreni tra loro confinanti ricadenti all'interno del vasto insediamento residenziale della Fanusa, a circa
10 Km a sud di Siracusa (v. allegato 2 - foto 12→14).

Ad esclusione del terreno individuato dalla p.lla 52 e da una porzione della originaria p.lla 11, aventi natura
agricola, i rimanenti terreni sono classificati dal vigente PRG come edificabili e risultano suddivisi in numerosi

estensione serviti da strade pubbliche, in gran parte già edificati.

amenti svolti si è rilevato:

originaria p.la 11, soppressa in seguito a variazione del 22/05/1992 n. 97.1/1992 in atti dal 25/05/1992

in data antecedente il frazionamento, risulta essere stata frazionata nelle attuali particelle 877 -

1037 - 1038 - 1039 - 1048 - 1049 - 1052 - 1053 - 1054 - 1055 - 1056 - 1058 - 1059 - 1223 -

1328 - 1329 - 1409;

le particelle 877 - 1036 - 1037 - 1038 - 1046 - 1049 - 1053 - 1054 - 1055 - 1056 - 1223 - 1261 -

1328 - 1329 - 14098, sono state trasferite in data antecedente al pignoramento,

le particelle 1039 - 1052 - 1054 - 1058 e 1059 sono state promesse in vendita con preliminari, ma

queste non corrispondono all'attuale configurazione dei lotti, ricomprendendo le strade comuni di accesso e

risultando di diversa estensione.

Nell'allegato 3.2 sono stati pertanto individuati graficamente i lotti derivati dalla originaria p.la 11, rimasti di

proprietà della debitrice [REDACTED], i cui dati identificativi sono di seguito riepilogati:

ASTE GIUDIZIARIE.it							
1	porz. particelle 1036 - 1052	via d. Argonauti s.n.c.	[REDACTED]	570	no	si	-
2	porz. p.la 1054	via d. Argonauti s.n.c.	[REDACTED]	841	no	si	-
3	porz. particelle 1038-1039-1058-1059	via d. Argonauti s.n.c.	[REDACTED]	568	no	si	-
4	porz. p.la 1059	via d. Argonauti s.n.c.	[REDACTED]	539	no	si	-

Si è altresì rilevato:

- che l'originaria p.la 37, soppressa a seguito del frazionamento del 02/02/1994 n. 34.1/1994 in atti dal 02/02/1994 e pertanto in data antecedente il pignoramento, ha dato luogo alle attuali particelle 1084 - 1192 - 1193 - 1260;
- che le particelle 1084 - 1192 - 1193 sono state promesse in vendita con preliminari, ma queste non corrispondono all'attuale configurazione dei lotti, ricomprendendo le strade comuni di accesso e risultando di diversa estensione.

Nell'allegato 3.3 sono stati quindi individuati graficamente i lotti i lotti derivati dalla originaria p.la 37, rimasti di proprietà della debitrice [REDACTED], i cui dati identificativi sono di seguito riepilogati.

p.lla 1260	via Blanco s.n.c.	[REDACTED]	3348	si	-	-
porz. particelle 1192 - 1193	via d. Argonauti s.n.c.	[REDACTED]	3431	si (f.r.)	-	-
porz. p.lla 1192	via d. Argonauti 2	[REDACTED]	533	si	si	-
porz. p.lla 1192	via d. Argonauti 4	[REDACTED]	540	si	si	-
porz. p.lla 1192	via d. Argonauti 6	[REDACTED]	542	si	si	-
porz. p.lla 1084	via d. Argonauti s.n.c.	[REDACTED]	535	no	si	-

In questo caso si ritiene che la stima dei lotti sopra individuati, ad esclusione della p.lla 1260 più aventi, potrà essere operata solo dopo l'immissione in possesso da parte del custode, rendendosi necessario perenne la reale consistenza mediante rilievi strumentali, la consistenza e le condizioni dei fabbricati ed i nominativi degli intestatari di eventuali pratiche di sanatoria edilizia.

Si evidenzia inoltre la necessità di procedere ai frazionamenti delle attuali particelle al fine di identificare esattamente i lotti materialmente esistenti sui luoghi.

Si rileva infine l'opportunità di procedere alla stima del terreno individuato dalla p.lla 52 dopo l'immissione in possesso e la conseguente esatta individuazione dei lotti 2-3-4-5-6 derivati dalla originaria p.lla 37, in considerazione del maggior valore che detto terreno acquisirebbe con l'accorpamento al confinante lotto 2, costituito da porzioni delle particelle 1192 - 1193, per incremento della sua potenzialità edificatoria.

Di seguito si procede pertanto alla sola stima del terreno individuato dalla p.lla 1260, attualmente destinata ad impianto di distribuzione carburanti con annesso bar (v. allegato 2 - foto 15→16).

Confini e dati catastali

Con via Blanco, via degli Argonauti e con particelle 1192 e 52 del foglio 148.

Al catasto terreni è censito al foglio 125, p.lla 1260, ente urbano, di 3348 mq.

Al catasto fabbricati è individuato dalla p.lla 1260 sub 1, categoria C/1, consistenza 36 mq e dalla p.lla 1260 sub 2, categoria E/3 (v. visure allegate).

La situazione catastale appare regolare.

Titolo di proprietà

Il terreno risulta di proprietà di [REDACTED] in forza dell'atto di acquisto rogato dal notaio Anna Luisa Fragna il

scritto il 12/07/1978 al nn. 11562/9783, e di testamento olografo del 16/04/1993 pubblicato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

530

Il terreno risulta nel possesso della [REDACTED] J. che gestisce l'impianto.

oneri giuridici gravanti sul bene

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In pianificazione ipo-catastale in atti si rileva che l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni

di:

giudiziale iscritta il 28/01/1994 al nn. 1406/147 in favore della [REDACTED]

premiero trascritto il 18/03/1994 al nn. 4238/3230 in favore della [REDACTED]



plan urbanistica

Le costruzioni sono state edificate in forza della C.E. n. 1222/89, rinnovata con C.E. 27/93, e della

autorizzazione edilizia n. 2739/2000. Risulta inoltre rilasciato certificato di agibilità per il bar in data 06/05/2004

La pianificazione urbanistica appare regolare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione analitica

L'immobile in esame è sito lungo la strada provinciale n. 58 Fanusa - Terrauzza, ora denominata via Bianco.

È costituito da un fabbricato ad un'unica elevazione destinato a bar, servizi igienici, locale gestore e deposito, e

da due gruppi di pompe per la distribuzione.

L'area esterna è costituita per circa 1520 mq dal piazzale di servizio dell'impianto interamente asfaltato; la

rimanente superficie, localizzata sul retro del fabbricato, si presenta con fondo naturale ed ha accesso anche

dalla confinante via degli Argonauti

Il fabbricato ha una superficie lorda di 66 mq con altezza interna di 3,75 mt nella zona bar e di 3,00 mt nelle

rimanenti zone. Le rifiniture interne ed esterne sono di modesta qualità. Le condizioni di manutenzione possono nel

complesso definirsi discrete.

Stima

La stima sarà riferita alla sola area ed al fabbricato su di essa insistente, con esclusione degli impianti e della

ASTE
GIUDIZIARIE.it

sono escluse dal vincolo pignoratizio.

Il caso in esame è quello di tipo analitico definito "per capitalizzazione del reddito" che

si determina tramite la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dal bene in esame.

Alle considerazioni svolte dal CTU Geom. Cultrera nella consulenza depositata il 27/02/2004,

per l'individuazione del canone locativo del bene in esame, si assume come potenziale reddito

il canone di € 15.000,00 riferito sia alle strutture strettamente necessarie per l'attività di distribuzione

di quelle del bar costituente un'autonoma attività.

Il reddito netto annuo è ottenuto detraendo a quello lordo gli importi per imposte e tasse e per altre detrazioni

legalmente determinati nella misura del 30%, ed è pertanto pari a

$$15.000,00 \times (1 - 0,30) = € 10.500,00$$

La capitalizzazione del reddito netto al tasso del 4% annuo applicabile al caso in esame resta quindi

definito:

$$10.500,00 / 0,04 = € 262.500,00$$

LOTTO E - VILLINO CON ANNESSO TERRENO, IN SIRACUSA, C.DA FANUSA MILOCCA, FOGLIO 125,

PARTICELLE 78-375-379-380, ESTESO HA 1.35.87

Costituito da un villino con annesso terreno agricolo, ricadente in zona prossima all'insediamento residenziale di

via Fanusa-Milocca, a cui si accede dalla via G. Verna (v. allegato 2 - foto 17 → 22).

Confini e dati catastali

Nell'insieme confina con stradella comune e con particelle 81-699-79-376-377-378-538-537-535-629-88-89 e 43

del foglio 125.

Nel catasto terreni è distinto dalle particelle di seguito elencate (v. visure ed estratto di mappe allegati):

- particella 78, agrumeto di are 37.19;
- particella 375, vigneto di are 1.90;
- particella 379, uliveto di are 2.58 ed agrumeto di are 63.10;

alla 380, agrumeto di are 31.10;

zona catastale è irregolare non risultando censita al catasto fabbricati la costruzione ricadente sulla

375. Il costo di regolarizzazione è previsto in € 1.500,00.

Proprietà

Il risultato di proprietà di [redacted] in forza dell'atto di donazione rogato dal notaio Anna Luisa Fragna in data 19/11/1977, trascritto il 19/11/1977 al nn. 17714/15005, dell'atto di acquisto rogato dal notaio Dott. Francesco Grasso il 16/06/1983, trascritto il 23/06/1983 al nn. 9522/8090, e di testamento olografo del [redacted] 1993 pubblicato l'11/08/1994.

Possesso

Lo stato attuale il terreno risulta nel possesso della Sig.ra [redacted].

Oneri ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione ipo-catastale in atti si rileva che l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni ipotizzabili:

ipoteca volontaria iscritta il 16/06/1992 al nn. 10489/11151 in favore del [redacted]

ipoteca giudiziale iscritta il 28/01/1994 al nn. 1406/147 in favore del [redacted]

ignoramento trascritto il 18/03/1994 al nn. 4238/3230 in favore della [redacted]

Situazione urbanistica

La destinazione del terreno prevista dal vigente PRG è quella agricola (zona E).

Per il villino ricadente nella p.lle 375 risulta presentata istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85, pratica n.

342/L, per la definizione della quale si prevede un costo di € 1.000,00.

Descrizione analitica

Il terreno, con giacitura pianeggiante, è destinato ad agrumeto ed allo stato attuale versa in scadenti condizioni

vegeto-produttive.

Il villino, a cui si accede attraverso l'atrio comune individuato dalla particella 79, ha struttura in muratura e copertura prevalentemente piana ed accessibile. La superficie lorda è di 91 mq, oltre ad una veranda coperta di 52 mq ed un

comparto di circa 20 mq. La superficie convenzionale è di circa 115 mq ottenuta applicando alle superfici

finanziarie adeguati coefficienti correttivi. Le altezze interne sono mediamente di 2,80 mt.

Il villino è costituito da cucina, wc e due camere e presenta rifiniture di modesta qualità. Le condizioni

di manutenzione possono nel complesso definirsi discrete.

Il valore del bene è determinato attraverso il metodo comparativo sintetico individuando un valore unitario di

€ 1.600,00 riferito alla superficie convenzionale del villino, in considerazione della posizione, della

consistenza, dello stato manutentivo e dell'incidenza del terreno di pertinenza.

Il valore del bene nel suo complesso risulta pertanto pari a:

$$115 \times €/\text{mq } 1.600,00 = € 184.000,00$$

LOTTO F - VILLINO IN SIRACUSA, C.DA FANUSA MILOCCA, FOGLIO 125, PARTICELLA 41

Trattasi di un villino di vecchia costruzione ubicato in prossimità di quello in precedenza descritto (v. allegato 2 -

23 → 25)

Confini e dati catastali

Confina con strada comune, con area libera per due lati e con fabbricati individuati dalle particelle 80 e 370 del foglio 125.

Nel catasto terreni è distinto dalla particella 41, classificata come fabbricato rurale esteso 58 mq (v. visura allegata).

La situazione catastale è irregolare poiché la costruzione non risulta censita al catasto fabbricati. Il costo di regolarizzazione è previsto in € 1.500,00.

Titolo di proprietà

L'immobile risulta di proprietà [redacted] in forza dell'atto di donazione rogato dal notaio Anna Luisa Fragna

in data 21/10/1977, trascritto il 19/11/1977 al nn. 17714/15005, e di testamento olografo del 16/04/1993

pubblicato l'11/08/1994.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

POSSESSO

Il terreno è nel possesso della [REDACTED]

Oneri giuridici gravanti sul bene

In documentazione ipo-catastale in atti si rileva che l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni

Avvisi:

ipotecaria iscritta il 16/06/1992 al nn. 10489/11151 in favore del [REDACTED]

ipotecaria iscritta il 28/01/1994 al nn. 1406/147 in favore del [REDACTED]

ipotecaria trascritta il 18/03/1994 al nn. 4238/3230 in favore della [REDACTED]

Norme urbanistiche

La destinazione urbanistica appare regolare considerato che la costruzione è stata realizzata in zona agricola in data antecedente il 1987.

Descrizione analitica

Il bene, con struttura in muratura e copertura piana ed accessibile, ha una superficie lorda coperta di circa 62 mq, ed è costituito da soggiorno con angolo cottura, wc ed una camera. Ad esso s'accede da un atrio in comune con altri fabbricati.

Le finiture sono di modesta qualità. Le condizioni di manutenzione possono nel complesso definirsi discrete.

Valore

Il valore del bene è determinato anche in questo caso attraverso il metodo comparativo sintetico individuando un valore unitario di €/mq 800,00 riferito alla superficie lorda, in considerazione della posizione, della consistenza e dello stato manutentivo. Il valore finale risulta pertanto pari a:

$$\text{mq } 62 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 49.600,00$$

8. LOTTO G - AREA DI 757-MQ IN SIRACUSA, VIALE TERACATI, DESTINATA AD IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

L'area di cui trattasi è sita nella zona centrale di Siracusa ed è destinata ad impianto di distribuzione carburanti

lavoraggio autovetture (v. allegato 2 - foto 26→29).

dati catastali

La zona con viale Teracati e con particelle 80 e 138 del foglio 31.

Al catasto terreni l'immobile è attualmente censito al foglio 31, particella 856, ente urbano di complessivi 757

(visura allegata).

La situazione catastale non appare regolare risultando non censito al catasto fabbricati.

Il costo di regolarizzazione è stimato presuntivamente in € 1.500,00.

titolo di proprietà

L'area è di proprietà di [REDACTED] in forza dell'atto di acquisto rogato dal notaio Anna Luise Fragna il

12/1979, trascritto il 08/01/1980 al nn. 367/332.

stato di possesso

Allo stato attuale l'area risulta nel possesso della [REDACTED] che gestisce l'impianto.

vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalla documentazione ipo-catastale in atti si rileva che l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni

pregiudizievoli:

1. ipoteca giudiziale iscritta il 28/01/1994 al nn. 1406/147 in favore dell [REDACTED]

2. pignoramento trascritto il 19/02/1994 al nn. 2743/2163 in favore di [REDACTED]

3. pignoramento trascritto il 18/03/1994 al nn. 4238/3230 in favore della [REDACTED]

Situazione urbanistica

Non è stato possibile reperire informazioni relative ai titoli autorizzativi edilizi rilasciati per il bene in esame.

Tuttavia la situazione appare regolare risultando rilasciato dalla Regione Siciliana il decreto assessoriale n. 1435

del 23/10/1970 relativo all'installazione ed alla gestione dell'impianto.

Descrizione analitica

L'area, interamente asfaltata, ha un'estensione di 797 mq sulla quale insistono un piccolo locale con struttura in

metallo destinato al gestore, una tettoia metallica ed una serie di depositi con struttura precaria. La zona più

colata di gazebo, è adibita al lavaggio delle autovetture.

Le spese di manutenzione possono nel complesso definirsi discrete.

In questo caso la stima sarà riferita alla sola area con esclusione degli impianti e delle attrezzature che sono escluse dal vincolo pignoratorio, ricorrendo al metodo definito "per capitalizzazione del reddito".

Confermando ancora una volta condivisibili le considerazioni svolte dal CTU Geom. Cuitrera nella consulenza rogatoria del 27/02/2004 avente ad oggetto l'individuazione del canone locativo del bene in esame, si individua un canone reddituale lordo annuo di € 15.000,00 pari a quello individuato per l'area sita in contrada Fanusa. In considerazione del più vasto bacino di utenza ma anche della minore estensione e dell'assenza di fabbricati accessori.

Il canone per capitalizzazione del reddito resta quindi analogamente determinato in € 262.500,00.

OTTO H - APPARTAMENTO IN SIRACUSA, VIALE S. OLIVERI N. 4,

trattasi di un appartamento inserito al 2° piano di un edificio condominiale risalente alla metà degli anni 60, situato in zona classificabile come semi-centrale (v. allegato 2 - foto 30 → 34).

Confini e dati catastali

Confina con area libera condominiale, con proprietà del coniuge [redacted] e con vano scala.

Il catasto è censito al foglio 34, particelle 645-sub 9, categoria A/3 di 6 vani (v. visura allegata).

La situazione catastale non appare regolare a seguito di modeste variazioni della distribuzione interna non riportate nella planimetria catastale attualmente depositata presso l'Agenzia del Territorio (v. planimetria allegata).

Il costo di regolarizzazione è stimato presuntivamente in € 500,00.

Titolo di proprietà

L'immobile risulta di proprietà di [redacted] in forza dell'atto di acquisto rogato dal notaio Italo Bufardecì il 14/09/1967, trascritto nel mese di settembre 1967 ai nn. 23575/23628, e di testamento olografo del 16/04/1963

11/08/1994.

336330

ASTE
GIUDIZIARIE.it

attuale l'immobile risulta nel possesso della debitrice.

oneri giuridici gravanti sul bene

Documentazione ipocatastale in atti si rileva che l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni
 G. n. 1406/147 in favore del [REDACTED]
 G. n. 2743/2163 in favore [REDACTED]
 G. n. 4238/3230 in favore della [REDACTED]

inconsistenza che in quest'ultimo atto l'immobile risulta erroneamente ricadente nel foglio 44 anziché nel foglio 34

Descrizione urbanistica

L'immobile è stato edificato in forza dei progetti approvati in data 11/08/1965 e 05/06/1967, rispetto ai quali ha
 subìto modeste variazioni della distribuzione interna.

La regolarizzazione potrà essere ottenuta attraverso richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01,
 prevedendo a tal fine un costo pari ad € 1.000,00.

È inoltre rilasciato il certificato di abitabilità in data 04/07/1967.

Descrizione analitica

L'appartamento, avente superficie convenzionale di circa 128 mq ed altezza interna di 3,00 mt. è costituito da
 ingresso, cucina, disimpegno, soggiorno, due camere, lavanderia e wc, oltre a tre ballatoi esterni.

Le rifiniture e gli impianti, seppur risalenti all'epoca di costruzione, appaiono in buone condizioni di manutenzione.

In analoghe condizioni versano i prospetti esterni dell'edificio ed il vano scale comune.

Stima

Attraverso il metodo comparativo sintetico può attribuirsi all'immobile un valore parametrico di €/mq. 1.400,00 in
 considerazione della destinazione, della posizione, della consistenza e dell'attuale stato di manutenzione.

Il valore commerciale è pertanto il seguente:

$1.400,00 = € 179.200,00$

Altre coerente l'attuale destinazione d'uso è stato individuato un potenziale reddito annuo lordo di €
 sottraendo da questo gli importi per imposte e tasse e per altre detrazioni d'uso, determinati nella misura
 il reddito netto risulta pari a:

$5.040,00 \times (1-0,30) = € 5.040,00$

Capitalizzato per capitalizzazione del reddito netto al tasso del 3% annuo, applicabile al caso in esame, resta
 così determinato:

$5.040,00 \times 0,03 = € 188.000,00$

Gli criteri sopra applicati scaturiscono due entità di valori omogenei, è lecito determinare la media fra i
 ottenuti pervenendo così alla identificazione di un valore quanto più possibile oggettivo, pari a:

$(179.200,00 + 188.000,00) / 2 = € 173.600,00$

**LOTTO I: VILLINI IN CONTRADA FANUSA MILOCCA, FOGLIO 148, PARTICELLE 838 SUB 1-2-3 E
 DELLA 833**

casati di immobili che risultano trasferiti a terzi in data antecedente i pignoramenti.

Dalle complesse ricerche eseguita presso l'Agenzia del Territorio si è accertato infatti che il villino censito nel
 catasto fabbricati al foglio 148, particella 838 sub 1-2-3, insiste su un'area che al catasto terreni è distinta dalla
 particella 1113, estesa 652 mq, derivata dalla originaria particella 80 (v. visura allegata).

Quest'ultima risulta trasferita da [REDACTED] a più soggetti con atto rogato dal notaio Francesco Grasso in
 data 08/03/1983, registrato agli atti del catasto solo dal 05/07/1995.

Si è inoltre accertato che il villino censito nel catasto fabbricati al foglio 148, particella 833, insiste sull'area che al
 catasto terreni è distinta dalla particella 964, estesa 1062 mq, derivata dalla originaria particella 490 di proprietà
 di [REDACTED] per atto in notaio Francesco Grasso del 10/10/1985 (v. visura allegata).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

IONI-

di seguito i valori dei beni stimati in questa sede:

Terreno in Siracusa, c.da Fanusa Milocca, foglio 147 = € 510.000,00

Terreno in Siracusa, c.da Fanusa Milocca, foglio 125 = € 353.500,00

(in parte) - Area per impianto di distribuzione carburanti con annesso bar in Siracusa, c.da
Milocca = € 262.500,00

E - Villino con annesso terreno, in Siracusa, c.da Fanusa Milocca, foglio 125 = € 184.000,00

LOTTO F - Villino in Siracusa, c.da Fanusa Milocca, foglio 125 = € 49.600,00

LOTTO G - Area per impianto di distribuzione carburanti con annesso bar in Siracusa, viale Teracati =
262.500,00

LOTTO H - appartamento in Siracusa, viale S. Oliveri n. 4 = € 173.600,00

Il lotto A e parte del lotto D non sono stati oggetto di stima rendendosi necessaria la loro preliminare
visione in possesso.

Il non è stato parimenti valutato risultando trasferito a terzi in data antecedente i pignoramenti.

Il valore complessivo dei beni stimati ammonta ad € 1.795.700,00.

Siracusa, settembre 2012

INGEGNERI P.S.
Dott. Ing. Concetto Capolucasi
Prof. *Concetto Capolucasi*
N. 1009
Sed. A
SIRACUSA

Allegati:

1. verbale operazioni peritali
2. documentazione fotografica
3. n. 3 elaborati grafici relativi all'identificazione dei lotti A - D
4. planimetrie e visure catastali



ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO 1 - LOTTO A - TERRENO IN SIRACUSA, C.DA FANUSA MILOCCA, FOGLIO 146 EX P.LLE 8-15-31

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO 2 - LOTTO B - TERRENO IN SIRACUSA, C.DA FANUSA MILOCCA, FOGLIO 147, EX P.LLE 10-11-15-16-22-32-37

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO 3 - LOTTO B



FOTO 4 - LOTTO B



FOTO 5 - LOTTO B

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO 6 - LOTTO B

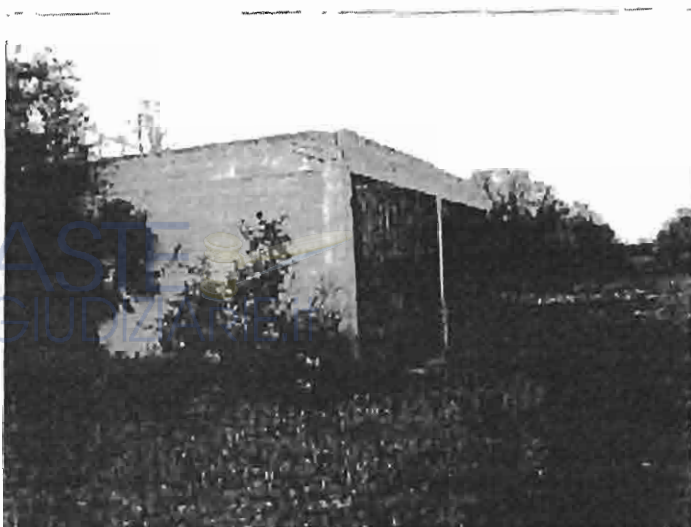


FOTO 7 - LOTTO B



FOTO 8 - LOTTO B

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO 9 - LOTTO C - TERRENO IN SIRACUSA, C.DA FANUSA MILOCCA, FOGLIO 125, EX P.LLA 17 ESTESO HA 4.41,53



FOTO 10 - LOTTO C



FOTO 11 - LOTTO C

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 12 - LOTTO D - TERRENI IN SIRACUSA - CDA FANUSA MILOCCA, FOGLIO 148, EX P.LLE 82-11-37



FOTO 13 - LOTTO D

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO 14 - LOTTO D



FOTO 15 - LOTTO D



FOTO 16 - LOTTO D

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO 17 - LOTTO E - TERRENO IN SIRACUSA, C. DA FANUSA MILOCCA, FOGLIO 125, P. LLE 41-78-375-379-380



FOTO 18 - LOTTO E



FOTO 19 - LOTTO E

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO 20 - LOTTO E



FOTO 21 - LOTTO E

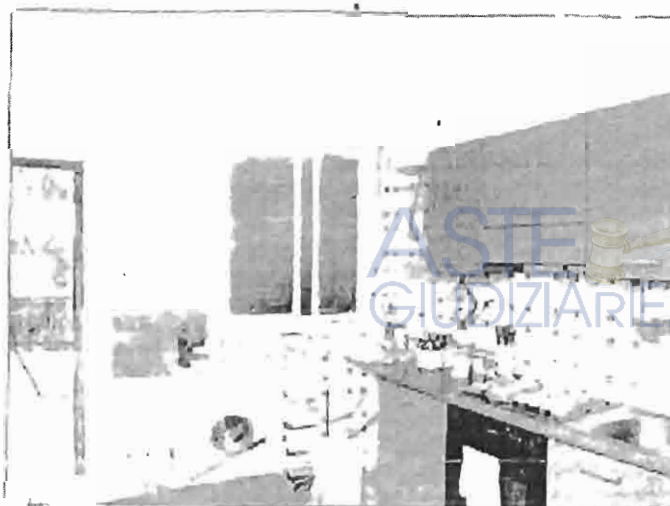


FOTO 22 - LOTTO E

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO 23 - LOTTO F



FOTO 24 - LOTTO F



FOTO 25 - LOTTO F



ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO 26 - LOTTO G - AREA IN SIRACUSA, VIALE TERACATI, DESTINATA AD IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

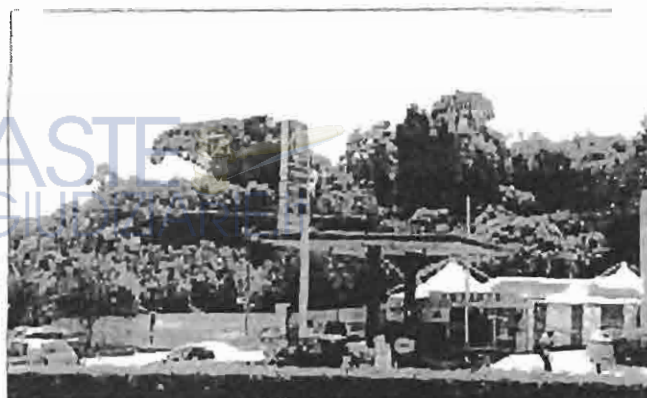


FOTO 27 - LOTTO G



FOTO 28 - LOTTO G

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO 29 - LOTTO G



FOTO 30 - LOTTO H - APPARTAMENTO IN SIRACUSA, VIALE S. OLIVIERO N. 4



FOTO 31 - LOTTO H

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO 32 - LOTTO 6



FOTO 33 - LOTTO 6

Ministero dell'Interno
e delle Finanze
MURICA DA 50.110
€14,62
QUATTROVOCI S.
AGENZIA
0057/7188
045/0616
0051-0000
IDENTIFICATIVO 011712100200



FOTO 34 - LOTTO 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA