

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
ILL.MO GIUDICE DOTT.SSA CHIARA SALAMONE

**Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n.133/2014**  
**Tribunale di Siracusa**

Promossa da : ITALFONDIARIO S.p.A  
Nei confronti di : [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

G.I. : Dott.ssa Chiara Salamone  
C.T.U. : Ing. Vincenzo Infantino

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## **INDICE :**

<b>1) <u>Premessa</u></b>	.....
<b>2) <u>Documentazione Acquisita</u></b>	.....
<b>3) <u>Operazioni Peritali</u></b>	.....
<b>4) <u>Relazione di stima lotto individuato con la lettera (A)</u></b>	.....
- 4a) <u>Dati Catastali</u>	.....
- 4b) <u>Descrizione del bene</u>	.....
- 4c) <u>Possesso del bene</u>	.....
- 4d) <u>I vincoli gravanti sul bene</u>	.....
- 4e) <u>Storia del dominio ventennale</u>	.....
- 4f) <u>Dati Urbanistici</u>	.....
- 4g) <u>Proprietà</u>	.....
- 4h) <u>Descrizione dei luoghi</u>	.....
- 4i) <u>Conteggi Planovolumetrici</u>	.....
- 4L) <u>Giudizio di stima</u>	.....
<b>5) <u>Relazione di stima lotto individuato con la lettera (B)</u></b>	.....
- 5a) <u>Dati Catastali</u>	.....
- 5b) <u>Descrizione del bene</u>	.....
- 5c) <u>Possesso del bene</u>	.....
- 5d) <u>I vincoli gravanti sul bene</u>	.....
- 5e) <u>Storia del dominio ventennale</u>	.....
- 5f) <u>Dati Urbanistici</u>	.....
- 5g) <u>Proprietà</u>	.....
- 5h) <u>Descrizione dei luoghi</u>	.....
- 5i) <u>Conteggi Planovolumetrici</u>	.....
- 5L) <u>Giudizio di stima</u>	.....
<b>6) <u>Riepilogo</u></b>	.....



**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**ILL.MO GIUDICE DOTT.SSA CHIARA SALAMONE**

**Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n.133/2014**  
**Tribunale di Siracusa**

Promossa da : ITALFONDIARIO S.p.A.  
(rappresentante legale : Avv. Giovanni Salliciano con sede in Siracusa, Via Montedoro 54)

Nei confronti di :

**1) Premessa**

Il sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Infantino nato a Palazzolo Acreide il 04/05/1971, iscritto regolarmente all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con il n°1385, con sede in Palazzolo Acreide (SR), Via San Sebastiano n.60 - P.IVA n. 01573930896, iscritto nell'albo dei CTU del Tribunale di Siracusa.

Avendo ricevuto l'incarico (All.2) dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa Chiara Salamone nell'udienza del 15/01/2015, per la causa civile iscritta al Reg. n.133/2014 della Sezione Esec. Immobiliare del Tribunale di Siracusa, procedimento promosso da ITALFONDIARIO S.p.A. contro

**2) Documentazione Acquisita**

Lo scrivente dopo aver acquisito, analizzato nel dettaglio la documentazione necessaria per espletare il suindicato incarico, in parte già presente nel fascicolo, in parte reperito dallo stesso CTU e riportato negli allegati seguenti:

- Provvedimento G.E. (All.1) del 15/01/2015 di nomina esperto CTU (Ing. Vincenzo Infantino) per la stima dell'immobile pignorato e contestualmente fissazione di udienza del 30/04/2015;
- Verbale di conferimento incarico (All.2) di stima al sottoscritto Ing. Vincenzo Infantino, con i relativi quesiti posti al CTU;
- La certificazione notarile ipocatastale (All.3) già presente all'interno del fascicolo, dove si evince l'oggetto del pignoramento, la storia del dominio ventennale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, relazione catastale;
- Dati Urbanistici (All.4) - Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Palazzolo Acreide, copia delle concessioni edilizie in sanatoria n.07/96 e n.02/05 rilasciate il 02/02/2005;
- Autorizzazione n.14 del 27/09/1995 per lo scarico reflui di tipo domestico;

- istanza, con relativi elaborati, (All.5) per la denuncia di un pozzo trivellato ai sensi dell'art.103 T.U. 11/12/1933 n.1775;

- Copia del titolo di proprietà (All.6) stipulato dal Notaio Angelo Bellucci, N. 97613 di Repertorio e N. 22094 di Raccolta del 14/04/2005.

- Documentazione Fotografica (All.7);

- Copie visure catastali storica ed attuale, visure planimetriche (All.11);

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (All.3) si è accertato che:

la procedura esecutiva è a carico di [redacted] (nato in [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted]) e [redacted] (nata in [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted]).

Il pignoramento del 22/02/2014 Rep. N.291 emesso da Tribunale Civile di Siracusa trascritto in data 23/04/2014 ai n.ri 5902/4518 a favore "Italfondiaro S.p.A.", con sede in Roma sui seguenti immobili.

- (a) Proprietà su abitazione di tipo economico in Palazzolo Acreide (SR), in catasto al F.41 P.IIa 124, contrada Casa Bianca.
- (b) Proprietà su abitazione di tipo economico in Palazzolo Acreide (SR), in catasto al F.41 P.IIa 302 sub.1, contrada Casa Bianca.
- (c) Proprietà su abitazione di tipo economico in Palazzolo Acreide (SR), in catasto al F.41 P.IIa 302 sub.2, contrada Casa Bianca.
- (d) Proprietà su abitazione di tipo economico in Palazzolo Acreide (SR), in catasto al F.41 P.IIa 302 sub.3, contrada Casa Bianca.
- (e) Proprietà su terreno in Palazzolo Acreide (SR) in catasto al F.41 part.301 contrada Casa Bianca.

### 3) Operazioni Peritali

Il sottoscritto, dopo aver ritirato ed esaminato la documentazione presente all'interno del fascicolo, avendo regolarmente convocato le parti del procedimento (All. 10), in data 27/01/2015 con posta certificata l'Avv. Giovanni Sallicano in rappresentanza della Italfondiaro S.p.A., in data 28/01/2015 con raccomandata n. 15002199022-3 i Sig.ri [redacted]. Si recava, come prestabilito, il giorno 09 del mese di febbraio dell'anno 2015 alle ore 11:00 (vedi verbale sopralluogo All.8), nei luoghi oggetto della controversia, con un ritardo di 60min. dovuto alle cattive condizioni metereologiche. Pertanto arrivato sul posto non avendo potuto effettuare la visita peritale per i motivi suddetti, in presenza della Sig.ra [redacted] figlia dei coniugi [redacted] si decideva verbalmente di spostare la visita in data



23/02/2015 alle ore 10.00. Il giorno fissato erano presenti alla visita di sopralluogo il Sig. [REDACTED], la Sig.ra [REDACTED] e la figlia [REDACTED] i quali dichiaravano di vivere all'interno dei luoghi oggetto del procedimento. Alla presenza continua degli intervenuti si procedeva alle operazioni peritali alle ore 10.15, pertanto, si eseguivano rilievi fotografici, riscontri metrici dello stato dei luoghi, si prendevano appunti in separati fogli al fine di poter espletare la relazione di cui in oggetto.

I fabbricati, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, sono ubicati in contrada "Case Bianche" territorio di Palazzolo Acreide, in zona omogenea "E2" del Piano Regolatore Generale. Sono distanti circa 3km dall'agglomerato urbano di Palazzolo Acreide, vi si accede seguendo il percorso: dalla vecchia S.S. 124, seguendo il bivio per la vecchia strada provinciale Palazzolo A-Canicattini Bagni e successivamente innestandosi sulla strada comunale per contrada "Fondi", a circa cinquecento metri si percorre una stradella interpoderale privata asfaltata. Gli immobili oggetto del pignoramento, così come si denota dalle particelle catastali e dal titolo di proprietà sono:

- una casa per civile abitazione censita al F.41 P.IIIa 124 (Cat. A/3 - Classe 1 - Consistenza 4.5 vani - rendita €218,46), edificata in data anteriore all'01/09/1967, come si evince dal titolo di proprietà allegato;
- un ex. fabbricato rurale la cui destinazione urbanistica è quella di deposito attrezzi agricoli, così come individuato nelle concessioni edilizie in sanatoria n.07/96 e n.02/05 rilasciate il 02/02/2005. In particolare, si compone di tre unità immobiliari distinte, censite nel catasto fabbricati rispettivamente:
  - a) al F.41 P.IIIa 302 Sub.1 (Cat. C/2 - Classe 5 - Consistenza mq.19 - Rendita €64.76) ;
  - b) al F.41 P.IIIa 302 Sub.2 (Cat. C/2 - Classe 5 - Consistenza mq.53 - Rendita €180.66);
  - c) al F.41 P.IIIa 302 Sub.3 (Cat. C/2 - Classe 5 - Consistenza mq.29 - Rendita €98.85).
- Un appezzamento di terreno su cui insiste il fabbricato rurale suddetto (destinato a deposito attrezzi agricoli) censito al F.41 P.IIIa 301 (Qualità seminativo, classe 4, superficie 5176mq, Reddito Dominicale €. 8,02, Agrario €.3.48).

La casa per civile abitazione (foto n.3-4) è ubicata all'interno di un piccolo aggregato di ex fabbricati rurali con accesso da trazzera interpoderale privata che si innesta su un'area di corte comune (F.41 P.IIIa 125). Due pozzi comuni (foto n.3-31) di eduazione acque del sottosuolo, di antica fattura, servono l'intero aggregato di case, sono individuati nella planimetria scala 1:500 (All.12).





L'immobile è costruito in muratura portante di pietra calcarea variamente sbazzata posta a sacco con malta bastarda di spessore variabile cm.60,00, poggiata direttamente sul terreno di sedime formato da calcareniti compatti. Si sviluppa verticalmente su un solo piano terreno, sormontata da un tetto inclinato a due falde. Si compone di una cucina-pranzo (foto n.5-6), un bagno (foto n.13-14), un corridoio (foto n.15-16) che disimpegna tre camere da letto (foto n.7-8-9-10-11-12). Confina a sud e ad est con la corte comune distinta in catasto al F.41 P.Illa 125, a nord con P.Illa 119 di proprietà [redacted] a ovest con la P.Illa 353 di proprietà [redacted]. Come si può notare dalla planimetria (All.12), su una porzione di corte comune (F.41 P.Illa 125), in aderenza al prospetto est della civile abitazione è stata realizzata una veranda coperta da un solaio piano in laterocemento, sostenuta da quattro pilastri in cemento armato (foto n.1-2). Gli spazi interni abitativi sono regolarmente pavimentati con mattoni in gres-porcellanato di buona qualità, sono intonacati e tinteggiati con idropitture; il servizio igienico (foto n.13-14) è piastrellato ed è dotato di tutti i componenti igienico sanitari. Tutti gli ambienti sono areati e illuminati tramite aperture verso l'esterno di adeguate dimensioni. Gli infissi esterni sono realizzati in lamierino di colore grigio con avvolgibili in pvc, dotate di grate in ferro, le porte interne sono costruite in legno tamburato.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e fognante; altresì è privo di impianto di riscaldamento. Nello specifico l'impianto fognante, giusta autorizzazione n.14 rilasciata dal comune di Palazzolo Acreide il 27/09/1995, scarica attraverso condutture sottotraccia i reflui all'interno di una fossa settica tipo imhoff (foto n.33) provvista di canale di sub-irrigazione e pozzetto di ispezione, posizionata nel terreno oggetto del pignoramento (F.41 P.Illa 301).

Nell'appezzamento di terreno sono allocati due pozzi trivellati di eduazione acque per l'utilizzo domestico, di cui solo uno (foto n.32) è regolarmente denunciato ai sensi dell'art.103 del T.U. 11/12/1933 n.1755 dalla precedente proprietaria [redacted]. E' ubicato anche un vetusto campo da tennis (foto n.29-30) realizzato in tappetino di asfalto previa fondazione in calcestruzzo e pietrame, recintato con rete metallica e paletti in profilato di ferro.

L'ex fabbricato rurale destinato a deposito attrezzi agricoli (foto n.17-18-19) è posizionato all'interno della p.Illa di terreno n.301, ove vi si accede tramite stradella interpodereale privata asfaltata, dotata di cancello di ingresso, che si innesta sulla strada comunale denominata "Fondi". Tutte le tre unità immobiliari sono costruite in muratura di blocchetti in tufo calcareo e malta cementizia. In particolare l'unità sub.1 (foto n.21-22) si compone di due ambienti separati con accesso autonomo di superficie complessiva mq.33,00. All'interno dell'ambiente più grande è presente uno dei pozzi trivellati di seguito individuati in planimetria. Nel vano più piccolo è realizzato un forno a legna tradizionale (foto n.20). La copertura è realizzata con struttura portante in profilati di ferro e pannelli ondulati in fibrocemento. Il deposito posto al centro dei due si



sviluppa su due livelli: un piano interrato (foto n.23-24) che è collegato al piano superiore tramite scala in cemento armato; un piano terra (foto n.25-26) la cui struttura orizzontale è realizzata a solaio in laterocemento. Anche la struttura di copertura inclinata è costruita a solaio in laterocemento con sovrapposte tegole. L'ultimo corpo di fabbrica (foto n.27-28) è formato di un solo ambiente coperto con pannelli in lamierino, sostenute da travi in legno. L'intero fabbricato è allo stato grezzo privo di intonaco all'esterno e all'interno. Il piano di calpestio è in battuto di calcestruzzo. In prossimità dei sopracitati depositi si trova un piccolo vano realizzato in muratura portante di blocchetti di tufo calcareo, sormontato da una copertura in pannelli di fibrocemento adibito a pollaio, non censito in catasto.

Il sottoscritto a seguito della verifica dei luoghi attesta:

- l'esatta corrispondenza dei dati catastali dell'immobile oggetto del pignoramento;
- la CONFORMITA' URBANISTICA della casa per civile abitazione censita al F.41 P.IIIa 124 essendo stato edificata in data anteriore al 01/09/1967;
- la NON CONFORMITA' URBANISTICA del fabbricato rurale destinato a deposito attrezzi agricoli, di cui alla concessioni edilizie in sanatoria n.07/96 e n.02/05 rilasciate il 02/02/2005. La modestissima difformità è riscontrata nell'unità immobiliare censita in catasto al F.41 P.IIIa 302 Sub.I, riguarda in particolare il locale servizio rappresentato negli elaborati di cui alla concessione suddetta, ove si denota che il corpo di fabbrica di superficie lorda  $2.95 \times 1.45 = 4.28 \text{mq}$  è stato lievemente allungato nella direzione ovest del prospetto con un incremento di superficie lorda di  $2.25 \times 1.45 = 3.26 \text{mq}$ .

Altresì lo scrivente rileva che il portico (foto n.1-2) costruito in aderenza alla casa di abitazione nell'area di corte comune non oggetto di pignoramento, risulta edificato in assenza di concessione/autorizzazioni edilizie.

La modesta costruzione adibita a pollaio (foto n.34, irrilevante ai fini della stima) e il campo da tennis risultano privi di autorizzazioni e/o concessioni. Uno dei pozzi trivellati, precisamente quello ubicato all'interno del deposito individuato con il sub.I è privo di autorizzazione.

Infine dispone la divisione degli immobili in due lotti di vendita separati, individuati rispettivamente con le lettere seguenti (A), (B):

- **A) Casa di civile abitazione a piano terra censita al F.41 P.IIIa 124 ;**
- **B) Ex Fabbricato rurale, destinato a locale deposito attrezzi agricoli, censito al F.41 P.IIIa 302 Sub.I-2-3, con appezzamento di terreno su cui insiste l'immobile suddetto censito al F.41 P.IIIa 301.**

Prima di procedere alla stima successiva è necessario evidenziare i punti seguenti :



- 1) la civile abitazione scarica i reflui fognari su una fossa settica tipo imhoff ubicata all'interno della particella di terreno n.301, anch'essa oggetto di pignoramento. Considerato che non esiste spazio sufficiente per posizionare una nuova fossa settica per lo scarico dei liquami, essendo l'abitazione priva di spazio pertinenziale proprio. E' necessario predisporre una eventuale servitù per la fossa settica esistente nel fondo, a favore del manufatto destinato a civile abitazione.
- 2) Il quadro di comando dell'impianto elettrico dell'intero complesso è realizzato all'interno del fabbricato adibito a deposito. Pertanto è necessaria una modifica dell'intero impianto al fine di rendere autonomi i due lotti di vendita.
- 3) L'impianto idrico attinge le acque da un pozzo trivellato allocato all'interno della particella di terreno (F.41 part.lla n.301). Quindi è necessario predisporre una eventuale servitù di emungimento acque e/o una modifica dell'impianto di adduzione, in uno dei due pozzi comuni esistenti posizionati nell'area di corte comune alla civile abitazione individuata in catasto al F.41 P.lla 125.

In considerazione di quanto su esposto, comunque la casa di civile abitazione possiede una autonomia funzionale e reddituale che permette di considerarla autonomamente.

Per quanto riguarda il fabbricato adibito a depositi, già suddiviso in tre unità immobiliari distinte. La posizione all'interno del terreno non consente un'agevole fruizione dello stesso, privato del terreno circostante. In conseguenza di ciò è preferibile predisporre la vendita come un unico manufatto con terreno di pertinenza annesso.





#### **4) Relazione di stima lotto individuato con la lettera (A)**

Il lotto individuato con la lettera (A) è la casa di civile abitazione ubicata in C.da "Case Bianche" s.n.c. territorio di Palazzolo Acreide (All.12 Planimetria).

4a) **Dati Catastali:** F.41 P.IIa 124 (Cat. A/3 - Classe 1 - Consistenza 4,5 vani - rendita € 218,46).  
Intestazione dell'immobile: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (Codice Fiscale: [REDACTED]), proprietario per ½ in regime di comunione dei beni; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (Codice Fiscale: [REDACTED]), proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni.

4b) **Descrizione del bene:** La casa per civile abitazione è ubicata all'interno di un piccolo aggregato di fabbricati rurali in territorio di Palazzolo Acreide Contrada "Casa Bianca", nella zona omogenea "E2-agricola" del P.R.G. Vi si accede attraverso una stradella interpodereale privata che collega il piccolissimo agglomerato attraverso un'area di corte comune (F.41 P.IIa 125), alla vecchia strada provinciale Palazzolo A-Canicattini Bagni al Km.3.00. Trattasi di un vecchio fabbricato rurale adibito a civile abitazione, costruito anteriormente all'anno 1967, di forma rettangolare.

4c) **Possesso del bene:** allo stato attuale l'abitazione è occupata dai coniugi proprietari: Sig. [REDACTED]. Sig.ra [REDACTED] e dalla figlia [REDACTED].

4d) **I vincoli gravanti sul bene:** dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (All.3), si rileva l'ISCRIZIONE N.9326/2608 del 15/04/2005 nascente da atto di mutuo stipulato dal notaio Bellucci Angelo di Siracusa del 14/04/2005 rep. 97614 a favore di Banca Intesa S.p.A. con sede in Milano (domicilio ipotecario - Piazza Ferrari n.10) contro [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) e contro [REDACTED] (nata ad [REDACTED] il [REDACTED]) quale debitore non datore di ipoteca. Mutuo di Euro 131.500,00, durata 28 anni, ipoteca di Euro 197.250,00.

TRASCRIZIONE N. 5902/4518 del 23/04/2014 nascente da pignoramento del 22/02/2014 REP.291 emesso dal Tribunale Civile di Siracusa a favore di ITALFONDIARIO S.p.A. con sede in Roma contro [REDACTED] e [REDACTED].

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano censiti:

- (a) Catasto fabbricati Comune di Palazzolo Acreide F.41 P.IIa 124 (Cat. A/3 - Classe 1 - Consistenza 4,5 vani - rendita € 218,46), Contrada "Casa Bianca" piano terra. (Detto immobile è stato edificato su terreno rappresentato dalla P.IIa 124 del Foglio 41 Catasto Terreni ente urbano di ca. 97)
- (b) Catasto fabbricati Comune di Palazzolo Acreide al F.41 P.IIa 302 Sub.1 (Cat. C/2 - Classe5 - Consistenza mq.19 - Rendita € 64,76), Contrada "Casa Bianca" piano terra.



- In ditta ~~XXXXXXXXXXXX~~ (~~XXXXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXXXX~~) e ~~XXXXXXXXXXXX~~ (~~XXXXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXXXX~~) (proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni).

4e) Storia del dominio ventennale: Ai suddetti ~~[redacted]~~ e ~~[redacted]~~  
(coniugi in comunione legale) gli immobili sono pervenuti per acquisto fattone con atto del  
14/04/2005 notaio Angelo Bellucci di Siracusa Rep. 97613 trascritto il 14/04/2005 ai nn.  
9325/5455 da potere di ~~[redacted]~~ e ~~[redacted]~~.  
~~[redacted]~~ Alla suddetta ~~[redacted]~~ (indicata nell'atto ~~[redacted]~~) i terreni  
sui quali sono stati edificati gli immobili erano pervenuti per acquisto fattone con atto del  
23/11/1976, notaio Anna Luisa Fragna di Palazzolo Acreide, trascritto il 23/12/1976 ai  
nn.18819/15883 da potere di ~~[redacted]~~, ~~[redacted]~~, ~~[redacted]~~,  
~~[redacted]~~, ~~[redacted]~~, ~~[redacted]~~, ~~[redacted]~~, ~~[redacted]~~,  
~~[redacted]~~, ~~[redacted]~~, ~~[redacted]~~, ~~[redacted]~~, ~~[redacted]~~,  
~~[redacted]~~, ~~[redacted]~~, ~~[redacted]~~, ~~[redacted]~~, ~~[redacted]~~,  
~~[redacted]~~, ~~[redacted]~~.

4g) Proprietà: ~~XXXXXXXXXX~~ nato ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXX/XX/XX~~ (Codice Fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~), proprietario per ½ in regime di comunione dei beni; ~~XXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXX/XX/XX~~ il ~~XX/XX/XX~~ (Codice Fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~), proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni.



**4h) Descrizione dei luoghi:** L'immobile (foto n.1-2-3-4) è costruito in muratura portante di pietra calcarea variamente sbazzata posta a sacco con malta bastarda di spessore variabile cm.60.00, poggiata direttamente sul terreno di sedime formato da calcareniti compatti. Si sviluppa verticalmente su un solo piano terreno. E' sormontato da un tetto inclinato a due falde e si compone di una cucina-pranzo (foto n.5-6), un bagno (foto n.13-14), un corridoio (foto n.15-16) che disimpegna tre camere da letto (foto 7-8-9-10-11-12). Confina a sud e ad est con la corte comune distinta in catasto al F.41 P.lla 125, a nord con P.lla 119 di proprietà ~~XXXXXXXXXX~~ a ovest con la P.lla 353 di proprietà ~~XXXXXXXXXX~~. Come sopra evidenziato, su una porzione di corte comune (non oggetto di pignoramento), in aderenza al prospetto est della civile abitazione è stata realizzata una veranda coperta (foto n.1-2), edificata in assenza di concessione/autorizzazioni edilizie. Gli spazi interni abitativi sono regolarmente pavimentati con mattoni in gres-porcellanato di buona qualità, sono intonacati e tinteggiati con idropittura; il servizio igienico (foto n.13-14) è piastrellato ed è dotato di tutti i componenti igienico sanitari. Tutti gli ambienti sono areati e illuminati tramite aperture verso l'esterno di adeguate dimensioni che sono dotate di grate in ferro. Gli infissi esterni sono realizzati in lamierino di colore grigio con avvolgibili in pvc; le porte interne sono costruite in legno tamburato. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento, è dotato di impianto elettrico funzionante, di impianto idrico, di impianto fognante che scarica i reflui all'interno di una fossa settica tipo imhoff (foto n.33). In conclusione lo scrivente ha potuto constatare dal sopralluogo effettuato che l'abitazione si trova in modesto stato di conservazione. Sono presenti nella soffitta inclinata evidenti tracce di umidità e condensa superficiale, con conseguente formazioni di muffe, che rende l'ambiente interno all'abitazione igienicamente poco salubre.

**4i) Conteggi Planovolumetrici**

<b>Superficie Lorda :</b>	<b>16.50</b>	<b>x</b>	<b>6.7</b>	<b>=</b>	<b>110.55 mq</b>
<b>Superficie Utile :</b>					
Stanza Letto n.1 :	5.45	x	3.10	=	16.90 mq
Stanza Letto n.2 :	4.00	x	3.15	=	12.60 mq
Stanza Letto n.3 :	4.00	x	3.15	=	12.60 mq
Corridoio :	1.30	x	6.45	=	8.39 mq
Cucina-Pranzo :	5.70	x	5.45	=	31.07 mq -
	1.70	x	2.20	=	3.74 mq =
					<b>27.33 mq</b>
Bagno :	1.60	x	2.10	=	3.36 mq
<b>Sommano :</b>					<b>81.17 mq</b>



	Mq	Mur.perim.	Mur. di tamp.	tramezzatura	inc. comm.
Superficie utile	81,17	0	0	0	100%
Superficie lorda	110,55	100%	100%	100%	100%

#### 4L) Giudizio di stima

*Si decide di procedere con due metodi di stima: il primo è quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo, il secondo per capitalizzazione del reddito probabile.*

##### 1) Stima in base al valore di mercato :

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti:

beni simili, aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà).

Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, da parte del sottoscritto sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per i fabbricati ad uso civile abitazione posti nelle zone rurali di Palazzolo Acreide, risultano assestanti su un valore medio di  $V_s = € 1.300,00/\text{metroquadro}$ .

Valore Medio della Superficie Lorda a Nuovo:  $V_s$

Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso :  $S_i$

Coefficiente di vetustità o usura:  $K_i$

$$V_{mi} = V_s \times S_i \times K_i =$$

$$V_{mi} = (V_s \times S_i) \times K_i = (€ 1.300 \times 110,55) \times 0,60 = € 86.229,00$$



2) Stima per capitalizzazione dei redditi :

L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

- Canone annuo di affitto lordo per casa destinata a civile abitazione :

$$€ 270,00 \times n.12 \text{ (mesi)} = € 3.240,00$$

- Spese, tasse ecc... : 17.0 %

- Canone annuo netto:  $RI = 3.240 - (3.240,00 \times 0,17) = 3.240,00 - 550,80 = € 2.689,20$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione medio (fa riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche  $2.0\% < r < 6.0\%$ ) del  $r = 4,0\%$ ;  $V_m = RI/r$  si ottiene :

$$\text{Immobile} = € 2.689,20 / 0,040 = € 67.230,00$$

$$V_{m2} = € 67.230,00$$

$$\text{Media dei valori di stima } € (86.229,00 + 67.230,00)/2 = 76.729,50$$

€ 76.729,50 in cifra tonda € 76.700,00 (Settantaseisettecento/00euro).

In risposta all'ultimo quesito, relativo alla divisibilità del bene, lo scrivente a tal riguardo afferma con certezza che non esistono quote.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## 5) Relazione di stima lotto individuato con la lettera (B)

Il lotto individuato con la lettera (B) è formato dal fabbricato rurale adibito a deposito (censito al Foglio 41 Particella 302 Sub.1-2-3) e dal terreno di pertinenza (censito al Foglio 41 Particella 301) ubicati in C.da "Case Bianche" s.n.c. territorio di Palazzolo Acreide (All.11 Visure catastali e All.12 Planimetrie).

### 5a) Dati Catastali:

- F.41 P.IIIa 302 Sub.1 (Cat. C/2 - Classe 5 - Consistenza mq.19 - Rendita €.64.76) ;
- F.41 P.IIIa 302 Sub.2 (Cat. C/2 - Classe 5 - Consistenza mq.53 - Rendita €.180.66) ;
- F.41 P.IIIa 302 Sub.3 (Cat. C/2 - Classe 5 - Consistenza mq.29 - Rendita €.98.85) ;
- F.41 P.IIIa 301 (Qualità seminativo classe 4, are 51.76, Reddito Dom. €. 8,02, Agrario €.3,48). Intestazione degli immobili: ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXX/XXXXXX/XXXXXX~~ (Codice Fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~), proprietario per ½ in regime di comunione dei beni; ~~XXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXX/XXXXXX/XXXXXX~~ (Codice Fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~), proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni.

5b) Descrizione del bene: L'ex fabbricato rurale (foto n.17-18-19) si compone di tre unità immobiliari distinte (F.41 P.IIIa 302 Sub.1 -2 -3) , tutte destinate a locale di deposito, è posizionato all'interno della particella di terreno n.301 (zona omogenea "E2-agricola" del P.R.G.), ove vi si accede tramite stradella interpoderale privata asfaltata, dotata di cancello di ingresso, che si innesta sulla strada comunale denominata "Fondi". L'appezzamento di terreno ove insiste il fabbricato confina a nord con stradella interpoderale privata, ad ovest con proprietà ~~XXXXXXXXXX~~ e con area di corte comune (P.IIIa 125), ad est e a sud con altrui proprietà.

5c) Possesso del bene: allo stato attuale il fabbricato rurale ed il terreno sono in possesso dei coniugi proprietari: Sig. ~~XXXXXXXXXX~~, Sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~

5d) I vincoli gravanti sul bene: dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (All.3) , si rileva l'ISCRIZIONE N.9326/2608 del 15/04/2005 nascente da atto di mutuo stipulato dal notaio Bellucci Angelo di Siracusa del 14/04/2005 rep. 97614 a favore di Banca Intesa S.p.A. con sede in Milano (domicilio ipotecario - Piazza Ferrari n.10) contro ~~XXXXXXXXXX~~ (nato a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXX/XXXXXX/XXXXXX~~) e ~~XXXXXXXXXX~~ (nata a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXX/XXXXXX/XXXXXX~~) e contro ~~XXXXXXXXXX~~ (nata ad ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXX/XXXXXX/XXXXXX~~) quale debitore non datore di ipoteca. Mutuo di Euro 131.500,00 , durata 28 anni, ipoteca di Euro 197.250,00 . TRASCRIZIONE N. 5902/4518 del 23/04/2014 nascente da pignoramento del 22/02/2014 REP.291 emesso dal Tribunale Civile di Siracusa a favore di ITALFONDIARIO S.p.A. con sede in Roma contro ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~.

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano censiti :



- [illegible]



**5f) Dati Urbanistici: (All.4)** Il fabbricato rurale destinato a deposito attrezzi agricoli è in possesso delle concessioni edilizie in sanatoria n.07/96 e n.02/05 rilasciate il 02/02/2005 dal Comune di Palazzolo Acreide. Uno dei pozzi trivellati è stato regolarmente denunciato ai sensi dell'art.103 del T.U. 11/12/1933 n.1755 all'Ufficio del Genio Civile di Siracusa. La fossa settica tipo imhoff è dotata di autorizzazione n.14 rilasciata dal Comune di Palazzolo A.(SR) il 27/09/1995.

In riferimento alle superiori autorizzazioni, risultano NON CONFORMI il locale di servizio (casa del forno), ove si denota che il corpo di fabbrica di superficie lorda  $2,95 \times 1,45 = 4,28 \text{mq}$  è stato lievemente allungato nella direzione ovest del prospetto con un incremento di superficie lorda di  $2,25 \times 1,45 = 3,26 \text{mq}$ . Il pozzo trivellato ubicato all'interno del locale di servizio (vedi planimetria allegata), la modesta costruzione adibita a pollaio ed il campo da tennis.

Pertanto per sanare le suindicate difformità è necessario redigere un progetto in sanatoria ai sensi dell'art.36 del T.U. del D.P.R n.380 del 06/06/2001, avente come oggetto il ripristino dello stato dei luoghi, contestualmente la sanatoria del campo da tennis pertinenziale e del pozzo trivellato. Il ripristino dello stato dei luoghi riguarda la demolizione dell'allungamento del locale servizio e/o casa del forno, e la demolizione del pollaio, mentre il campo da tennis ed il pozzo trivellato possono essere sanati applicando una sanzione pecuniaria.

Le opere di demolizione comportano una spesa a corpo di € 2.000,00. La redazione del progetto in sanatoria e la denuncia del pozzo trivellato ubicato all'interno del locale di servizio, comprensivi di sanzioni impegnano una spesa pari a € 4.000,00.

**5g) Proprietà:** ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~ (Codice Fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~), proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni; ~~XXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~ (Codice Fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~), proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni.

**5h) Descrizione dei luoghi:** La struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura di blochetti di tufo calcareo e malta cementizia, è allo stato grezzo, le pareti sono privi di intonaco sia all'esterno che all'interno, il piano di calpestio è in battuto di calcestruzzo, gli infissi sono in profilato di ferro. Come già rilevato, il fabbricato si compone di tre unità immobiliari, in particolare l'unità individuata con il sub.1 consta di due ambienti separati con accesso autonomo di superficie complessiva mq.33,00. All'interno dell'ambiente più grande (foto n.21-22) è presente uno dei pozzi trivellati, nel vano più piccolo (foto n.20) è realizzato un forno a legna tradizionale. La copertura è realizzata con struttura portante in profilati di ferro e pannelli ondulati in fibrocemento.

Il deposito posto al centro distinto con il sub.2, ha una superficie complessiva di mq.53, si sviluppa su due livelli: un piano interrato (foto n.23-24) che è collegato al piano superiore tramite scala in cemento armato; un piano terra (foto n.25-26) la cui struttura orizzontale è realizzata a solaio in



laterocemento. La copertura inclinata anch'essa è costruita a solaio misto in laterocemento con sovrapposte tegole.

L'ultimo corpo di fabbrica, il sub.3(foto 27-28) è costituito di un unico ambiente, ha una superficie di mq.29, è coperto con pannelli in lamierino, sostenute da travi in legno.

Nelle immediate vicinanze si trova un piccolo vano realizzato in muratura portante, sormontato da una copertura in pannelli di fibrocemento adibito a pollaio (foto n.34), non censito in catasto e realizzato privo di concessione edilizia. All'interno dei beni suindicati sono allocati due pozzi trivellati di eduazione acque per l'utilizzo domestico. Uno (foto n.32) si trova posizionato nell'appezzamento di terreno (P.Ila 301) a nord del fabbricato rurale, è stato regolarmente denunciato ai sensi dell'art.103 del T.U. 11/12/1933 n.1755 dalla precedente proprietaria ~~Arubapec S.p.A.~~ ~~Arubapec S.p.A.~~ L'altro, realizzato in assenza di autorizzazione, è posizionato all'interno dell'unità immobiliare censita al F.41 P.Ila 302 Sub.1. Altresi nella particella di terreno suddetta è ubicato un vetusto campo da tennis (foto n.29-30) realizzato in tappetino di asfalto previa fondazione in calcestruzzo e pietrame, recintato con rete metallica e paletti in profilato di ferro.

##### 5i) Conteggi Planovolumetrici

Locale di deposito					
Superficie Lorda	Sub.1	5,45	x	6,10	= 33,25 mq
	Sub.2	4,25	x	9,40	= 39,95 mq
	Sub.3	3,75	x	9,40	= 35,25 mq
				<b>Sommano</b>	<b>= 108,45 mq</b>
Superficie netta	Sub.1	5,50	x	3,50	= 19,25 mq
		4,35	x	1,15	= 5,00 mq
	Sub.2	3,80	x	7,20	= 27,36 mq
	Sub.3	3,30	x	8,80	= 29,04 mq
				<b>Sommano</b>	<b>= 80,65 mq</b>

	Mq	Mur.perim.	Mur. di tamp.	tramezzatura	inc. comm.
Superficie netta	80,65	0	0	0	100%
Superficie lorda	108,45	100%	100%	100%	100%





## 5L) Giudizio di stima

Si decide di procedere con due metodi di stima: il primo è quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo, il secondo per capitalizzazione del reddito probabile.

### 5L-1) Stima in base al valore di mercato :

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti:

beni simili, aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà).

Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, da parte del sottoscritto sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per i fabbricati ad uso depositi più il campo da tennis pertinenziale, posti nelle zone rurali di Palazzolo Acreide, risultano assestanti su un valore medio di  $V_s = \text{€. 400,00/metroquadro}$ .

Valore Medio della Superficie Lorda a Nuovo:  $V_s$

Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso :  $S_i$

Coefficiente di vetustità o usura:  $K_i$

$$V_{m1} = V_s \times S_i \times K_i =$$

$$V_{m1} = (V_s \times S_i) \times K_i = (\text{€. 400,00} \times 108,45) \times 0,60 = \text{€. 26.028,00}$$

### 5L-2) Stima per capitalizzazione dei redditi :

L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

- Canone annuo di affitto lordo per locale deposito :

$$\text{€. 1.500,00} \times n.12 \text{ (mesi)} = \text{€. 1.800,00}$$

- Spese, tasse ecc... : 17.0 %

- Canone annuo netto:  $RI = 1.800 - (1.800,00 \times 0,17) = 1.800,00 - 306,00 = \text{€. 1.494,00}$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione medio (fa riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche  $2.0\% < r < 6.0\%$ ) del  $r = 4,0\%$ ;  $V_m = RI/r$  si ottiene :

$$\text{Immobile} = \text{€. 1.494,00} / 0,040 = \text{€. 37.350,00}$$

$$V_{m2} = \text{€. 37.350,00}$$

Media dei valori di stima  $\text{€. (26.028,00 + 37.350,00)/2} = \text{€. 31.689,00}$

**€. 31.680,00 in cifra tonda €. 31.680,00 (trentunoseicentottanta/00euro).**





**5L-3) Stima del terreno :**

Valore della superficie di terreno a dedurre della superficie del campo da tennis:

$$5.176,00 \text{ mq} - 670,00 \text{ mq} = 4.506,00 \text{ mq}$$

Superficie (mq)	Costo Unitario (€/mq)	Costo Complessivo (€.)
4.506	0,50	2.253,00

**5L-4) Stima del campo da tennis :**

La stima del campo da tennis è stata effettuata a costo di costruzione, applicando un coefficiente peggiorativo dovuto alla vetustà dello stesso. In conseguenza di ciò si ha :

$$\text{Dimensioni del campo da tennis : } 18,30 \times 36,60 = 669,78 = 670 \text{ mq.}$$

Superficie (mq)	Costo Unitario (€/mq)	Costo Complessivo (€.)
670	30,00	20.100,00

Applicando all'importo sopra ottenuto un coefficiente di deprezzamento pari al 35% per tenere conto della vetustà, dello stato di manutenzione e della presenza di opere realizzate in difformità (ovvero prive di autorizzazioni e/o concessioni edilizie) si ottiene :

$$\text{€. } 20.100,00 \times 0.65 = \text{€. } 13.065$$

In risposta all'ultimo quesito, relativo alla divisibilità del bene, lo scrivente a tal riguardo afferma con certezza che non esistono quote.

**6) Riepilogo**

**Lotto A) :**

Casa di civile abitazione sita in territorio di Palazzolo Acreide (SR), distinta in catasto al

F.41 Part.IIa n.124. Unità immobiliare **€. 76.700,00 (settantaseicettecento/00euro).**

\*\*\*\*\*

**Lotto B):**

- Fabbricato rurale adibito a deposito attrezzi agricoli, ubicato in contrada "Casa Bianca" territorio di Palazzolo Acreide, censito in catasto al F.41 P.IIa 302 Sub.1-2-3, valore stimato : **€. 31.680,00 (trentunoseicentottanta/00euro).**
- Terreno di pertinenza al fabbricato suddetto, ubicato in contrada "Casa Bianca" territorio di Palazzolo Acreide, censito in catasto al F.41 P.IIa 301, valore stimato : **€. 2.250,00 (Duemiladuecentocinquanta/00euro).**

- Campo da tennis ubicato all'interno del terreno, ubicato in contrada "Casa Bianca" territorio di Palazzolo Acreide, censito in catasto al F.41 P.III 301, valore stimato :  
€.13.000,00 (Tredicimila/00euro).

Sommano :  
€.31.680,00 +  
€. 2.250,00 +  
€.13.000,00 =

**Lotto B) :** €.46.930,00 (Quarantaseinovacentotrenta/00)

\*\*\*\*\*

**Lotto A) :** €. 76.700,00 (settantaseisetecento/00) +  
**Lotto B) :** €.46.930,00 (Quarantaseinovacentotrenta/00) =  
€.123.630,00 (Centoventitrèscicentocentotrenta/00)

Il sottoscritto, non avendo più nulla da aggiungere, ritiene di avere correttamente adempiuto in tutto l'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Altresì **ATTESTA** di inviare copia della presente relazione di consulenza in data 12/03/2015 :

- tramite posta certificata alla cancelleria del TRIBUNALE DI SIRACUSA;
- tramite posta certificata all'Avv. Giovanni Sallicano in rappresentanza della Italfondario S.p.A.;
- tramite posta ordinaria ai sig.ri ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~

Palazzolo Acreide li 11/03/2015

Il C.T.U.  
(Ing. Infantino Vincenzo)





La presente relazione si compone degli allegati che di seguito si riportano:

**All.1** : Provvedimento G.E. del 18/12/2014 di nomina esperto CTU (Ing. Infantino Vincenzo) per la stima dell'immobile pignorato e contestualmente fissazione di udienza del 30/04/2015;

**All.2** : Verbale di conferimento incarico di stima al sottoscritto Ing. Infantino Vincenzo, con i relativi quesiti posti al CTU;

**All.3** : La certificazione notarile ipocatastale già presente all'interno del fascicolo;

**All.4** : Dati Urbanistici – Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Palazzolo A.(SR), copia della concessioni edilizie in sanatoria n.02/05 n.07/96 del 02/02/2005; Autorizzazione allo scarico n.14 del 27/09/1995;

**All.5**: Copia istanza di denuncia pozzo presentata all'Ufficio del Genio Civile di Siracusa in data 11/07/1994 intestata ~~XXXXXXXXXX~~

**All.6** : Copia del titolo di proprietà stipulato dal Notaio Bellucci Angelo, Rep. N. 97613 e n. 22094 di Raccolta del 14/04/2005.

**All.7**: Documentazione Fotografica;

**All.8**: Verbale di sopralluogo;

**All. 9**: Istanza per richiesta accesso agli atti (concessione in sanatoria) e per certificato urbanistico Comune di Palazzolo Acreide (SR);

**All.10**: Raccomandate per la visita di sopralluogo effettuata in data 28/01/2015 (Sig.ri ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ e ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~); lettera di trasmissione all'Avv. Sallicano Giovanni tramite posta certificata.

**All. 11**: Copie visure catastali storica ed attuale, visure planimetriche ed estratto di mappa;

**All.12**: Planimetria dei Luoghi (scala 1:500); Pianta Lotto "A" (scala 1:100), Pianta Lotto "B" (scala 1:100);





**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**  
**RELAZIONE DI INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**ILL.MO GIUDICE DOTT.SSA CHIARA SALAMONE**

**Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n.133/2014**  
**Tribunale di Siracusa**

Promossa da : **ITALFONDIARIO S.p.A**

Nei confronti di : **[REDACTED] e [REDACTED]**

G.I. : Dott.ssa Chiara Salamone  
C.T.U. : Ing. Vincenzo Infantino

**INDICE :**

- 1) Chiarimenti in riferimento alle problematiche catastali e urbanistiche evidenziate.**
- 2) Stima lotto individuato con la lettera (A).**
  - 2a) Dati Catastali.**
  - 2b) Giudizio di stima casa censita al F.41 P.IIa 124.**
    - 2b.1) Stima in base al valore di mercato.**
    - 2b.2) Stima per capitalizzazione dei redditi.**
    - 2b.3) Media dei valori di stima in base al valore di mercato e per capitalizzazione dei redditi.**
  - 2c) Giudizio di stima del deposito, censito in catasto al F.41 P.IIa 302 Sub.1-2-3.**
    - 2c.1) Stima in base al valore di mercato.**
    - 2c.2) Stima per capitalizzazione dei redditi.**
    - 2c.3) Media dei valori di stima in base al valore di mercato e per capitalizzazione dei redditi.**
  - 2d) Giudizio di stima del terreno di pertinenza al deposito, censito in catasto al F.41 P.IIa 301.**
    - 2d.1) Stima del terreno sprovvisto della superficie del campo da tennis.**
    - 2d.2) Stima del campo da tennis.**
  - 2e) Riepilogo**





**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**  
**RELAZIONE DI INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**ILL.MO GIUDICE DOTT.SSA CHIARA SALAMONE**

**Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n.133/2014**  
**Tribunale di Siracusa**

Promossa da : ITALFONDIARIO S.p.A.  
(rappresentante legale : Avv. Giovanni Sallicano con sede in Siracusa, Via Montedoro 54)

Nei confronti di : ~~ITALFONDIARIO S.p.A.~~

**1) Chiarimenti in riferimento alle problematiche catastali e urbanistiche evidenziate**

Il sottoscritto, in riferimento all'opera abusiva realizzata in aderenza all'immobile censito in catasto al F.41 P.IIa 124 (identificato ex. lotto 1), precisa che non ha stimato né i costi di un eventuale regolarizzazione catastale del manufatto né quelli della sua demolizione, in quanto l'opera edilizia (trattasi di una veranda o portico) è stata edificata per intero all'interno di una porzione della particella censita in catasto al F.41 mappale 125 come area di corte comune a tutti i fabbricati limitrofi. Essa non si evince nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, quindi non è oggetto della presente procedura esecutiva.

Pertanto lo scrivente conferma che l'immobile costruito all'interno del mappale F.41 P.IIa 124 (identificato ex. lotto 1) è CONFORME urbanisticamente poiché costruito in data anteriore all'anno 1967.

In riferimento al titolo di provenienza del compendio staggito (atto di compravendita ricevuto dal Notaio Angelo Bellucci in data 14/04/2005) si denota che tutti i locali di deposito sono stati qualificati ERRONEAMENTE di categoria catastale A/3. L'errore, eseguito dal notaio durante la trascrizione delle particelle individuate al F.41 mappale 302 sub. 1 - 2 - 3, è evidente, poiché riporta le categorie catastali A/3 misurate in mq. In catasto per convenzione i locali di deposito si misurano in mq, piuttosto le civili abitazioni si misurano in vani. Lo scrivente per completezza riporta la pag.2 e 3 del suddetto atto di compravendita, ove si evince l'errore di trascrizione riportato in colore rosso : DESCRIZIONE DEI BENI. In Palazzolo Acreide, contrada Casa Bianca, unità immobiliare costituita da casa per civile abitazione composta di tre vani ed accessori a piano terra e da separato fabbricato composto da tre locali di deposito a piano terra e un locale deposito a piano interrato ..... foglio 41,

- particella 124, Cat. A/3, CL. 1, Vani 4.5, RC. Euro 218,46;



- particella 302 sub.1, Cat. A/3, classe 5, mq.19, RC . Euro 64,76 ;
- particella 302 sub.2, Cat. A/3, classe 5, mq.53, RC . Euro 180,66 ;
- particella 302 sub.3, Cat. A/3, classe 5, mq.29, RC . Euro 98,85.

Alla luce di quanto rilevato, il sottoscritto ha provveduto alla redazione dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica), per ciò che concerne la casa per civile abitazione composta di tre vani ed accessori a piano terra censita al F.41 particella 124, Cat. A/3, CL. 1, Vani 4.5 , RC . Euro 218,46.

Altresi, ha richiesto al comune di Palazzolo Acreide un nuovo certificato di destinazione urbanistica ove si denota anche la particella censita al catasto terreni al F.41 mappale 301 che per disattenzione era stata estromessa.

Infine, predispone il trasferimento degli immobili in un solo lotto di vendita, individuato rispettivamente con la lettera (A) che si compone di :

- Casa di civile abitazione a piano terra censita al F.41 P.Illa 124 ;
- locale deposito attrezzi agricoli, censito al F.41 P.Ille 302 Sub.1-2-3. con appezzamento di terreno su cui insiste l'immobile suddetto censito al F.41 P.Illa 301.

## **2) Stima del lotto individuato con la lettera (A)**

### **2a) Dati Catastali:**

- F.41 P.Illa 124 (Cat. A/3 - Classe 1 - Consistenza 4.5 vani - rendita €218,46);
- F.41 P.Illa 302 Sub.1 (Cat. C/2 - Classe 5 - Consistenza mq.19 – Rendita €64.76) ;
- F.41 P.Illa 302 Sub.2 (Cat. C/2 - Classe 5 - Consistenza mq.53 – Rendita €180.66) ;
- F.41 P.Illa 302 Sub.3 (Cat. C/2 - Classe 5 - Consistenza mq.29 – Rendita €98.85) ;
- F.41 P.Illa 301 (Qualità sem. classe 4, are 51.76, Reddito Dom. €. 8,02, Agrario €3,48).

### **2b) Giudizio di stima di una casa per civile abitazione a piano terra censita al F.41 P.Illa 124**

*Si decide di procedere con due metodi di stima: il primo è quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo, il secondo per capitalizzazione del reddito probabile.*

#### **2b.1) Stima in base al valore di mercato :**

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti: beni simili, aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà). Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per i



fabbricati ad uso civile abitazione posti nelle zone rurali di Palazzolo Acreide, risultano assestanti su un valore medio di  $V_s = \text{€. 1.300,00/metroquadro}$ .

Valore Medio della Superficie Lorda a Nuovo:

Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso :

Coefficiente di vetustità o usura:

$$V_{m1} = V_s \times S_i \times K_1 =$$

$$V_{m1} = (V_s \times S_i) \times K_1 = (\text{€. 1.300} \times 110,55) \times 0,60 = \text{€. 86.229,00}$$



#### 2b.2) Stima per capitalizzazione dei redditi :

L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

- Canone annuo di affitto lordo per casa destinata a civile abitazione :

$$\text{€.270,00} \times n.12 \text{ (mesi)} = \text{€.3.240,00}$$

- Spese, tasse ecc... :

17.0 %

- Canone annuo netto:  $RI = 3.240 - (3.240,00 \times 0,17) = 3.240,00 - 550,80 = \text{€.2.689,20}$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione medio (fa riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche  $2.0\% < r < 6.0\%$ ) del  $r = 4,0\%$ ;  $V_m = RI/r$  si ottiene :

$$\text{Immobile} = \text{€.2.689,20} / 0,040 = \text{€. 67.230,00}$$

$$V_{m2} = \text{€. 67.230,00}$$



#### 2b.3) Media dei valori di stima in base al valore di mercato e per capitalizzazione dei redditi :

$$\text{Media dei valori di stima } \text{€. (86.229,00} + 67.230,00) / 2 = 76.729,50$$

in cifra tonda **€. 76.700,00 (Settantaseimilasettecento/00euro).**

#### 2c) Giudizio di stima del deposito, censito in catasto al F.41 P.III 302 Sub.1-2-3.

*Si decide di procedere con due metodi di stima: il primo è quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo, il secondo per capitalizzazione del reddito probabile.*

##### 2c.1) Stima in base al valore di mercato :

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti: beni simili, aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva



e vetustà). Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per i fabbricati ad uso depositi, posti nelle zone rurali di Palazzolo Acreide, risultano assestanti su un valore medio di  $V_s = € 400,00/\text{metroquadro}$ .

Valore Medio della Superficie Lorda a Nuovo:

$V_s$

Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso :

$S_i$

Coefficiente di vetustità o usura:

$K_1$

$$V_{m1} = V_s \times S_i \times K_1 =$$

$$V_{m1} = (V_s \times S_i) \times K_1 = (€ 400,00 \times 108,45) \times 0,60 = € 26.028,00$$

#### 2c.2) Stima per capitalizzazione dei redditi :

L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

- Canone annuo di affitto lordo per locale deposito :

$$€ 150,00 \times n.12 \text{ (mesi)} = € 1.800,00$$

- Spese, tasse ecc... : 17.0 %

- Canone annuo netto:  $RI = 1.800 - (1.800,00 \times 0,17) = 1.800,00 - 306,00 = € 1.494,00$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione medio (fa riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche  $2.0\% < r < 6.0\%$ ) del  $r = 4,0\%$ ;  $V_m = RI/r$  si ottiene :

$$\text{Immobile} = € 1.494,00 / 0,040 = € 37.350,00$$

$$V_{m2} = € 37.350,00$$

#### 2c.3) Media dei valori di stima in base al valore di mercato e per capitalizzazione dei redditi :

$$\text{Media dei valori di stima } € (26.028,00 + 37.350,00)/2 = 31.689,00$$

in cifra tonda € 31.680,00 (Trentunomilaseicentottanta/00euro).

#### 2d) Giudizio di stima del terreno di pertinenza al deposito, censito in catasto al F.41 P.lla 301.

Nell'esaminare i criteri per la stima dei beni appartenenti alla categoria dei terreni si è scelto di utilizzare un metodo di valutazione su cui effettuare la ponderazione che è quello del valore di mercato. Considerando che tali terreni possono essere oggetto di una futura compravendita, è necessario attuare un metodo rispondente a logiche di mercato, che tenga conto delle dinamiche tra domanda e offerta in un determinato arco temporale. Al fine di reperire informazioni attendibili e



qualificate, sono stati raccolti dati sulle compravendite tra privati realizzate negli ultimi due anni nelle zone limitrofe per le stesse tipologie di immobili. Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa.

All'interno dell'appezzamento di terreno suddetto è situato un campo da tennis recintato, per cui in aggiunta alla stima del terreno in base al valore di mercato si è proceduto alla stima del campo da tennis in base al costo di costruzione. Atteso che il campo da tennis non è censito per ciò che concerne il catasto, il sottoscritto ha considerato i costi da decurtare alla stima, dovuti al censimento catastale del campo da tennis suddetto.

2d.1) Stima del terreno sprovvisto della superficie del campo da tennis :

Valore della superficie di terreno a dedurre della superficie del campo da tennis:

$$5.176,00 \text{ mq} - 670,00 \text{ mq} = 4.506,00 \text{ mq}$$

Superficie (mq)	Costo Unitario (€/mq)	Costo Complessivo (€.)
4.506	0,50	2.253,00

in cifra tonda € 2.250,00

2d.2) Stima del campo da tennis :

La stima del campo da tennis è stata effettuata a costo di costruzione, applicando un coefficiente peggiorativo dovuto alla vetusta dello stesso. In conseguenza di ciò si ha :

Dimensioni del campo da tennis :  $18,30 \times 36,60 = 669,78 = 670 \text{ mq}$ .

Superficie (mq)	Costo Unitario (€/mq)	Costo Complessivo (€.)
670	30,00	20.100,00

Applicando all'importo sopra ottenuto un coefficiente di deprezzamento pari al 35% per tenere conto della vetustà, dello stato di manutenzione e della presenza di opere realizzate in difformità (ovvero prive di autorizzazioni e/o concessioni edilizie) si ottiene :

$$\text{€ } 20.100,00 \times 0,65 = \text{€ } 13.065 \text{ in cifra tonda € } 13.000$$

In definitiva si ha sommando :

- Stima del terreno sprovvisto della superficie del campo da tennis :	€ 2.250,00 +
- Stima del campo da tennis :	€ 13.000,00 =
	<b>€ 15.250,00</b>

A questa cifra è necessario decurtare le spese suddette per una eventuale regolarizzazione catastale del campo da tennis e ai relativi oneri che ammontano a € 1.500.





## 2e) Riepilogo

### Lotto A) :

- Casa di civile abitazione ubicata in contrada "Casa Bianca" territorio di Palazzolo Acreide, censita in catasto al F.41 Part.IIa n.124, valore stimato:  
€ 76.700,00 (Settantaseimilasettecento/00euro).
- Fabbricato rurale adibito a deposito attrezzi agricoli, ubicato in contrada "Casa Bianca" territorio di Palazzolo Acreide, censito in catasto al F.41 P.IIa 302 Sub.1-2-3, valore stimato :  
€ 31.680,00 (Trentunomilaseicentottanta/00euro).
- Terreno di pertinenza al fabbricato suddetto, ubicato in contrada "Casa Bianca" territorio di Palazzolo Acreide, censito in catasto al F.41 P.IIa 301 con all'interno un campo da tennis, valore stimato:  
€ 15.250,00 (Quindicimiladuecentocinquanta/00euro).

Sommano :	€ 76.700,00 +
	€ 31.680,00 +
	€ 15.250,00 =
	<b>€ 123.630,00</b>
A dedurre :	
- Costi per regolarizzazione catastale del campo da tennis :	(- € 1.500,00 ) +
- Costi per la demolizione e ripristino dello stato dei luoghi :	(- € 2.000,00) +
- Costi per la sanatoria a la denuncia del pozzo trivellato :	(- € 4.000,00) =
	<b>- € 7.500,00</b>

Per concludere il sottoscritto attesta un valore di stima del lotto "A" di :

**(€ 123.630,00 - € 7.500,00) = € 116.130,00**

**In cifra tonda € 116.000,00 (Centosedicimila/00)**



Il sottoscritto, non avendo più nulla da aggiungere, ritiene di avere correttamente adempiuto in tutto l'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti. Altresì **ATTESTA** di inviare copia della presente integrazione alla relazione di consulenza :

- tramite posta certificata alla cancelleria del TRIBUNALE DI SIRACUSA;

Palazzolo Acreide li 10/10/2018

Il C.T.U.  
(Ing. Infantino Vincenzo)

La presente relazione si compone degli allegati che di seguito si riportano:

**All.13 (integrazione)** : Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Palazzolo A.(SR);

**All.14 (integrazione)** : APE (Attestato di Prestazione Energetica) della Casa di civile abitazione ubicata in contrada "Casa Bianca" territorio di Palazzolo Acreide, censita in catasto al F.41 Part.IIa n.124.





# COMUNE DI PALAZZOLO ACREIDE

(PROVINCIA DI SIRACUSA)

Piazza Del Popolo n. 1  
Tel. 0931-871111 Fax 0931-875841  
P.IVA e C.F. 00085210896

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pratica Registro Generale	Pratica 3° Comparto (Ufficio Tecnico)
Prot.n. 3944 Data 1/04/1986	Prot.n. **** Data ****

CONCESSIONE IN SANATORIA N. 7/96

DEL 2/02/2005

L. 47/85 e L.R.37/85

## IL COORDINATORE DELL'U.T.C.

Vista la domanda di condono presentata dal Sig. [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] elettivamente residente in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] protocollata al numero 3944 del 1/04/1986 diretta ad ottenere la concessione in sanatoria per lavori eseguiti di fabbricato rurale dell'edificio destinato ad uso di deposito attrezzi agricoli sull'area/sull'immobile sita/o in c.da Casabianca distinta/o al catasto alla/e particella/e n.220 foglio n.41.

Accertato che il richiedente ha titolo ad ottenere la concessione nella qualità di proprietaria.

Visto il progetto dei lavori allegato alla predetta istanza rilevato dal tecnico:geom. [REDACTED].

Visto il parere favorevole del Coadiutore Sanitario del 1/02/05 prot.n.98/ig.

Visto il parere favorevole dell'U.T.C. del 26/01/96 verb.n.7.

Visto il certificato di collaudo o idoneità statica/sismica del =====

Visto il parere di: =====

Vista che è stata versata l'oblazione determinata in £.416.000 versata all'erario nelle seguenti soluzioni: Rate quitt.nn.43/86-48/86-439/86

Vista la Legge del 18/08/1942 N.1150.

Vista la L.R. del 31/03/1972 n.19.

Vista la L.R. del 26/05/1973 n.21.

Vista la L.R. del 27/12/1978 n.71.

Vista la L.R. del 10/08/1985 n.37.

Vista la L.R. del 31/05/1994 n.17.

Vista la L. del 28/02/85 n.47

Vista la L. del 23/12/94 n.724

Vista la Legge del 05/03/1990 n.46 e relativo regolamento.

Visto il P.R.G. approvato con Decreto n.1618 del 29/11/1989.

Visto l'art. 51 comma III° della Legge 08/06/1990 n° 142 come modificata dalla Legge 15/05/1997 n° 127 che sancisce le competenze dei dirigenti e dei responsabili dei servizi.

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n.142 del 14/12/1978 con la quale, sulla base del Decreto dell'Assessore Regionale Sviluppo Economico n.90 del 31/05/1977 è stata stabilita l'incidenza degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art.5 della legge 28/01/1977 n.10 e delibera di Consiglio Comunale n.83 del 26/11/1993 e n. 17 del 18/03/1994.

Visto il Decreto dell'Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico dell'11/11/1977 con il quale è stata determinata in percentuale la quota di contributo relativa al costo di costruzione ai sensi dell'art.6 della legge 28/01/1977 n.10.

Visto l'art.51 comma III della L. 142/90 come modificata dalla L. 127/97.

Vista la circolare del Ministero degli Interni n.4 del 10/10/1998.

Vista la determinazione dei contributi dovuti per la presente concessione così distinte:



Opere di urbanizzazione ..... £. 45.559  
Costo di costruzione ..... £. 15.450  
Una somma complessiva di ..... £. 61.009  
Vista la quietanza di versamento oneri + int. legali di £. 79.000 n.1883 del 15/12/1994  
Vista la quietanza di versamento diritti segreteria n.19/05 del 31/01/2005.

## RILASCIA

alla ditta [REDACTED] la concessione in sanatoria delle opere prima specificate in conformità al rilievo progettuale costituente parte integrante del presente atto; nonché alle seguenti prescrizioni e modalità:

- Il concessionario è tenuto alla osservanza di tutte le leggi in materia di costruzioni edilizie.
- Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi.
- Chi fabbrica non deve mai ingombrare le Vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persona e a cosa ed assicurare, quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere.
- Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le Vie o spazi pubblici. Gli assiti od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi dal tramonto al levar del sole secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto o il riparo su cui è collocata.
- Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere la speciale autorizzazione dell'Ufficio Comunale. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato e anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa.
- Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per il servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso.
- Il Comune si riserva di applicare le tasse speciali e gli eventuali canoni precari Etc., che risultassero contemplati ad opere ultimate nei relativi regolamenti.
- In caso di trapasso dell'immobile, gli aventi diritto devono chiedere la variazione dell'intestazione.
- Inoltre è fatto obbligo di tenere, sul luogo della costruzione la concessione ed i disegni approvati costantemente a disposizione degli Agenti e Funzionari incaricati della Vigilanza.
- A norma della L.R. 28/4/1954 n. 11 e del regolamento del 26/4/1949 n.10 pubblicato nella G.U. n.20 del 4/5/1949, le certificazioni relative agli aggravi fiscali, compreso il certificato di abitabilità, saranno rilasciati a lavori ultimati. Il certificato di abitabilità/agibilità deve essere richiesto entro mesi tre dalla presente.

Il titolare della concessione è responsabile di ogni eventuali inosservanze alle norme generali di legge e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive della presente concessione.

La presente concessione composta di n.2 (due) fogli a termine dell'art.9 del Regolamento Edilizio, verrà trascritta nei registri immobiliari della provincia di Siracusa.

Dalla Residenza Municipale 2 febbraio 2005

Il Responsabile del 2° Settore  
Dott. Santo Menaco

Il Coordinatore dell'U.T.C.  
Geom. Michelangelo Bascetta

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





# COMUNE DI PALAZZOLO ACREIDE

(PROVINCIA DI SIRACUSA)

Piazza Del Popolo n. 1  
Tel. 0931-871111 Fax 0931-875841  
P.IVA e C.F. 00085210896

Pratica Registro Generale  
Prot.n. 2735 del 28/02/1995

Pratica 3° Comparto (U.T.C.)  
Prot.n. 662 Data 28/02/1995

## CONCESSIONE IN SANATORIA N. 2/05 DEL 2/02/2005

(L. 724/94)

### IL COORDINATORE DELL'U.T.C.

Vista la domanda di condono presentata dal Sig. [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato/a a [REDACTED] il [REDACTED] elettivamente residente in [REDACTED] 110 protocollata al numero 2735 del 28/02/1995 diretta ad ottenere la concessione in sanatoria per lavori eseguiti di fabbricato rurale dell'edificio destinato ad uso di deposito attrezzi agricoli sull'area/sull'immobile sita/o in c.da Casabianca distinta/o al catasto alla/e particella/e n.302 foglio n.41.

Accertato che il richiedente ha titolo ad ottenere la concessione nella qualità di proprietaria.

Visto il progetto dei lavori allegato alla predetta istanza rilevato dal tecnico: geom. [REDACTED].

Visto il parere favorevole del Coadiutore Sanitario del 1/02/05 prot.n.112/ig.

Visto il parere favorevole dell'U.T.C. del 1/02/2005.

Visto il certificato di collaudo o idoneità statica/sismica del

Visto il parere di: \*\*\*\*\*

Vista che è stata versata l'oblazione determinata in £.3.699360 versata all'erario nelle seguenti soluzioni: quit.n.652/94;

Vista la Legge del 18/08/1942 N.1150.

Vista la L.R. del 31/03/1972 n.19.

Vista la L.R. del 26/05/1973 n.21.

Vista la L.R. del 27/12/1978 n.71.

Vista la L.R. del 10/08/1985 n.37.

Vista la L.R. del 31/05/1994 n.17.

Vista la L. del 28/02/85 n.47

Vista la L. del 23/12/94 n.724

Vista la Legge del 05/03/1990 n.46 e relativo regolamento.

Visto il P.R.G. approvato con Decreto n.1618 del 29/11/1989.

Visto l'art. 51 comma III° della Legge 08/06/1990 n° 142 come modificata dalla Legge 15/05/1997 n° 127 che sancisce le competenze dei dirigenti e dei responsabili dei servizi.

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n.142 del 14/12/1978 con la quale, sulla base del Decreto dell'Assessore Regionale Sviluppo Economico n.90 del 31/05/1977 è stata stabilita l'incidenza degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art.5 della legge 28/01/1977 n.10 e delibera di Consiglio Comunale n.83 del 26/11/1993 e n. 17 del 18/03/1994.

Visto il Decreto dell'Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico dell'11/11/1977 con il quale è stata determinata in percentuale la quota di contributo relativa al costo di costruzione ai sensi dell'art.6 della legge 28/01/1977 n.10.

Visto l'art.51 comma III della L. 142/90 come modificata dalla L. 127/97.

Vista la circolare del Ministero degli Interni n.4 del 10/10/1998.

Vista la determinazione dei contributi dovuti per la presente concessione così distinta:



a) Opere di urbanizzazione ..... £.337.680  
b) Costo di costruzione ..... £.273.100  
Per una somma complessiva di ..... £.610.780

Vista la quietanza di versamento oneri di £.611.000 n.322 del 27/02/1995.

Vista la quietanza di versamento diritti segreteria n.20/05 del 31/01/2005

## RILASCIATA

alla ditta ~~XXXXXXXXXX~~ la concessione in sanatoria delle opere prima specificate in conformità al rilievo progettuale costituente parte integrante del presente atto; nonché alle seguenti prescrizioni e modalità:

- Il concessionario è tenuto alla osservanza di tutte le leggi in materia di costruzioni edilizie.
  - Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi.
  - Chi fabbrica non deve mai ingombrare le Vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persona e a cosa ed assicurare, quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere.
  - Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le Vie o spazi pubblici. Gli assiti od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi dal tramonto al levar del sole secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto o il riparo su cui è collocata.
  - Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere la speciale autorizzazione dell'Ufficio Comunale. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato e anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa.
  - Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per il servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso.
  - Il Comune si riserva di applicare le tasse speciali e gli eventuali canoni precari Etc.. che risultassero contemplati ad opere ultimate nei relativi regolamenti.
  - In caso di trapasso dell'immobile, gli aventi diritto devono chiedere la variazione dell'intestazione.
  - Inoltre è fatto obbligo di tenere, sul luogo della costruzione la concessione ed i disegni approvati costantemente a disposizione degli Agenti e Funzionari incaricati della Vigilanza.
  - A norma della L.R. 28/4/1954 n. 11 e del regolamento del 26/4/1949 n.10 pubblicato nella G.U. n.20 del 4/5/4949, le certificazioni relative agli aggravi fiscali, compreso il certificato di abitabilità, saranno rilasciati a lavori ultimati. Il certificato di abitabilità/agibilità deve essere richiesto entro mesi tre dalla presente.
  - Il titolare della concessione è responsabile di ogni eventuali inosservanze alle norme generali di legge e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive della presente concessione.
- La presente concessione composta di n.2 (due) fogli a termine dell'art.9 del Regolamento Edilizio, verrà trascritta nei registri immobiliari della provincia di Siracusa.

Dalla Residenza Municipale 2 febbraio 2005

Il Responsabile del 2° Settore  
Dott. Santo Monaco

Il Coordinatore dell'U.T.C.  
Geom. Michelangelo Bascetta

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



# COMUNE DI PALAZZOLO ACREIDE

(Città Patrimonio dell'Umanità - World Heritage List Unesco)

(Provincia di Siracusa)

5° SETTORE – URBANISTICA

P.IVA e C.F. 00085210896



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pratica Registro Generale

Prot. n°10474 del 27/09/2018

5° SETTORE - URBANISTICA

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art. 30, comma 2° e 3° D.P.R. 06/06/01 n. 380)

### IL RESPONSABILE DEL 5°SETTORE

Vista l'istanza della [REDACTED] Ing. VINCENZO Prot. n°10474 del 27/09/2018;

Visti gli atti d'Ufficio:

Visto l'art.51 comma 3° della legge 08/06/1990 n.142 come modificato dall'art.6 comma II della legge 15/5/1997 n.127 che sancisce le competenze dei dirigenti e dei responsabili dei servizi;

Vista la D.S. n. 21/2018, ad oggetto "Conferimento incarico per la posizione organizzativa del 5° Settore ai sensi degli artt. 8, 9, 10, 11 del contratto nazionale collettivo di lavoro sottoscritto in data 31/03/1999".

### CERTIFICA

1) che la/e part.lla/e n°124, 301 e 302 del Fg. 41, ricade/ono in zona "E2" del Piano Regolatore Generale approvato con D.D.G. n°865/DRU del 10/08/2009 (art. 23, art. 23/1, art. 24, art. 25), area a destinazione agricola, assoggettata alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

- Tali sottozone comprendono parti del territorio agricolo comunale già antropizzate.  
- Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura e delle attività strettamente connesse con la stessa, alla residenza stagionale e alla eventuale riconversione dell'edificato esistente ad uso ricettivo per turismo rurale.

- In tali sottozone l'indice di fabbricabilità fondiaria, non può essere superiore a 0,03 mc/mq per le destinazioni d'uso di cui sopra, con un incremento pari al 30% della volumetria esistente nel caso di riconversione ad uso ricettivo per turismo rurale.

- Nel caso di soggetti proprietari o aventi titolo, imprenditori agricoli, questi possono realizzare, oltre i limiti di densità edilizia fondiaria previsti, edifici al servizio dell'attività agricola (stalle, concimaie, fienili, silos, ecc.).

-Oltre a quanto sopra riportato, per le zone E2 valgono anche i seguenti indici:

- altezza massima assoluta degli edifici ed accessori non superiore a m. 7,50;
  - piani fuori terra 2;
  - distanza minima dai confini, m. 7,50;
  - distanza minima dai fabbricati, m. 15,00;
  - rapporto di copertura 1/10 della superficie;
  - distacco minimo dal ciglio delle strade è fissato nelle misure previste dal D.M. 1404/1968.
- Nell'ambito della sottozona è vietata la trasformazione della eventuale consistenza forestale esistente senza il preventivo nulla-osta dell'Assessorato Regionale all'Agricoltura e Foreste.  
- Per le necessità dell'attività forestale è consentita la realizzazione di manufatti, prefabbricati in area non boscata, da destinarsi a deposito, con un indice pari a 0.001 mc/mq e comunque con una cubatura massima non superiore a mc. 45,00.

E' esclusa ogni lavorazione di tipo insalubre ai sensi del D.M. del 12 febbraio 1971.



2) che le suddette particelle ricadono in area con livello di **tutela 1** ai sensi del **Piano Paesaggistico Ambiti 14 e 17 della Provincia di Siracusa** approvato con **D.A. 5040 del 20 ottobre 2017** e pubblicato sulla **Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n°12 del 16/03/2018 Supplemento Ordinario**;

Il presente certificato, rilasciato in carta **Semplice** per gli usi consentiti dalla legge, conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Palazzolo Acreide, 27/09/2018



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Il Responsabile del 5° Settore **F.F.**  
Dott. ~~Santo Monaco~~

IL TECNICO COMUNALE  
(Arch. Giuseppe Fazio)



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**COMUNE DI PALAZZOLO ACREIDE**  
PROVINCIA DI SIRACUSA

RICEVUTA n. 201

data 28-09-2018

Ricevuti da



€ Venticinque 100

(IN LETTERE)

Per Certificato di  
Destinazione  
Urbanistica

TOTALE €  
COMUNE DI PALAZZOLO ACREIDE  
L'ECONOMO COMUNALE

25100  
(IN CIFRE)

Firma

MARCELLO DIGREGORIO



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it