

TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

DEBITORE:
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

CREDITORE:
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CREDITORI INTERVENUTI:
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL C.T.U.

arch. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1) - GENERALITÀ

In data 06/06/2019 l'Ill.mo Giudice, dott.ssa Concita Cultrera, nominava esperto, per l'espletamento dell'incarico di cui all'oggetto, la sottoscritta arch. [REDACTED] iscritta al n° 672 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa; l'accettazione dell'incarico avveniva con giuramento il giorno 14/06/2019.

Gli immobili, oggetto della presente relazione di stima, come riportato nell'atto di pignoramento del procedimento n. 203/2007, risultano essere:

- [REDACTED]

- *Quota di comproprietà pari a 7/8 dell'appezzamento di terreno di natura agricola dell'estensione di are 68.71 circa, con entrostante fabbricato rurale, il tutto sito in Comune di Pachino, c.da Fondo Melone (...) censito al C.T. come segue: fg. 18 mappale 19, vigneto di 3 classe di are 68,50, e mappale 30, fabbricato rurale di are 0.21;*

di proprietà dei [REDACTED]

In fase preliminare la sottoscritta C.T.U. ha provveduto all'effettuazione delle "Visure catastali" e delle "Visure ipotecarie", acquisendo le copie cartacee delle visure catastali storiche ("ALLEGATI n. 1-2-3-4-5-6-7"), degli estratti di mappa ("ALLEGATI n. 8-9), delle planimetrie catastali ("ALLEGATI n. 10-11") e delle iscrizioni e trascrizioni immobiliari negli ultimi vent'anni precedenti la data di trascrizione del pignoramento ("ALLEGATO n. 12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31").

Nella stessa fase ha esaminato dettagliatamente le caratteristiche degli immobili sopraelencati con particolare riferimento alla loro ubicazione, alla loro formazione interna, al loro stato di possesso e ad ogni altro requisito, ad essi relativo.

Per gli immobili in questione, la sottoscritta C.T.U. ha predisposto due lotti funzionali, così costituiti:

LOTTO FUNZIONALE n. 1, comprendente l'immobile identificato con la sigla "1A", costituito da

a)

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

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

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

- atto di "compravendita" del 25/05/1994, repertorio n° 30148 ("ALLEGATO n. 32"), rogante Not. [redacted] in Pachino. A favore di [redacted]

contro [redacted]

- atto di "vendita" del 21/05/1996, repertorio n° 107 ("ALLEGATO n. 33"), rogante Not. [redacted] in Pachino. A favore di [redacted]

contro [redacted]

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

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

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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
acque da pozzo ricadente in Pachino, località fondo Melone su terreno identificato al fg. 18 p.lla 19 per uso irriguo. Concessione n° 6439.

Con lettera del 12/07/2019 ("ALLEGATO n. 36"), spedita tramite P.E.C. all'ufficio Urbanistica del Comune di Pachino, sono state richieste al Comune di Pachino informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo gli immobili ed eventuali vincoli gravanti su di esso; per essi, se siano stati rilasciati dall'Ente "Concessioni e/o Licenze Edilizie", "Certificati di Abitabilità e/o Agibilità", con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui i suddetti fabbricati fossero costruzioni abusive o comprendenti, in parte, opere abusive, se siano state presentate per gli stessi immobili richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia del Certificato di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciato; il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica, nonché l'eventuale autorizzazione allo scarico per l'immobile 2A; è stato richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la sua sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte.

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

- visure storiche degli immobili censiti al CT del comune di Pachino al fg. 18 p.lla 1349, 1350;
- visura storica dell'immobile censito al NCEU del comune di Pachino al fg. 18 p.lla 1350;
- visura storica dell'immobile censito al NCEU del [REDACTED]
- planimetria catastale dell'immobile censito al NCEU del comune di Pachino al fg. 18 p.lla 1350;
- planimetria catastale dell'immobile censito al NCEU del [REDACTED]
- EDM fg. 18 p.lla 1349, 1350;
- EDM fg. 1 [REDACTED]
- ispezione ipotecaria (elenco sintetico delle formalità) per l'immobile censito al NCEU del comune di Pachino al [REDACTED] dalla cui soppressione è stata originata la p.lla [REDACTED] di cui al punto 3), dalla quale si evincono le relative Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Pachino;
- nomina C.T.U.

Nel corso delle operazioni peritali di Sopralluogo, la parte debitrice consegnava, brevimanu, alla C.T.U., i seguenti elaborati:

[REDACTED]

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

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

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

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

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

OMSSIS

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

PREMESSO CHE:

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

CONSIDERATO CHE:

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

la volumetria edificabile dello stesso lotto è di

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

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

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

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

CIO' POSTO,

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

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

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

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

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

2) – OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico conferito consiste nelle seguenti operazioni peritali:

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

3) – SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

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

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

[REDACTED]

a) [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

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

LOTTO FUNZIONALE n. 2

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



Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni

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

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

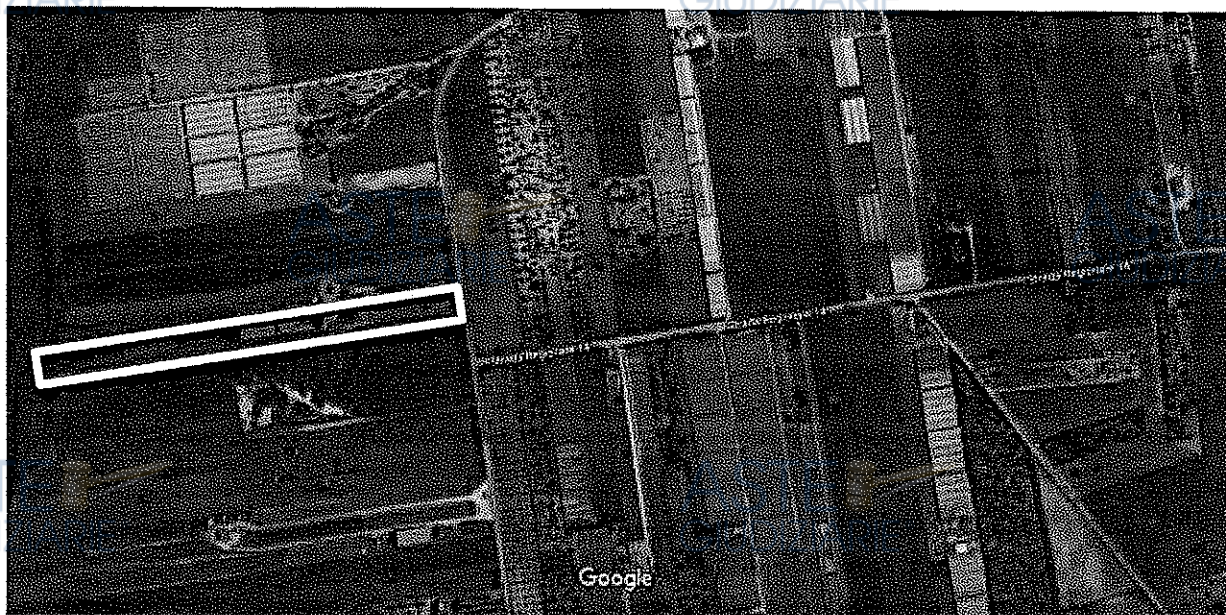


Foto 1 – Immobile "2A" – Aerofoto

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

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

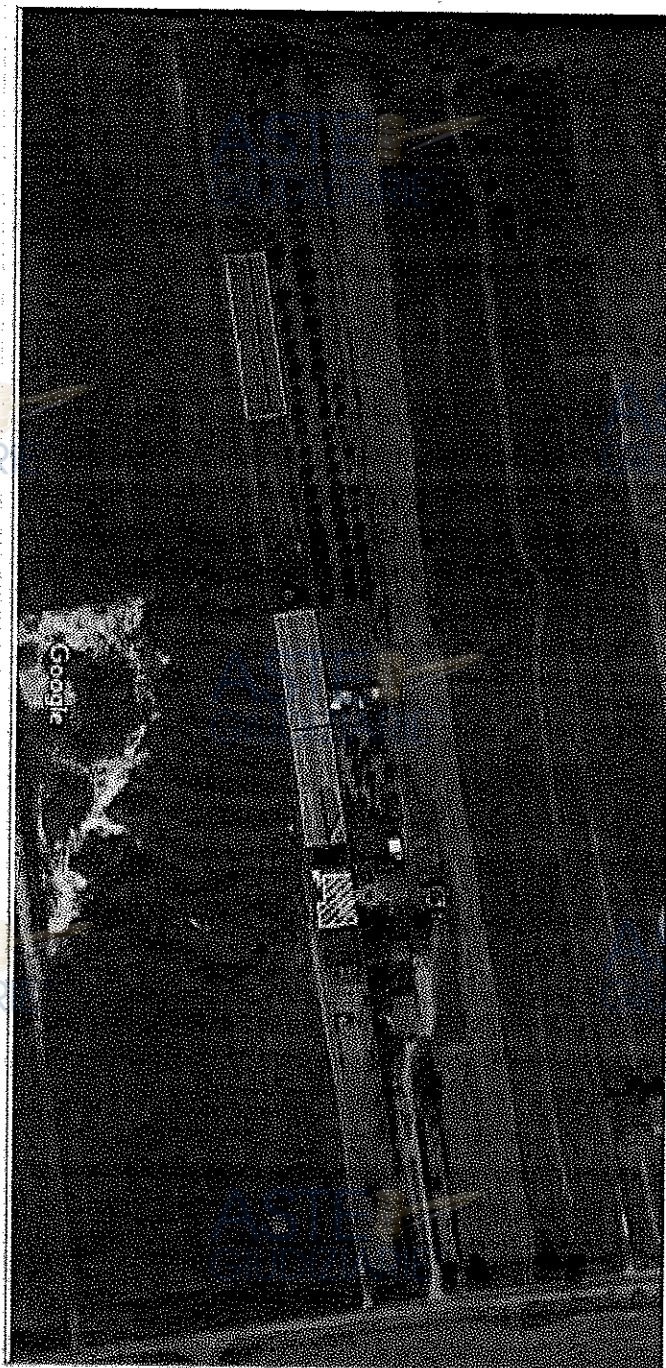
All'interno del lotto è, tra l'altro, ubicato un fabbricato a civile abitazione (denominato "2A₂"); internamente, costituito da una cucina-sala da pranzo, un bagno, una lavanderia, tre camere da letto, un ripostiglio, un locale di sgombero; all'esterno, una veranda.



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

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

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



☐ Lotto terreno
fig. 18 p.lla 1349

Fabbricato
fig. 18 p.lla 1350

☐ Serre

☐ Depositi attrezzi

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



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



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



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

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



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



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



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

Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni

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

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

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





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

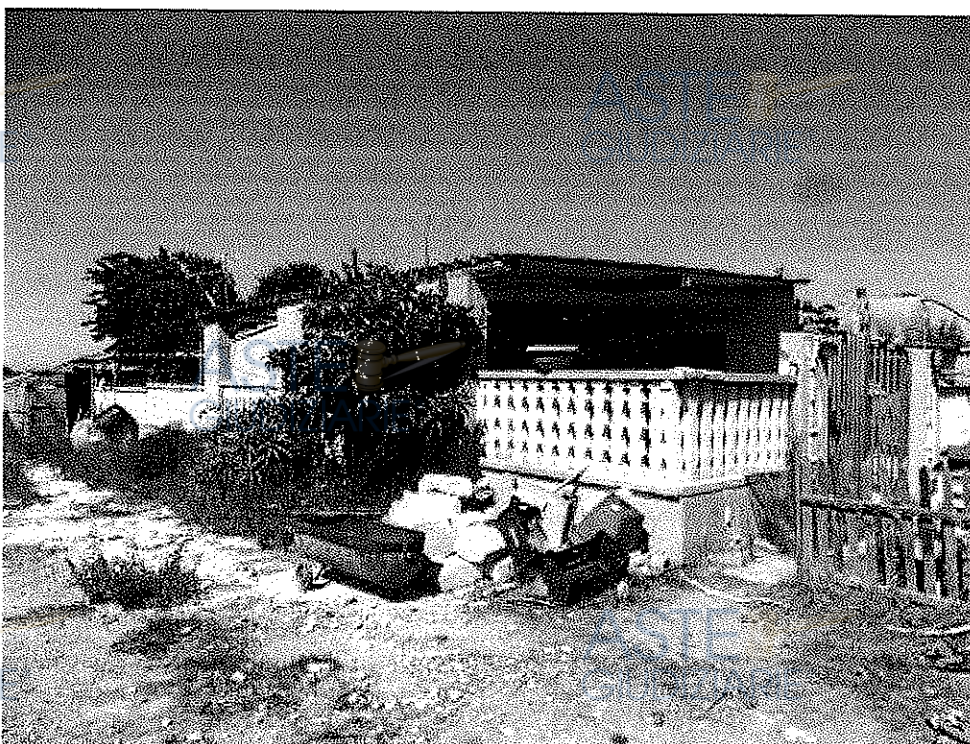


Foto 10 – Immobiliare “2A” – Fabbricato ubicato all’interno del fondo





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



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

Quesito c) – Stato di possesso dei beni

Con l'atto di "vendita" del 21/05/1996, repertorio n° 107 ("ALLEGATO n. 33"), redatto dal notaio [REDACTED] in Pachino, registrato a Noto il 23/05/1996 al n. 610, i [REDACTED] in regime di comunione legale, acquistano dal sig. [REDACTED] in regime di [REDACTED], "(...) la piena proprietà di 7/8 indivisi precisamente su tratto di terreno agricolo sito in territorio di Pachino, c.da Fondo Melone, esteso circa mq 6.871, con ivi insistente vetusto fabbricato rurale, (...) nel N.C.E.U. fg. 18 p.lle 19, vigneto 3°, are 68,50, e 30, fabbricato rurale, are 0,21".

In riferimento alla quota di proprietà del bene pignorato, appartenente ai [REDACTED] si fa presente che, all'Agenzia del Territorio, i debitori acquisiscono, ciascuno, la **proprietà "catastale" del Terreno ("ALLEGATO n. 4")**:

- per la quota pari a 7/16 a partire dal 21/05/1996, data che fa riferimento all'ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/05/1996, Voltura in atti dal 23/01/1997, Repertorio n.: 107, Rogante: NOT. [REDACTED] Sede: PACHINO, Registrazione: (n. 2141.1/1996);
- per la quota pari a 1/2 a partire dal 31/10/2017, protocollo n. SR0097556, Registrazione: presentato il 31/10/2017 (n. 97556.1/2017), in seguito a Voltura catastale in atti dal 17/10/2017, RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 21/05/1996, protocollo n. SR0092071, Repertorio n.: 107, Rogante: [REDACTED], Sede: SIRACUSA, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8294.1/2017).

In sede di sopralluogo, la [REDACTED] ha riferito che "io e mio marito siamo gli unici e soli proprietari del terreno e del fabbricato in C.da Cuba".

Tuttavia, quanto risultante all'Agenzia del Territorio e dichiarato dall'esecutata non trova risponidenza presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari; non risulta, infatti, alcuna trascrizione riguardante la rettifica delle quote di proprietà.

Alla data del sopralluogo, l'appezzamento di terreno non risulta lavorato; il fabbricato risulta abitato dai [REDACTED] nei periodi festivi ed in estate, come residenza di villeggiatura.

Quesito d) – Vincoli ed oneri giuridici

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

Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

Domande giudiziali: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

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

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno

Altre trascrizioni:

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

Registro Particolare: n. 6947

Registro Generale: n. 8524

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

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Compravendita

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

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

Registro Particolare: n. 1747

Registro Generale: n. 13909

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

Specie: Ipoteca volontaria

Descrizione: Concessione a garanzia di mutuo

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

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

Registro Particolare: n. 1220

Registro Generale: n. 12484

Circolo D. 6.

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

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

Registro Particolare: n. 12785

Registro Generale: n. 20097

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

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

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

Registro Particolare: n. 969

Registro Generale: n. 4313

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

Specie: Ipoteca giudiziale

Descrizione: Decreto ingiuntivo

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

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

Registro Particolare: n. 1292

Registro Generale: n. 7475

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

Specie: Ipoteca giudiziale

Descrizione: Decreto ingiuntivo

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

Altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Altre informazioni per l'acquirente

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

Altre spese: nessuna

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PREMESSO CHE:

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

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

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

CONSIDERATO CHE:

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

la volumetria edificabile dello stesso lotto è di

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

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

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

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

CIO' POSTO,

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

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

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

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

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

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



Foto 13 – Immobile “2A” – Serre



Foto 14 – Immobile “2A” – Serre



Foto 15 – Immobile “2A” – Serre

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

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

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





Foto 16 – Immobile “2A” – Serre

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

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

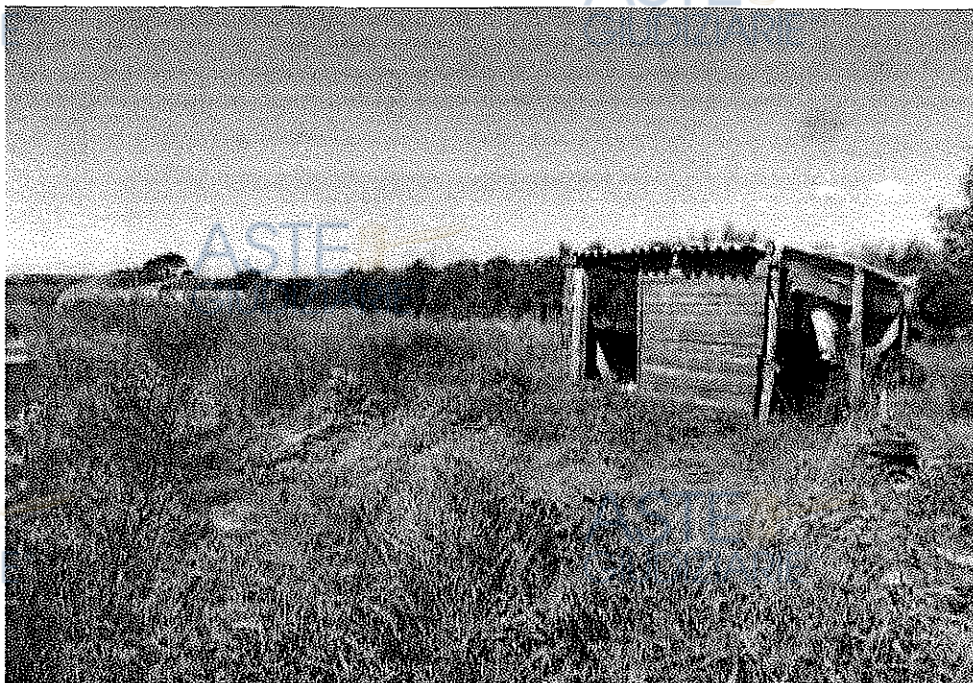


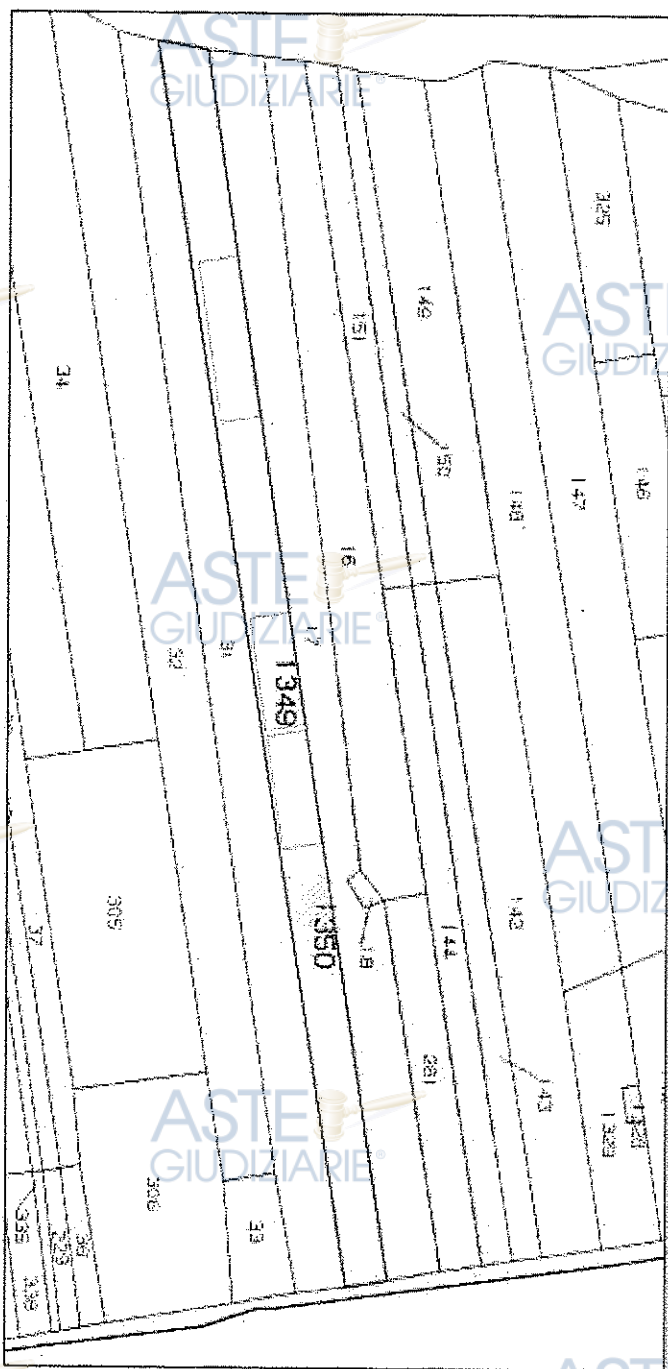
Foto 17 -- Immobile "2A" -- Deposito attrezzi in legno



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

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

PACHINO c.da Cuba, snc



Sr = 6.850 mq

Fabbricato

Ss = 2.000 mq

EDM PACHINO fg. 18 p.lle 1349 e 1350

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

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

Esposizione: il prospetto principale è esposto ad est;

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

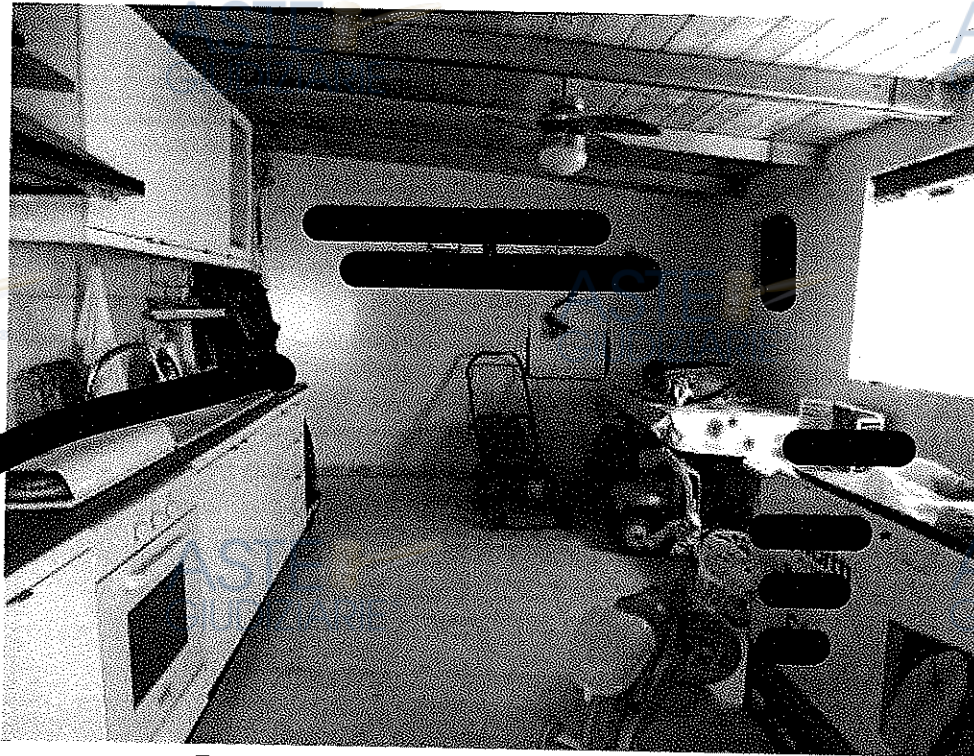


Foto 19 – Immobile “2A” – Locale di sgombero

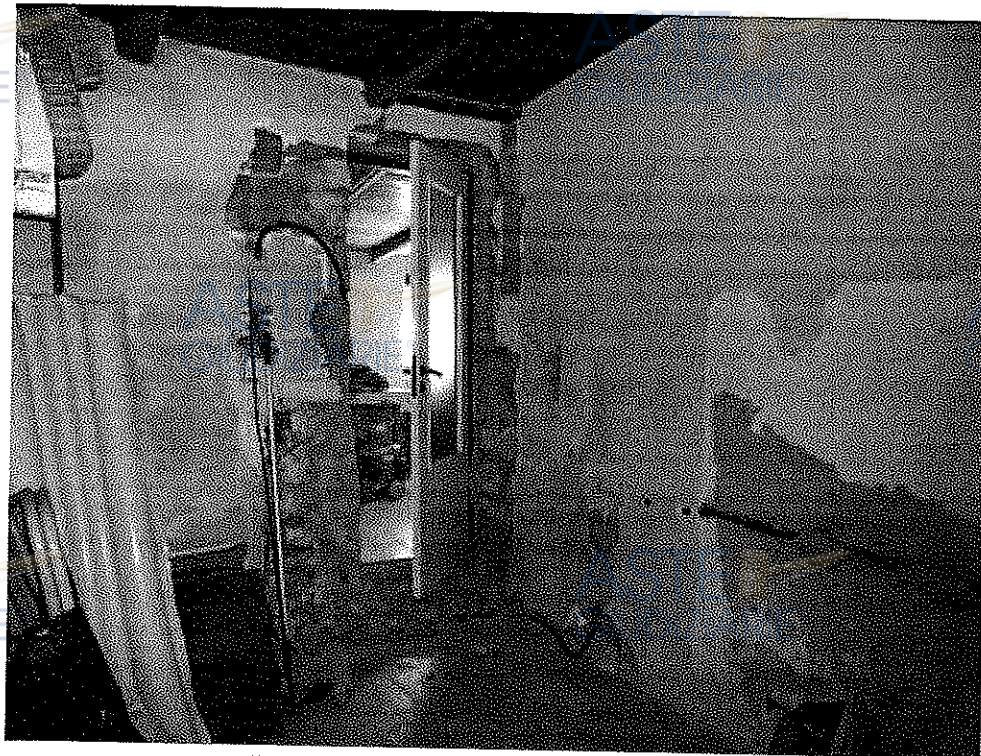


Foto 20 – Immobile “2A” – Ripostiglio



Foto 21 – Immobile “2A” – Cucina



Foto 22 – Immobile “2A” – Cucina



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

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

Caratteristiche strutturali: struttura in muratura in blocchi di tufo;

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

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



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

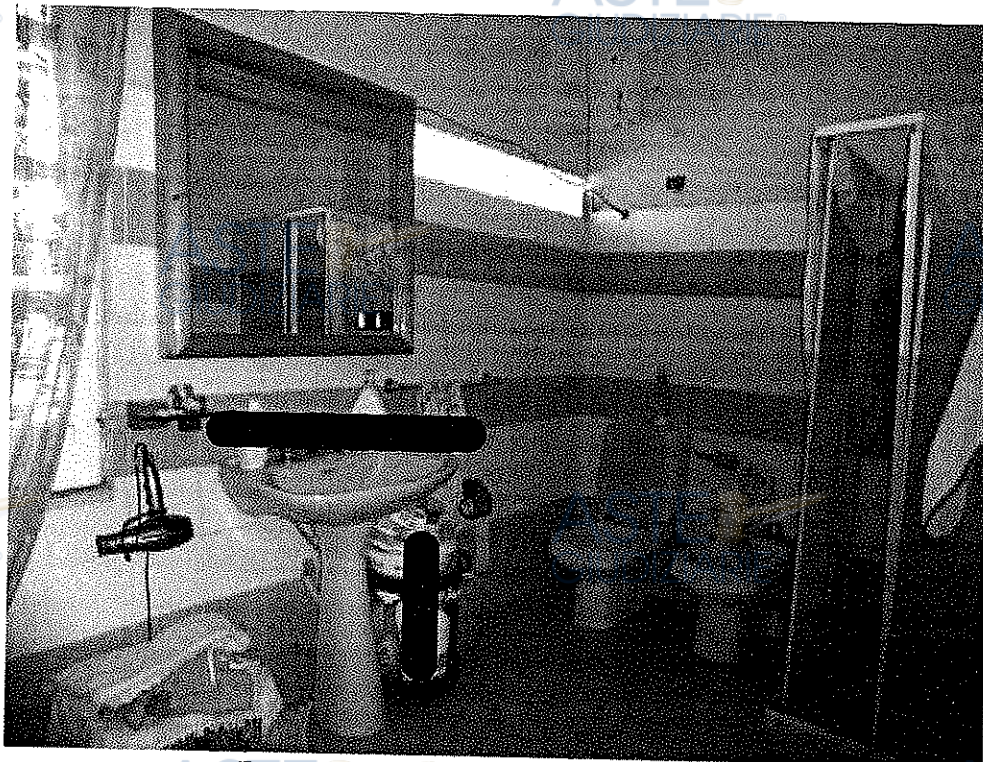


Foto 24 – Immobile “2A” – Bagno



Foto 25 – Immobile “2A” – Lavanderia





Intonaci: sono del tipo civile, costituiti da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato sestato e traversato con malta bastarda dosata con 150÷200 kg di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia, con strato finale di pittura in tutti i locali;

Pavimenti: in ceramica;

Infissi esterni: in alluminio;

Infissi interni: in legno tamburato;



Foto 26 – Immobile “2A” – Camera da letto



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

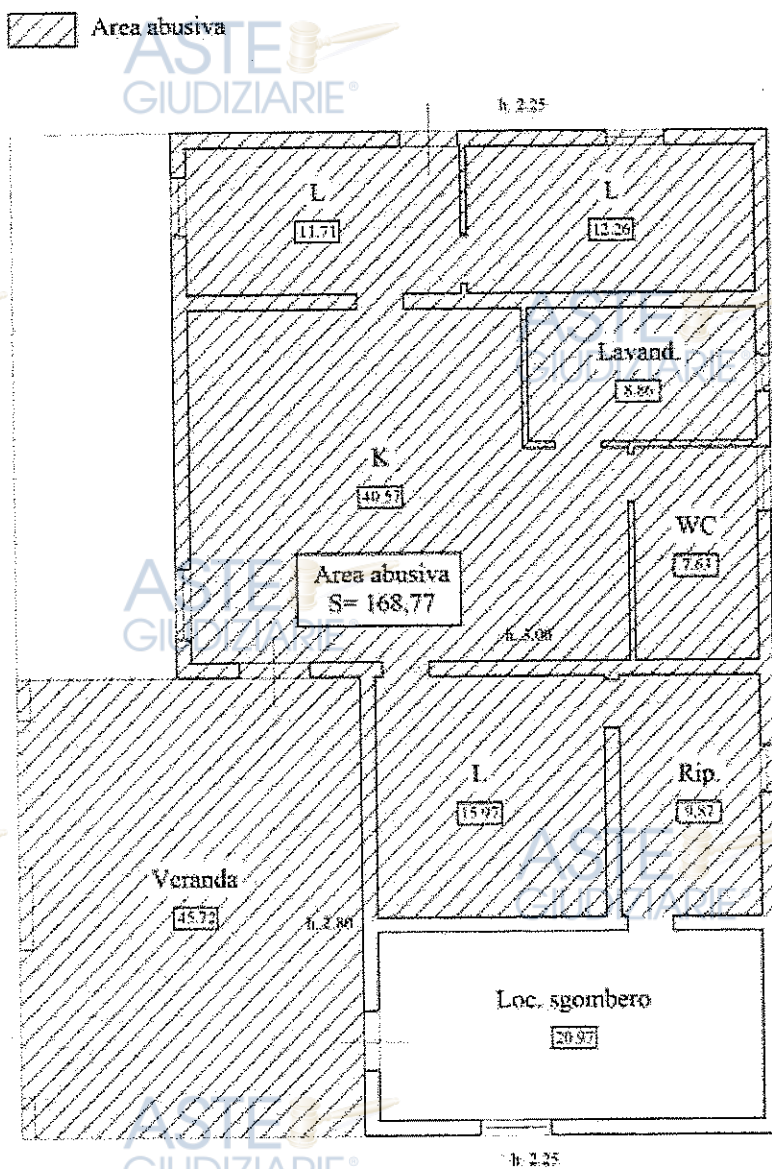
Impianto elettrico: sottotraccia, ma parzialmente completato, in quanto in alcuni punti sono visibili le tracce di corrente;

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

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

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

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



C.DA CUBA

PIANO TERRAPIANTA

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

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

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

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

Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze

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

Quesito h) – Attestazione di Prestazione Energetica

Per quanto riguarda il fabbricato, l'APE non è stato redatto perché il locale di sgombero (che rappresenta la parte "urbanisticamente regolare" di fabbricato rurale, pari a 21 mq) rientra tra le categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005, per le quali non occorre tale Attestazione.

Quesito i) – Valutazione dell'immobile "2A"

L'immobile "2A" risulta costituito, nel suo insieme, dalle seguenti unità:

- terreno agricolo;
- serre, presenti sull'appezzamento;
- fabbricato ad uso residenziale.

Considerata la diversa situazione urbanistica dell'unità immobiliare a civile abitazione (il locale di sgombero, pari a circa m^2 21,00, è, dal punto di vista urbanistico, regolare; la rimanente parte, pari a m^2 168,77, è, invece, totalmente abusiva e non sanabile), la valutazione dell'immobile verrà effettuata utilizzando metodologie di stima diversificate; si provvederà a separare e quantificare separatamente le stime di tali unità (a-Terreno, b-Serre, c-Parte regolare del fabbricato, d-Parte abusiva del fabbricato) utilizzando le metodologie più appropriate per ciascuna di esse; per cui, alla fine, si andrà a calcolare la stima V_{2A} complessiva dell'immobile, come somma dei valori ricavati; il procedimento seguito è, pertanto, il seguente:

- a) calcoliamo la stima del Terreno secondo la metodologia scelta; otterremo V_{2A-1T} ;
- b) calcoliamo la stima delle Serre secondo la metodologia scelta; otterremo V_{2A-1S} ;
- c) calcoliamo la stima delle opere regolari del fabbricato secondo le due metodologie diversificate scelte; otterremo $V_{2A-2LocSG}$;
- d) per la parte abusiva del fabbricato, andiamo ad applicare, ai fini del calcolo della stima di esso, una metodologia completamente diversa, individuando prima il valore V_{2A-2AS} dell'area di sedime, calcolando poi il valore $V_{2A-2DEM}$ delle spese necessarie all'abbattimento delle opere abusive, ed, infine, valutando il valore locatizio del bene $V_{2A-2LOC}$, dalla data della stima per un periodo di dieci anni, in quanto non è stato mai emesso dall'Ente competente alcun ordine di demolizione; la stima totale $V_{2A-2ABUS}$ della parte di fabbricato interessata dall'abusivismo si ricaverà sottraendo al valore dell'area di sedime V_{2A-2AS} il valore $V_{2A-2DEM}$ delle spese necessarie all'abbattimento delle opere abusive; ed incrementando tale differenza

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

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

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

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

VALORE AGRICOLO MEDIO

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

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

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

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

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

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

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

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

Avremo il valore

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

c) Calcolo di stima delle opere regolari del fabbricato (V_{2A-2LocSG})

I metodi di valutazione utilizzati per la suddetta stima sono quelli di “Stima per confronto” e “Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti”.

METODO DI CONFRONTO

I dati di confronto sono stati forniti da agenzie immobiliari operanti nel territorio di Pachino.

La costruzione di confronto, ai fini della stima dell'immobile "2A", risulta essere un deposito a piano terra, sito nella stessa contrada dell'immobile "2A"; la cui superficie è di m^2 36,00; costruzione dalle condizioni similari a quelle dell'unità immobiliare, oggetto della nostra stima. Il prezzo pagato per la vendita è stato di €. 11.500,00. Nota la superficie equivalente del fabbricato di confronto, pari a 36,00 m^2 , il rapporto $11.500,00/36,00$, pari a 319,45 €/m², ci dà il valore unitario di stima, P_{2R} , dell'immobile di riferimento, che coincide con il valore unitario di stima, P_{2A} , del nostro immobile "2A";

$$P_{2R} = P_{2A} = 319,45 \text{ €/m}^2$$

Ed avendo calcolato nell'esplicazione del quesito f) la superficie equivalente dell'immobile "2A", a questo punto possiamo individuare il valore economico, $V_{2A1-2LocSG}$, dell'immobile "2A" come prodotto del prezzo unitario P_{2A} per la superficie equivalente $S_{2A-2LocSG}$; cioè

$$V_{2A1-2LocSG} = P_{2A} \times S_{2A-2LocSG} = € (319,45 \times 20,97) = € 6.698,87$$

METODO DI STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dall'immobile;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- riduzione per vetustà dell'immobile (H)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo (V_{IAC})

La capitalizzazione V_{2AC} del reddito netto medio annuo del nostro immobile sarà dato da

$$V_{2AC} = ((R-S)/r)$$

Considerando:

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

a fronte di un reddito lordo medio annuo

$$R = \text{€}. 1.800,00$$

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

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

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

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

La riduzione per vetustà è pari

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

Avremo il valore

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

Stima delle opere regolari del fabbricato

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

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

d) Calcolo di stima delle opere abusive del fabbricato ($V_{2A-2ABUS}$)

La costruzione, la cui parte abusiva è costituita dall'intero fabbricato ad eccezione del locale di sgombero "urbanisticamente regolare", alla data odierna non è sanabile dal punto di vista urbanistico. Dalle informazioni fornite dal Comune di Pachino si prende atto, inoltre, che, per tale abuso e, quindi, per tale costruzione, non esistono procedure amministrative o sanzionatorie; né tantomeno risulta essere stato emesso alcuna ordinanza di demolizione.

Pertanto, ai fini del calcolo della stima economica di esso, si individuerà dapprima il valore V_{2A-2AS} dell'area di sedime, poi si valuteranno le spese, $V_{2A-2DEM}$, necessarie all'abbattimento delle opere abusive, ed, infine, si troverà il valore locatizio del bene $V_{2A-2LOC}$, dalla data della stima per un periodo di dieci anni; il valore di stima, $V_{2A-2ABUS}$, delle opere abusive dell'immobile "2A" sarà dato da

$$V_{2A-2ABUS} = V_{2A-2AS} - V_{2A-2DEM} + V_{2A-2LOC}$$

Calcoliamoci il valore dell'area di sedime, V_{2A-2AS} .

Premesso che l'area di sedime A_{2A-2S} , nel nostro caso, corrisponde all'intera superficie del fabbricato ad eccezione del locale di sgombero ed è pari $168,77 \text{ m}^2$; e premesso che risulta congruo il valore di $100,00 \text{ euro/m}^2$ per la stima unitaria P_{2A-2S} della superficie sopra considerata; avremo

$$A_{2A-2S} = \text{area di sedime} = \text{m}^2 168,77$$

$$P_{2A-2S} = \text{stima unitaria dell'area di sedime} = 100,00 \text{ €/m}^2$$

$$V_{2A-2AS} = P_{2A-2S} \times A_{2A-2S} = \text{€}. (100,00 \times 168,77) = \text{€}. 16.877,00$$

Individuiamo il valore delle spese necessarie all'abbattimento delle opere abusive, $V_{2A-2DEM}$.

Premesso che l'area effettiva, $A_{2A-2DEM}$, delle opere abusive da demolire, con altezza media $H_{2A-2DEM}$ di esse di ml 2,63, risulta essere $\text{m}^2 168,77$; e premesso che risulta congruo e consolidato il valore di $28,49 \text{ euro/m}^3$ per la stima unitaria PR_{DEM} del costo di demolizione al metro cubo, vuoto per pieno, comprendente tutte le spese di demolizione, le spese di rimessa in pristino dei luoghi nelle condizioni precedenti l'abuso e le spese per la riparazione di eventuali danni prodotti a terzi; avremo

$$A_{2A-2DEM} = \text{area delle opere abusive} = \text{m}^2 168,77$$

$$H_{2A-2DEM} = \text{altezza media delle opere abusive} = \text{ml } 2,63$$

$$VOL_{2A-2DEM} = \text{volume da demolire} = A_{2A-2DEM} \times H_{2A-2DEM} = \text{m}^3 (168,77 \times 2,63) = \text{m}^3 443,87$$

$$PR_{DEM} = \text{stima unitaria del costo di demolizione al metro cubo, vuoto per pieno} = 28,49 \text{ €/m}^3$$

$$V_{2A-2DEM} = PR_{DEM} \times VOL_{2A-2DEM} = \text{€}. (28,49 \times 443,87) = \text{€}. 12.645,86$$

Calcoliamo, infine, il valore locatizio del bene, $V_{2A-2LOC}$, dalla data della stima per un periodo di dieci anni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stima dell'immobile "2A"

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

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

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

Quesito j) – Valutazione quota indivisa

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Stima quota

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stima quota

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONCLUSIONI

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

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

Si allega alla presente la seguente documentazione:

ALLEGATI al Fascicolo 1 - Immobile "1A"

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

- ASTE - AL**
GIUDIZIARIE®

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

Entrambi domiciliati in _____, presso
lo _____ alla _____

_____ presso lo _____ le dell' _____

presso lo del'' ; alla

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

██████████, snc, presso lo ██████████ dell' ██████████ alla

sedes in V. lo

le dell'a)

- ALLEGATO 41: Lettera del 23/09/2019, spedita via PEC, per comunicazione “inizio operazioni peritali di Sopralluogo” al Custode Giudiziario, avv.to Matarazzo Simona;

ALLEGATO 42: Verbale di sopralluogo n. 1;

- Documentazione fotografica intercalata nella “Relazione di consulenza tecnica”.

Noto, lì 15/10/2019

IL C.T.U.

arch. [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

8-02100



6-Feb-2010 1:32:54
Proc. n. 0002-2010

"ALLEGATO n. 11"

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catullo dei Fabbricati - Situazione al 06/07/2019 - Comune di PAVUNO (G21) - Fognie, N. Particella: 350 - Subalterno, 0 - CONTRADA CUBA SNC piano: E

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