David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

TRIBUNALE DI SIRACUSA

-CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI-

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Oggetto: Procedura N° 236/2024 R.G. Es. Imm.

G.E.I Dott.ssa Alessia ROMEO

C.T.U. Dott. Agr. David Bono

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Alessia ROMEO, a seguito del decreto emesso, nella procedura in oggetto, in data 27.07.2024, nominava il Sottoscritto Dott. David Bono, agronomo, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Prov. di Siracusa al n.373, C.T.U. per la stima dei beni pignorati.

Accettato l'incarico con il giuramento di rito, il Sottoscritto ha provveduto ad espletare il mandato qui di seguito riportato:

Mandato del giudice: il Giudice dispone che l'esperto;

1. CONTROLLI, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);2.

2. COMUNICHI alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

3. PROVVEDA:

I. all' identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di mo-

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l.1150/1942;

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

I L'esatta individuazione dei beni componenti il lotto; mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.,); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5-i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione).

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

• domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:

• atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

• altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

• iscrizioni di ipoteche;

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

• l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

• importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);

• eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;

• eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

• pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

V. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

VI. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

VIII. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;

- i criteri di stima utilizzati;

- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;

- il valore per metro quadro e il valore complessivo,

- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;

- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

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

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

5. **ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale dì sopralluogo;

- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell' interno;

- planimetria del bene;

- visure catastali relative al bene;

- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;

- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;

- copia dell'atto di provenienza del bene;

- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;

- visure catastali storiche;

6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16 bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda mediante l'inserimento della dicitura omissis le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti su beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii un file separato opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

7. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto entro dieci giorni prima dell'udienza depositerà breve relazione scritta contenente valutazioni e osservazioni sui rilievi di parte e comparirà altresì all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleghi in ogni caso

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. **RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, in caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

9. **RIFERISCA** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione: in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

****

Accettato l'incarico con il giuramento di rito, acquisite tutte le informazioni preliminari dai fascicoli prodotti dalle parti, il Sottoscritto congiuntamente al custode giudiziario Avv. Giuseppe LIBRIZZI concordava l'accesso al compendio pignorato. Considerato che il cespite si compone di vari immobili aventi diversa ubicazione, sono stati necessari n. 2 accessi.

Il primo accesso peritale è stato effettuato congiuntamente al custode Giudiziario ed all'esecutato in data 10/09/2024, con appuntamento alle ore 16.00 presso l'immobile di via Europa n. 9 del comune di Francofonte, ove sono stati periziate le u.i. di cui al F.M. 43, p.lla 1322 sub. 1 - -2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7; le operazioni peritali per i suddetti immobili sono consistite in presa visione dei luoghi, rilievo metrico, rilievo fotografico ed acquisizione appunti in separati fogli.

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con il secondo accesso peritale effettuato in data 27/09/2024, ore 16.00 congiuntamente al custode giudiziario ed all'esecutato, sono stati periziati gli immobili siti in Francofonte che di seguito si riportano:

- Terreni siti in Francofonte di cui al F.M. 14 p.lle 147 – 633 – 635;
- Terreni siti in Francofonte di cui al F.M. 44 p.lle 41 – 182;
- Terreni siti in Francofonte di cui al F.M. 55 p.lle 2376 sub 2 - 560

Anche in questo caso le operazioni peritali sono consistite in presa visione dei luoghi, rilievo metrico, rilievo fotografico ed acquisizione appunti in separati fogli.

Le operazioni peritali sono state concluse alle ore 17.30.

Il tutto come dai verbali di sopralluogo **allegato 1** alla presente Relazione.

****

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO DEL PARAGRAFO PROVVEDA

Risposte al quesito I (individuazione dei beni pignorati)

I beni oggetto della presente procedura risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa nel Comune di Francofonte, per come meglio indicati nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	P.lla	Subalterno	Categoria	Consistenza
F	Francofonte	43	1322	1	A/3	6,5 Vani
F	Francofonte	43	1322	2	C/6	42 mq
F	Francofonte	43	1322	3	F/4	
F	Francofonte	43	1322	4	A/3	5 Vani
F	Francofonte	43	1322	5	F/4	
F	Francofonte	43	1322	6	A/3	5 Vani
F	Francofonte	43	1322	7	A/3	4 Vani
Catasto	**Comune**	**Foglio**	**P.lla**	**Subalterno**	**Categoria**	**Consistenza**
F	Francofonte	55	2376	2	C/2	88 mq
T	Francofonte	55	560		Agrumeto 3	00.11.70
Catasto	**Comune**	**Foglio**	**P.lla**	**Qualità**	**Classe**	**Consistenza**
T	Francofonte	44	41	Agrumeto	3	00.40.69
T	Francofonte	44	182	Agrumeto	2	00.08.40
T	Francofonte	14	147	Agrumeto	3	00.05.86
T	Francofonte	14	633	Agrumeto	2	00.01.95
T	Francofonte	14	635	Agrumeto	2	00.00.92

***Vedasi Visure allegato 2**

Pertanto il compendio di cui alla presente relazione consta di:

- Uno stabile a tre elevazioni fuori terra costituito da n. 7 unità immobiliari, di cui n6 risultano essere abitative ed una risulta essere garage; detto stabile in parte ricade nel mappale 1546.
- Stacco di Terreno irriguo intercluso esteso ha 00.11.70 con annesso fabbricato rustico di superficie catastale pari a m^2 88,00;
- Stacco di Terreno irriguo esteso ha 00.49.09 con annesso manufatto in blocchi arenari di m^2 36,00 circa;

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Stacco di Terreno non contiguo e non irriguo esteso ha 00.08.73;

I confini dell'unità immobiliare abitativa di cui al F.M. 43 p.lla 1322 (in parte ricadente sulla p.lla 1546) sono i seguenti: a Nord confina con stabile di cui al mappale 44, a Sud con la via Europa dalla quale si può accedere all'u.i. posta al piano terra, ad Ovest con stabile di cui al mappale 564, ad Est con la via Venezia dalla quale si può accedere a tutte le unità immobiliari dello stabile; il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale (**allegato 3**).

I confini del terreno di cui ai F.M. 55 sono i seguenti: la p.lla 2376 confina nei quattro punti cardinali con la p.lla 2461 (in ditta all'esecutato ma non oggetto di pignoramento), la p.lla 560 confina a Nord con la p.lla 153, a Sud con la p.lla 159, ad Est con la p.lla 2461, ad Ovest con la p.lla 2453; il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale (**allegato 4**).

I confini del terreno di cui al F.M. 44 sono i seguenti: a Nord confina con la Strada Provinciale Ragusana, ad Est con la p.lla 255, a Sud con i mappali 173 – 45 – 198 – 44 – 43 - 42; il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale (**allegato 5**).

I confini del terreno di cui al F.M. 14 sono i seguenti: la p.lla 147 confina nei quattro punti cardinali con i mappali 145 – 144 – 620 e 149, mentre le p.lle 633 e 635 a Nord confinano con la p.lla 136, ad Est con la p.lla 638, ad Ovest con il mappale 142 ed a Sud con il mappale 141; il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale (**allegato 6**).

****

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Risposta al quesito II accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Dalla disamina della documentazione prodotta in atti è stata riscontrata la rispondenza fra atto di pignoramento e risultanze catastali, ma sono emerse importanti criticità.

Criticità riscontrate.

Relativamente allo stabile di cui al mappale 1322 del F.M. 43, a seguito dell'accesso peritale lo scrivente ha potuto accertare che catastalmente lo stabile oggetto di procedura ricade sui mappali 1322 e 1546. Detto stabile presenta delle difformità di sagoma fra lo stato di fatto e quanto riportato nell'estratto di mappa catastale; nello specifico non è riportato in mappa la porzione di fabbricato ricadente nel mappale 1546 (vedasi E.D.M. allegato 3).

Preso atto dell'incongruenza riscontrata, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare ulteriori accertamenti dalle quali è emersa l'esistenza della Sentenza n. 1858/2022 pubbl. il 5/10/2022 R.G. 5381/2013 Rep. N. 2849/2022 del 05/10/2022 che non risulta trascritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Siracusa. Lo scrivente ha provveduto all'acquisizione di detto documento che è stato fornito in copia dalla parte esecutata e prodotta nell'allegato 6bis della presente relazione.

Con la suddetta Sentenza il Tribunale di Siracusa ha dichiarato l'intervenuto acquisto per Usucapione da parte dei sig.ri S[redacted]

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted] (odierni esecutati) della piena ed esclusiva proprietà dello stacco di terreno sito nel centro urbano del Comune di Francofonte esteso complessivamente mq 238 circa, distinto in Catasto Terreni del Comune di Francofonte al foglio 43 p.lle 1322 e 1546, su cui è stato edificato il fabbricato per civile abitazione sito in via Europa 9, angolo via Venezia 14, distinto nel N.C.E.U. di Francofonte al foglio 43 p.lla 1322 sub.ni 1,2,3,4,5,6 e 7.

Relativamente al terreno agricolo di cui al F.M. 55, durante l'accesso peritale lo scrivente ha potuto accertare che il fabbricato di cui alla p.lla 2376 confina nei quattro punti cardinali con la p.lla 2461 (in ditta all'esecutato ma non oggetto di pignoramento) e pertanto sia detto fabbricato che la p.lla 560 entrambi oggetto di pignoramento allo stato attuale si presentano interclusi.

Relativamente al terreno agricolo di cui al F.M. 14 si evidenzia la totale interclusione e non contiguità delle p.lle oggetto di pignoramento,

****

Risposta al quesito III – Formazioni lotti di vendita.

Dalla disamina della documentazione urbanistica, dagli accertamenti eseguiti e preso atto della diversa ubicazione degli immobili, il C.T.U. ha ritenuto opportuno suddividere il cespite *de quo* in n.4 lotti di vendita:

Lotto I consta di uno stabile a tre elevazioni fuori terra costituito da n. 7 unità immobiliari di cui n. 6 risultano essere abitative ed una risulta essere garage.

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nonostante siano presenti n. 7 unità immobiliari, preso atto di alcune criticità si sotto il profilo urbanistico che sotto il profilo catastale che saranno trattati in apposito paragrafo, per come approfondito nelle sottostanti righe, non vi sono le condizioni per scindere lo stabile in più lotti di vendita.

Lotto II consta di uno Stacco di Terreno irriguo esteso ha 00.17.70 con annesso fabbricato rustico di superfice catastale pari a m^2 88,00 e consistenza di m^2 75,00

Lotto III consta di uno Stacco di Terreno irriguo esteso ha 00.49.09 con annesso rudere di m^2 36,00 circa.

Lotto VI consta di uno Stacco di Terreno non irriguo esteso ha 00.08.33, costituito da particelle intercluse e non contigue.

****

4. REDIGA quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Relazione tecnica di stima

Lotto I di vendita

Risposte al quesito I

Lo stabile costituito dalle 6 unità abitative e dal garage risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa nel Comune di Francofonte al Foglio di Mappa 43 così come riportato nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	P.lla	Subalterno	Categoria	Consistenza
F	Francofonte	43	1322	1	A/3	6,5 Vani
F	Francofonte	43	1322	2	C/6	42 mq
F	Francofonte	43	1322	3	F/4	
F	Francofonte	43	1322	4	A/3	5 Vani
F	Francofonte	43	1322	5	F/4	
F	Francofonte	43	1322	6	A/3	5 Vani
F	Francofonte	43	1322	7	A/3	4 Vani

Il lotto di vendita di cui alla superiore tabella (foto satellitare **allegato 7**, E.D.M. in **allegato 3**) ricade in parte sulla p.lla 1546 è così costituito:

- il piano terra consta di un appartamento di tipo economico (sub 1) che al momento del sopralluogo si presentava finito in ogni sua parte, accessorio e pertinenza e di un garage (sub 2).
- il piano primo consta di due appartamenti di cui uno al sub 3 che al momento del sopralluogo si presentava in corso di costruzione e l'altro al sub 4 che al momento del sopralluogo si presentava finito.
- il piano secondo consta di due appartamenti di cui uno al sub 5 che al momento del sopralluogo si presentava in corso di costruzione e l'altro al sub 6 che al momento del sopralluogo si presentava finito.
- il piano terzo consta di un appartamento con annesso terrazzo di cui al sub 7

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

che al momento del sopralluogo si i presentava finito.

Lo stabile di cui al presente lotto di vendita presenta n. 3 accessi, uno dal civico 9 di Via Europa e due da Via Venezia (civici 16 e 18); nella fattispecie all'appartamento di cui al sub 1 vi si può accedere da entrambe le vie sopra citate, al garage vi si accede dal civico 16 della Via Venezia mentre alle unità immobiliari di cui ai piani superiori vi si accede solo dal civico 18 di Via Venezia.

Nelle foto **1a e 1b** si riportano i prospetti dello stabile che ha le seguenti **coordinate G.P.S. medie: 37° 13' 29.08" N e 14° 52' 31.86" E ed un'altimetria di m 226,00 s.l.m.**

****

Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Lo stabile costituito dalle unità immobiliari oggetto di pignoramento ricade nel centro urbano del Comune di Francofonte (SR) e risulta ubicato ad angolo fra le Vie Europa e Venezia. Esternamente lo stabile risulta privo di intonaci, infatti si intravedono i blocchi di tufo che costituiscono i muri perimetrali. Detto stabile è costituto da n. 7 unità immobiliari che saranno descritti singolarmente nelle sottostanti righe.

Appartamento di cui al sub.1 della p.lla 1322 (piano terra)

L'appartamento oggetto della presente descrizione è ubicato al piano terra e risulta distribuito in un unico livello di piano, occupa una superficie lorda di m² 153,00 circa, al netto del vano scala e presenta la seguente distribuzione:

Accedendo dal portone posto al civico 9 di Via Europa (**foto 2**) si intercetta un

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piccolo ingresso di m² 4,50 circa (**foto 3**) che conduce ad un disimpegno di m² 9,00 circa, dalla quale è possibile accedere ai seguenti locali:

- cucina di m² 23,60 circa (**foto 4**), comprensiva di un piccolo ripostiglio; il vano cucina presenta apertura a porta-finestra con affaccio su via Europa ed un'apertura a finestra con affaccio sulla via Venezia.
- Soggiorno di m² 33,65 circa (**foto 5 - 6**) che presenta apertura a finestra con affaccio su via Europa.
- Ripostiglio di m² 3,00 circa e servizio WC di m² 8,00 circa (**foto 7 e 8**);
- Cameretta letto di m² 16,40 circa (**foto 9 e 10**) con apertura a portafinestra che permette di accedere ad un lucernaio di m² 6,40 circa, che a sua volta conduce ad un Ripostiglio di m² 7,20 circa, comunicante con il garage di cui al sub 2 della medesima p.lla.
- Camera letto di m² 18,50 circa (**foto 11 e 12**) con apertura a finestra con affaccio su via Venezia.

Inoltre, nel disimpegno è presente un'apertura a porta che conduce al vano scala di m² 12,50 circa ove è presente una porta di ingresso dalla via Venezia 18 ed una porta comunicante con il locale garage. Dal suddetto vano scala si accede alle unità immobiliari (appartamenti) di cui ai piani 1° - 2° e 3°.

Detto vano scala si presenta finito sino al piano primo; dal piano primo in poi le scale non presentano il marmo di finitura.

Quanto sopra descritto è riportato nella bozza planimetrica redatta dallo scrivente (**allegato 8**) in quanto la distribuzione degli spazi interni è difforme rispetto alla

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

planimetria depositata in catasto (**allegato 9**).

Trattasi di un appartamento la cui epoca di costruzione presumibilmente risale agli anni "70 che al momento del sopralluogo si presentava funzionale.

La tipologia costruttiva è in muratura con muri portanti e perimetrali in blocchi di tufo, solaio misto in laterocemento.

La concezione degli spazi interni è discreta e gli ambienti risultano ben funzionali e luminosi, la pavimentazione interna dei locali non risulta uniforme in quanto realizzata con piastrelle tipo maiolica in alcune camere ed in monocottura in altre camere, fa eccezione l'ingresso dalla via Europa la cui pavimentazione risulta realizzata con marmo granito.

Il servizio WC risulta essere completo di tutti i sanitari, rubinetteria ed accessori vari, le pareti si presentano piastrellate sino ad un'altezza di m 2,00. Il vano cucina è ben arieggiato e luminoso e presenta le pareti del mobile cucina piastrellato sino a m 2,00 circa di altezza.

Le finestre sono della tipologia monoblocco in metallo con avvolgibile in plastica, in alcune le ante sono in metallo zincato, in altre le ante sono in alluminio, la portafinestra presente in cucina è della tipologia ante interne in alluminio N40 con vetrocamera e l'esterno con persiana.

Gli impianti (elettrico ed idrico) sono della tipologia sottotraccia e risultavano funzionanti e probabilmente risalenti all'epoca di costruzione dell'u.i.

In alcuni locali sono presenti dei climatizzatori che al momento del sopralluogo non risultavano funzionanti.

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'altezza dell'interpiano è di m 4,00 circa, i serramenti interni sono in legno tamburato.

La superficie complessiva è di m² 156,00 circa e quella commerciale è stata determinata ai sensi del D.P.R. 138/98 ed è riportata nella sottostante tabella.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile:	Abitazioni residenziali (da A/1 a A/6)
Superficie:	(•) Complessiva ( ) Singoli Vani
Metri quadri:	153

Pertinenze Esclusive (1)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Altra pertinenza di servizio	6,4	☑

Aggiungi pertinenza

Superficie commerciale calcolata:
156 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	153 Mq	153 Mq
Pertinenze di servizio:	6,4 Mq	3,2 Mq
Totale immobile:	159,4 Mq	156 Mq

Garage di cui al sub.2 della p.lla 1322

Trattasi di un locale di **m² 42,00** circa (**foto 13 -14**) con accesso dal civico 18 (**foto 15**) di Via Venezia ove è presente una serranda avvolgibile in metallo zincato, trattasi di unico locale che presenta dislivello di pavimentazione con differenza

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di quota di 0,4 m. Risulta parzialmente pavimentato, le pareti si presentano allo stato di grezzo e presenta due aperture a porte, la prima comunicante con il vano scala e la seconda comunicante con il ripostiglio dell'appartamento di cui al sub. 1 (**foto 16**); il tutto come riportato nella planimetria catastale (**allegato 10**).

La superficie complessiva, ai sensi del D.P.R. 138/98, corrisponde alla superficie catastale che è pari a m² 42,00.

Appartamento in corso di costruzione di cui al sub.3 della p.lla 1322

L'appartamento oggetto della presente descrizione è ubicato al piano primo dello stabile ed è distribuito in un unico livello piano, occupa una superficie lorda di m² 91,00 circa e presenta la seguente distribuzione:

Vi si accede dal civico 18 di via Venezia ove è situato un portone in metallo (**foto 17**) dal vano scala di m² 12,50 circa, si intercetta una rampa di scale al servizio sia degli appartamenti di cui ai piani superiori che dell'appartamento dii cui al sub 1 già descritto. Al piano primo si intercetta un piccolo pianerottolo nel quale dirimpetto è posizionata la porta di accesso all'unità immobiliare (**foto 18**).

Il primo locale che si intercetta è un piccolo disimpegno che permette di accedere sia ad un ampio salone di m² 24,00 circa (**foto 19**) che ad un ulteriore disimpegno (**foto 20 - 21**) di m² 5,30 circa dalla quale è possibile accedere, ad un locale di m² 16,30 circa (**foto 22**) con affaccio su un lucernaio, a due piccoli locali (**foto 23 e 24** il primo di m² 7,25 circa ed il secondo di m² 8,20 circa probabilmente da adibire a servizio WC); dallo stesso disimpegno si accede ad una camera con

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

affaccio su porzione di balcone di m² 7,00 che dà su Via Venezia di m² 14,20 circa (**foto 25**).

Relativamente al salone è doveroso segnalare che è presente un'apertura a porta che collega detto appartamento con l'appartamento di cui al subalterno 4.

Quanto sopra descritto è riportato nella bozza planimetrica redatta dallo scrivente (**allegato 11**) in quanto la distribuzione degli spazi interni è difforme rispetto alla planimetria depositata in catasto (**allegato 12**).

Trattasi di un appartamento parzialmente finito, infatti alcune camere risultano prive di intonaco, la pavimentazione non risulta completa e gli impianti non risultano finiti

La tipologia costruttiva è in muratura con muri portanti e perimetrali in blocchi di tufo, solaio misto in laterocemento.

La concezione degli spazi interni è mediocre e gli ambienti risultano poco funzionali e poco luminosi.

Le finestre sono della tipologia monoblocco in metallo con avvolgibile in plastica, e le ante sono in metallo zincato, così come la portafinestra nel vano con affaccio su via Venezia. Al momento del sopralluogo detto appartamento non risultava abitabile in quanto incompleto.

L'altezza dell'interpiano è di m 3,00, i serramenti interni non sono presenti.

La superficie complessiva, ai sensi del D.P.R. 138/98, trattandosi di u.i. parzialmente finita corrisponde alla superficie catastale che è pari a m² 91,00.

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appartamento di cui al sub.4 della p.lla 1322.

L'appartamento oggetto della presente descrizione è ubicato al piano primo dello stabile ed è distribuito in un unico livello di piano 1, occupa una superficie lorda di **m² 110,00 circa** e presenta la seguente distribuzione:

Vi si accede dal civico 18 di via Venezia ove è situato un portone in metallo (**foto 17**) dal vano scala si intercetta una rampa di scale al servizio sia degli appartamenti di cui ai piani superiori, arrivati al pianerottolo del piano primo, si intercetta nel lato sinistro la porta di ingresso (**foto 26**).

Accedendo dalla suddetta porta si intercetta un disimpegno/corridoio di m² 13,00 circa (**foto 27 - 28**) che permette di accedere ai seguenti locali:

- Sala di m² 19,30 circa (**foto 29**), dotata di apertura a porta-finestra che dà su balcone con affaccio su via Venezia.
- Disimpegno di m² 2,70 circa che permette di accede a due piccole camerette; la prima di m² 10,00 circa che presenta apertura a porta-finestra che dà su balcone con affaccio su via Venezia (**foto 30**) e la seconda di m² 8,40 circa che presenta apertura a porta-finestra che dà su balcone con affaccio su via Europa (**foto 31**). La superficie balconata si attesta pari a **m² 28,50 circa**.
- Cucina di m² 13,50 circa (**foto 32**) che presenta apertura a finestra che dà su balcone con affaccio su via Europa.
- Camera letto di m² 20,20 circa (**foto 33 - 34**) con apertura a portafinestra che dà su balcone con affaccio su via Europa.
- Servizio WC di m² 7,00 circa (**foto 35**) con apertura a finestra con affaccio su

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

lucernaio.

Nel corridoio, in prossimità del servizio WC è presente una porta comunicante con l'appartamento di cui al sub 3.

Quanto sopra descritto è riportato nella bozza planimetrica redatta dallo scrivente (**allegato 13**) in quanto la distribuzione degli spazi interni è difforme rispetto alla planimetria depositata in catasto (**allegato 14**).

Trattasi di un appartamento la cui epoca di costruzione presumibilmente risale agli anni 90 che al momento del sopralluogo si presentava funzionale.

La tipologia costruttiva è in muratura con muri portanti e perimetrali in blocchi di tufo, solaio misto in laterocemento.

La concezione degli spazi interni è discreta e gli ambienti risultano ben funzionali e luminosi, la pavimentazione interna dei locali è della tipologia in ceramica e risulta uniforme in tutti i vani, fatta eccezione per il vano cucina in quanto realizzata con piastrelle in monocottura.

Il servizio WC risulta essere completo di tutti i sanitari, rubinetteria ed accessori vari, le pareti si presentano piastrellate sino ad un'altezza di m 2,00. Il vano cucina è ben arieggiato e luminoso e presenta le pareti piastrellate sino a m 2,00 circa di altezza.

Le finestre e le porta- finestre sono della tipologia monoblocco in metallo con avvolgibile in plastica, in alcune le ante sono in metallo zincato.

Gli impianti (elettrico ed idrico) sono della tipologia sottotraccia e risultavano funzionanti e probabilmente risalenti all'epoca di costruzione dell'u.i.

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In alcuni locali sono presenti dei climatizzatori che al momento del sopralluogo non risultavano funzionanti.

L'altezza dell'interpiano è di m 3,00, i serramenti interni sono in legno tamburato.

La superficie complessiva è di m² 110,00 e quella commerciale è stata determinata ai sensi del D.P.R. 138/98 ed è riportata nella sottostante tabella.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile: Abitazioni residenziali (da A/1 a A/6)

Superficie: Complessiva / Singoli Vani

Metri quadri: 110

Pertinenze Esclusive (1)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Balcone	28,5	si

Aggiungi pertinenza

Superficie commerciale calcolata:
118 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	110 Mq	110 Mq
Pertinenze di ornamento:	28,5 Mq	7,85 Mq
Totale immobile:	138,5 Mq	118 Mq

Pertanto la superficie commerciale si attesta pari a m² 118,00.

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appartamento in corso di costruzione di cui al sub.5 della p.lla 1322

L'unità immobiliare oggetto della presente descrizione è ubicata al piano secondo dello stabile ed è distribuito in un unico livello di piano, occupa una superficie lorda di **m² 91,00 circa** al netto del vano scala e del lucernaio.

Trattasi di unità immobiliare in corso di costruzione, dalla quale vi si accede dal civico 18 di via Venezia ove è situato un portone in metallo (**foto 19**). Dal vano scala si intercetta una rampa di scale al servizio sia degli appartamenti di cui ai piani superiori che dell'appartamento dii cui al sub 1 già descritto, Dalla rampa di scale si sale al piano secondo, ove si intercetta un piccolo pianerottolo nel quale dirimpetto è posizionata la porta di accesso all'unità immobiliare (**foto 36**).

Si precisa che le rampe di scale dal piano terra al primo si presentano finite, mentre dal piano primo al piano secondo si presentano allo stato di grezzo, ovvero le alzate non risultano finite con il tradizionale marmo (**foto 37**).

Il primo locale che si intercetta è un ampio vano di m² 24,00 circa (**foto 38**) con affaccio nel lucernaio, dal suddetto vano per il tramite di un'apertura a porta si accede ad un disimpegno (**foto 39**) di m² 5,60 circa dalla quale è possibile accedere, ad un locale di m² 16,30 circa (**foto 40**) con affaccio su un lucernaio, a due piccoli vani (**foto 41a e 41b** la prima di m² 7,65 circa e la seconda di m² 7,20 circa da adibire a servizio WC) e ad una camera di m² 14,00 circa (**foto 42**) con affaccio su porzione di balcone di m² 7,00 circa che dà su Via Venezia.

Quanto sopra descritto è riportato nella bozza planimetrica redatta dallo scrivente (**allegato 15**) in quanto trattandosi di u.i. in corso di costruzione, in catasto non

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

risulta depositata alcuna planimetria.

Per come accennato nelle superiori righe, trattasi di un'unità immobiliare in corso di costruzione allo stato di grezzo, al momento del sopralluogo erano presenti soltanto i divisori realizzati in laterizio e prive di intonaco, non risultavano presenti gli impianti idrici ed elettrico e neanche la pavimentazione.

La concezione degli spazi interni è mediocre e gli ambienti risultano poco funzionali e poco luminosi.

La tipologia costruttiva è in muratura con muri portanti e perimetrali in blocchi di tufo, solaio misto in laterocemento.

Le finestre sono della tipologia monoblocco in metallo con avvolgibile in plastica, e le ante sono in metallo zincato, così come la portafinestra nel vano con affaccio su via Venezia. Al momento del sopralluogo detto appartamento non risultava abitabile in quanto incompleto.

L'altezza dell'interpiano è di m 3,00, i serramenti interni non erano sono presenti.

La superficie complessiva lorda è di m² 91,00 circa e quella commerciale, non essendo possibile applicare i criteri del D.P.R. 138/98 (immobile in corso di costruzione) corrisponde a quella catastale.

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appartamento di cui al sub.6 della p.lla 1322.

L'appartamento oggetto della presente descrizione è ubicato al piano secondo dello stabile ed è distribuito in un unico livello di piano, occupa una superficie lorda di **m² 110,00 circa** e presenta la seguente distribuzione:

Vi si accede dal civico 18 di via Venezia ove è situato un portone in metallo (**foto 17**) dal vano scala si intercetta una rampa di scale al servizio sia degli appartamenti di cui ai piani superiori, arrivati al pianerottolo del piano secondo, si intercetta la porta di ingresso (**foto 43**).

Accedendo dalla suddetta porta si intercetta un disimpegno/corridoio di m² 14,00 circa (**foto 44 - 45**) che permette di accedere ai seguenti locali:

- Sala di m² 24,30 circa (**foto 46**), dotata di apertura a porta-finestra che dà su balcone con affaccio su via Venezia.
- Cucina di m² 26,00 circa (**foto 47**) comprensiva di un piccolo ripostiglio, inoltre presenta delle aperture a porta-finestra che danno su balcone con affaccio sia su via Europa che su via Venezia. La superficie balconata si attesta pari a m² 28,50 circa.
- Disimpegno di m² 2,70 circa che permette di accede a due piccole camerette; la prima di m² 6,40 circa che presenta apertura a porta-finestra che dà su balcone con affaccio su via Venezia (**foto 48**) e la seconda di m² 7,10 circa che presenta apertura a porta-finestra che dà su balcone con affaccio su via Europa (**foto 49**).
- Camera letto di m² 22,00 circa (**foto 50**) con apertura a portafinestra che dà

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

su balcone con affaccio su via Europa.

- Servizio WC di m² 7,30 circa (**foto 51**) con apertura a finestra con affaccio su lucernaio.

Quanto sopra descritto è riportato nella bozza planimetrica redatta dallo scrivente (**allegato 16**) in quanto la distribuzione degli spazi interni è difforme rispetto alla planimetria depositata in catasto (**allegato 17**).

Trattasi di un appartamento la cui epoca di costruzione presumibilmente risale agli anni "90 che al momento del sopralluogo si presentava funzionale.

La tipologia costruttiva è in muratura con muri portanti e perimetrali in blocchi di tufo, solaio misto in laterocemento.

La concezione degli spazi interni è discreta e gli ambienti risultano ben funzionali e luminosi, la pavimentazione interna dei locali è della tipologia in ceramica e risulta uniforme in tutti i vani. Il vano cucina è ben arieggiato e luminoso e presenta le pareti piastrellate nel lato mobile cucina sino a m 2,00 circa di altezza.

Il servizio WC risulta essere completo di tutti i sanitari, rubinetteria ed accessori vari, le pareti si presentano piastrellate sino ad un'altezza di m 2,00.

Le finestre e le porta- finestre sono della tipologia monoblocco in metallo con avvolgibile in plastica, le ante interne sono della tipologia in alluminio N40 con vetrocamera.

Gli impianti (elettrico ed idrico) sono della tipologia sottotraccia e risultavano funzionanti e probabilmente risalenti all'epoca di costruzione dell'u.i.

In alcuni locali sono presenti dei climatizzatori che al momento del sopralluogo

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

non risultavano funzionanti.

L'altezza dell'interpiano è di m 3,00, i serramenti interni sono in legno tamburato.

La superficie complessiva è di m² 110,00 e quella commerciale è stata determinata ai sensi del D.P.R. 138/98 ed è riportata nella sottostante tabella.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile:	Abitazioni residenziali (da A/1 a A/6)
Superficie:	(•) Complessiva ( ) Singoli Vani
Metri quadri:	110

Pertinenze Esclusive (1)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Balcone	28,5	si

Aggiungi pertinenza

Superficie commerciale calcolata:
118 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	110 Mq	110 Mq
Pertinenze di ornamento:	28,5 Mq	7,85 Mq
Totale immobile:	138,5 Mq	118 Mq

Pertanto la superficie commerciale si attesta pari a m² 118,00.

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appartamento di cui al sub.7 della p.lla 1322.

L'appartamento oggetto della presente descrizione è ubicato al piano secondo dello stabile ed è distribuito in un unico livello di piano, occupa una superficie lorda di **m² 97,00 circa** e presenta la seguente distribuzione:

Vi si accede dal civico 18 di via Venezia ove è situato un portone in metallo (**foto 17**) dal vano scala si intercetta una rampa di scale al servizio sia degli appartamenti di cui ai piani superiori, arrivati al pianerottolo del piano terzo, si intercetta la porta di ingresso.

Accedendo dalla suddetta porta si intercetta un ampio locale di m² 46,00 circa (**foto 52**) che permette di accedere ai seguenti locali:

- Cucinino di m² 3,80 circa con affaccio sia sul terrazzo che nel cavedio.
- Cameretta letto di m² 11,30 circa (**foto 53**).
- Disimpegno dalla quale vi si può accedere anche dal vano scala che permette l'accesso ai seguenti locali:
- Servizio WC di m² 3,20 circa (**foto 54**) con apertura a finestra con affaccio su altro lucernaio.
- Locale ripostiglio con copertura in eternit di m² 16,30 circa (**foto 55**).

Inoltre dall'ampio locale si accede al terrazzo **(foto 56 e 57**) di **m² 80,00 circa**, ove insiste una tettoia in eternit sorretta da struttura metallica,

Quanto sopra descritto è riportato nella bozza planimetrica redatta dallo scrivente (**allegato 18**) in quanto la distribuzione degli spazi interni è difforme rispetto alla planimetria depositata in catasto (**allegato 19**).

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'appartamento di cui alla presente descrizione presenta un'altezza dell'interpiano pari a m 2,60 ad eccezione del locale ripostiglio con copertura in eternit la cui altezza varia da un minimo di m 1,70 ad un massimo di metri 2,20; alla luce delle altezze dei locali sopradescritti, detta u.i. risulta mancante dei requisiti minimi di altezza per l'abitabilità.

La concezione degli spazi interni è discreta e sono assimilabili ad una mansarda e gli ambienti risultano discretamente funzionalmente con buona luminosità.

La pavimentazione interna dei locali è della tipologia in ceramica e risulta uniforme in tutti i vani.

Il servizio WC risulta essere completo di tutti i sanitari, rubinetteria ed accessori vari, le pareti si presentano piastrellate sino ad un'altezza di m 2,00.

Le finestre e le porta- finestre sono della tipologia monoblocco in metallo con ante a vetro singolo.

Gli impianti (elettrico ed idrico) sono della tipologia sottotraccia e risultavano funzionanti e probabilmente risalenti all'epoca di costruzione dell'u.i.

La superficie complessiva è di m² 97,00 e quella commerciale è stata determinata ai sensi del D.P.R. 138/98 ed è riportata nella sottostante tabella.

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo immobile: Abitazioni residenziali (da A/1 a A/6)

Superficie: (•) Complessiva ( ) Singoli Vani

Metri quadri: 97

Pertinenze Esclusive (1)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Terrazza	80	☑

Aggiungi pertinenza

Superficie commerciale calcolata:

110 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	97 Mq	97 Mq
Pertinenze di ornamento:	80 Mq	13 Mq
Totale immobile:	177 Mq	110 Mq

Lo stabile oggetto del presente lotto esternamente si presenta allo stato di grezzo (foto **58 – 59**) infatti, di intravedono i blocchi di tufo mancanti di intonaco, i balconi presentano spaccature dei ferri di carpenteria per carbonatazione del c.l.s e le ringhiere in ferro presentano evidenti segni di ruggine.

Relativamente all'edificazione dello stabile *de quo,* da ricerche effettuate presso il competente U.T.C. di Francofonte, risulta rilasciata in data 12.02.1971 una "Licenza di Costruzione Edile per ottenere una Modifica di Prospetto".

Dall'accura disamina del Titolo Edilizio (**allegato 20**) si evince che l'immobile oggetto di C.E. è costituito da un solo piano fuori terra, mentre allo stato attuale

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

lo stabile è costituito da n. 4 piani fuori terra, ovvero piano Terra, piano Primo, piano Secondo e piano Terzo ove è presente una mansarda/appartamento.

Lo stabile ricade in Zona B 1/6 del P.R.G., ovvero in "**Abitato esistente adiacente al centro storico"** i cui parametri urbanistici sono di seguito riportati:

Zone B1, Abitato esistente adiacente al centro storico

1 – La zona B1 comprende le aree completamente edificate ed interamente urbanizzate.

2 – Con concessione singola sono consentite interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuove costruzioni.

3 – La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq. 5

4 – I lotti interclusi possono venire utilizzati a scopo residenziale:

a) per lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq.;

b) per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1.000.

c) È ammessa la singola concessione per i lotti interclusi con superficie superiore ai mq. 1000 se urbanizzati.

5 – Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.

6 – La distanza fra fabbricati, sia che insistono sullo stesso lotto che su lotti diversi, non potrà essere inferiore a mt. 10,00 anche se le pareti che si fronteggiano non siano finestrate.

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7 – E' consentita l'edificazione in aderenza, sul confine o in ritiro; qualora la costruzione sia prevista in ritiro, tale ritiro non potrà essere inferiore a mt. 5,00 e comunque nel rispetto di quanto al punto precedente.

8 – Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m. 11.

9 – piani fuori terra massimo tre.

10 – destinazione d'uso ammesse.

a) ristoranti, bar, locali di divertimento;

b) artigianato di servizio,

c) commercio al dettaglio;

d) teatri e cinematografi;

e) alberghi e pensioni;

f) garages ad uso pubblico.

Sono escluse le lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con le residenze.

Alla luce di quanto argomentato e documentato, si evidenzia una notevole difformità edilizio-urbanistica fra quanto assentito (piano terra) e quanto realizzato (oltre al piano terra risultano realizzati altri tre piani senza titolo edilizio abilitativo); tale situazione sarà trattata in apposito paragrafo.

I beni di cui alle superiori righe NON rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni

Lo stato di possesso del cespite di cui al presente lotto di vendita, da relazione ipo-catastale risulta in ditta agli esecutati:

...Omissis..., nato a ***...Omissis...***, **PER LA QUOTA DI 1/2 in regime di comunione legale con *...Omissis...***, nata a ***...Omissis...*;**

Il suddetto compendio, al momento del sopralluogo si presentava in parte occupato; nella fattispecie l'appartamento di cui al sub 1 risultava occupato dagli esecutati, mentre uno degli appartamenti presenti al piano secondo (**sub 6**) risultava occupato *sine titulo* dal figlio degli esecutati.

****

Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente

Per il bene di cui alle superiori righe gli oneri che resteranno a carico degli acquirenti riguardano le difformità edilizie riscontrate,

****

Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a carico dell'acquirente

i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

i vincoli che resteranno:

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso

ii vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimen-

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

to ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche:

Gli immobili oggetto dell'esecuzione e del presente lotto di vendita risultano gravate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento del 6 giugno 2024 rep. 2821 Ufficiale Giudiziario di Solarino, trascritto in data 4 luglio 2024 ai nn. 12996/10305, a favore di ***...Omissis...***. con sede in ***...Omissis...***, credito di euro 242.101,12 oltre interessi e spese, a carico di ***...Omissis...*** nato a ***...Omissis...***c.f.: ***...Omissis...***e ***...Omissis...*** nata a ***...Omissis...*** c.f. ***...Omissis...***, grava la quota di 1/2 ciascuno della proprietà dei beni sopradescritti.

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 5 ottobre 2013 ai nn. 14567/1708, in forza di atto giudiziario del 9 settembre 2015 rep, 1102 Tribunale di Siracusa, a favore di ***...Omissis...*** per Azioni con sede ***...Omissis...***, domicilio ipotecario eletto: ***...Omissis...***, per la complessiva somma di euro 300.000,00 di cui capitale euro 223.023,95, a carico di ***...Omissis...*** nato a ***...Omissis...*** c.f. ***...Omissis...*** e ***...Omissis...*** nata a ***...Omissis...*** c.f. ***...Omissis...***, grava la quota di 1/2 ciascuno della proprietà dei beni sopradescritti (unità negoziali 1-2 della certificazione notarile).

Provenienza del Bene:

Relativamente alla provenienza, non sono stati rinvenuti Atti di compravendita, donazione e/o Testamento, mentre è stata rinvenuta una Sentenza per intervenuto acquisto per Usucapione n. 1858/2022 pubbl. il 5/10/2022 R.G. 5381/2013

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rep. N 2849/2022 del 05/10/2022 che non risulta trascritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Siracusa (**allegato 6bis**) della presente relazione.

Con la suddetta Sentenza il Tribunale di Siracusa ha dichiarato l'intervenuto acquisto per Usucapione da parte dei sig.ri ***...Omissis...***e ***...Omissis...*** (odierni esecutati) della piena ed esclusiva proprietà dello stacco di terreno sito nel centro urbano del Comune di Francofonte esteso complessivamente mq 238 circa, distinto in Catasto Terreni del Comune di Francofonte al foglio 43 p.lle 1322 e 1546, su cui è stato edificato il fabbricato per civile abitazione sito in via Europa 9, angolo via Venezia 14, distinto nel N.C.E.U. di Francofonte al foglio 43 p.lla 1322 sub 1,2,3,4,5,6 e 7.

****

Risposte al quesito VI regolarità urbanistica

Sotto il profilo edilizio – urbanistico, lo scrivente ha effettuato un accesso atti presso il competente U.T.C. al fine di verificare l'esistenza di eventuali titoli edilizi.

Con risposta del 20.11.2024 il competente U.T.C. consegnava allo scrivente copia della Licenza Edilizia rilasciata in data 12.02.1971 avente ad oggetto "Licenza di Costruzione Edile per ottenere una "Modifica di Prospetto" della casa di civile abitazione sita nella via Europa angolo via Venezia di proprietà dei coniugi ***...Omissis...*** e ***...Omissis...***.

Dall'accura disamina del Titolo Edilizio (**allegato 20**) si evince che l'immobile oggetto di C.E. è costituito da un solo piano fuori terra, mentre allo stato attuale lo stabile è costituito da n. 4 piani fuori terra, ovvero piano Terra, piano Primo,

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piano Secondo e piano Terzo ove è presente una mansarda/appartamento.

Preso atto che lo stabile ricade in Zona B 1/6 del P.R.G., ovvero in " Abitato esistente adiacente al centro storico", che il sito in cui ricade il fabbricato è esteso m^2 238,00 e la densità edilizia fondiaria massima è di mc/mq. 5; la volumetria massima realizzabile è di **m^3 1.190**.

Durante l'accesso peritale lo scrivente ha potuto accertare che i volumi realizzati, al netto del vano scala e del lucernaio, si attestano a m^3 2.180,00 circa, valore di gran lunga superiore a al volume massimo realizzabile.

Pertanto, sulla scorta del Titolo Edilizio e dei parametri Urbanistici di cui alle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Francofonte è possibile regolarizzare il piano terra il cui volume complessivo si attesta a m^3 744,00 ed i rimanenti m^3 446,00 relativi al primo piano, per tutta la restante parte (porzione del piano primo, l'intero del piano secondo ed il piano terzo) allo stato attuale non vi sono le condizioni per regolarizzare e, pertanto, si dovrebbe prevedere la demolizione.

E' doveroso rilevare che trattandosi di edificio con una struttura portante in muratura, la cui stabilità è data dalla forza di gravità e dalla compressione, la rimozione di parti dell'edificio (che peraltro è realizzato in aderenza con altre unità immobiliari sia della via Europa che della via Venezia) comprometterebbe la distribuzione dei carichi che a sua volta potrebbero destabilizzare la staticità della struttura con inevitabili ripercussioni strutturali nella stessa e negli edifici adiacenti.

Tali aspetti andrebbero approfonditi da idonee figure professionali quali ingegneri strutturali che dovrebbero accertare la fattibilità dell'operazione e la messa in

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sicurezza degli edifici adiacenti.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Preso atto della complessa situazione urbanistica, lo scrivente ha provveduto ad effettuare il calcolo della superficie commerciale potenzialmente vendibile, ovvero superficie commerciale dell'unità immobiliare di cui al piano terra pari a m^2 156,00 alla quale va sommata l'incidenza della superficie del garage considerata pertinenza dell'u.i. stessa, per un totale complessivo di **m^2 177,00** e della superficie commerciale dell'u.i. di cui al piano primo, censita al sub. 4, pari a **m^2 118,00.**

****

Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

Le difformità e/o irregolarità sopra evidenziate non possono essere regolarizzate e, pertanto, si dovrebbe ripristinare la volumetria massima realizzabile, previo accertamento del competente U.T.C., eliminando l'eccedenza di volume realizzato e non sanabile tenendo conto di tutte le criticità che lo scrivente ha evidenziato nelle superiori righe.

Preso atto che non è possibile effettuare la quantificazione puntuale (costi di abbattimento, smaltimento, messa in sicurezza degli edifici in aderenza, isolamento della struttura per le porzioni rimaste scoperte, realizzazione dei lastrici solari, oneri di urbanizzazione monetizzati all'attualità della porzione regolarizzabile, sanzioni, spese tecniche progettuali regolarizzazioni cartografiche e catastali, rimozione di copertura in eternit) lo scrivente ha individuato i costi in linea orientativa

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

non inferiori **a € 65.000,00.**

Alla luce di quanto sopra argomentato, di cui si ribadisce la necessità di un accurato studio della fattibilità delle operazioni da parte di un ingegnere strutturista, i costi sopra quantificati saranno detratti dal valore finale di stima.

****

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

Per le unità immobiliari abitative del presente lotto di vendita non risultano rilasciati gli Attestati di Prestazione Energetica; preso atto che alcune unità immobiliari risultano in corso di costruzione e le altre mancano degli elementi isolanti (intonaci dei prospetti e ove presenti i climatizzatori oltre a non essere funzionanti risultano privi della documentazione di installazione (libretti di impianto), allo stato attuale **NON SUSSISTONO LE CONDIZIONI PER LA REDAZIONE DELL'A.P.E.**

****

Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni

Individuazione del più probabile valore di mercato dello stabile di cui al F.m. 1322 costituito dalle u.i. di cui ai sub 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 .

Per la valutazione del corpo di fabbrica *(p.lla 1322),* il C.T.U. ha ritenuto opportuno applicare la metodologia estimativa **Sintetica** basata sulla **Comparazione**, verificando il valore ottenuto dall'indagine di mercato con le quotazioni immobiliari e tenendo conto delle difformità urbanistiche riscontrate.

Francofonte, con una popolazione di 11.801 abitanti, è un comune della provincia

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di Siracusa. Dista circa 38 Km da Siracusa, solamente meno dell' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a Francofonte è compreso in tutta la città tra 235 €/m² e 900 €/m² per la compravendita e tra 1,7 €/m² mese e 3,6 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (**550 €/m²**) è di circa il 49% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.100 €/m² ed è anche di circa il 48% inferiore alla quotazione media provinciale (1.060 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 63). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

Il prezzo degli appartamenti a Francofonte è relativamente disomogeneo in tutta la cittadina, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 315 €/m² e 755 €/m².

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d' immobili in vendita a Francofonte mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in forte calo (-23,52%). La contrazione dei prezzi rilevata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Francofonte, è possibile osservare che tutte le tipologie d'immobili monitorate mostrano un calo negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha registrato il minor deprezzamento è costituita da case indipendenti, che hanno registrato un calo di circa il 9%.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da appartamenti: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 31% negli ultimi 3 mesi.

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Focalizzando l'indagine di mercato su immobili ricadenti in zona semi-centrale, il valore medio a metro quadro per immobili in condizioni ordinarie si attesta mediamente ad € 500,00; detto valore risulta in linea con i dati riportati sia dall'Osservatorio Mercato Immobiliare che dal Borsino immobiliare (**allegato 21**).

Preso atto che lo stabile al momento del sopralluogo presentava i prospetti allo strato grezzo, lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare una percentuale di correzione al ribasso del 10% e, pertanto, nota la **superficie commerciale complessiva**, **pari a m² 295,00** (m² 177,00 + 118,00); acquisito un valore unitario pari €/m² 500,00 che sarà abbattuto del 10%, è stato determinato **il probabile valore di mercato delle u.i. potenzialmente vendibili, ovvero i sub 1 – 2 e 4 del mappale 1322 (P9v 1322):**

Ppv= = m² 295,00 x (€/m² 500,00 – 10%) = **€ 132.750,00;**

Per la valutazione del suddetto lotto di vendita, lo scrivente ha tenuto conto dello stato di fatto riscontrato in sede peritale, ovvero edificio con pesanti difformità urbanistiche non sanabili per sforamento della cubatura realizzabile costituito da n. 7 unità immobiliari di cui una adibita a garage e le restanti 6 di tipo abitativo.

Allo stato attuale le u.i. potenzialmente alienabili risultano essere i sub.1 - 4 (unità immobiliare abitative) ed il sub 2 (unità immobiliare adibita a garage) tenuto conto che per le altre u.i. facenti parte dello stabile non vi sono le condizioni per regolarizzare le difformità riscontrate e per le quali è stata considerata la **demolizione****

** **Previa analisi della fattibilità dell'operazione (effettuabile da un ingegnere**

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

strutturista) in quanto la demolizione del volume in eccesso realizzato potrebbe arrecare gravi problemi strutturali sia alla porzione vendibile che agli edifici in aderenza, smaltimento dei materiali di risulta, messa in sicurezza degli edifici in aderenza, isolamento della struttura per le porzioni rimaste scoperte, realizzazione dei lastrici solari, oneri di urbanizzazione monetizzati all'attualità della porzione regolarizzabile, sanzioni, spese tecniche progettuali).

Il probabile valore di mercato delle unità immobiliari potenzialmente vendibili Ppv di cui al lotto 1 di vendita è stato corretto dei costi di regolarizzazione/sanabilità quantificati in € 65.000,00 (valore che tiene conto anche dei costi di Trascrizione della Sentenza, € 300,00 circa) al fine di determinare il più probabile valore di mercato del Lotto 1 di vendita **Pvlotto1:**

Pvlotto1= € 132.750,00 - € 65.000,00= € 67.750,00

€ 67.750,00

(diconsieurosessantasettemilasettecentocinquanta/00)

Il tecnico stimatore

Dott. Agr. David Bono

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Relazione tecnica di stima

Lotto II di vendita

Risposte al quesito I

Il cespite di che trattasi risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa nel Comune di Francofonte, così come riportato nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	P.lla	Subalterno	Categoria	Consistenza
F	Francofonte	55	2376	2	C/2	88 mq
T	Francofonte	55	560		Agrumeto 3	00.11.70

Il compendio di cui alla superiore tabella (foto satellitare **allegato 22**, E.D.M. in **allegato 4**), consta di uno stacco di terreno esteso **ha 00.11.70** e coltivato ad agrumi arance var. tarocco, con sesto di impianto di m 5 x 4 in stato vegeto-produttivo mediocre ed un fabbricato adibito a deposito, la cui superficie catastale complessiva si attesta pari a m^2 88,00 circa.

Si precisa che si la p.lla 2376 (deposito) che la p.lla 560 (terreno) risultano inter-clusi in quanto vi si accede dalla p.lla 2461 (in ditta all'esecutato ma non oggetto di pignoramento).

Si accede al cespite percorrendo la S.P. 92 di c.da Ragameli nel tenere di Franco-fonte sino ad arrivare in contrada Fossolupo ove nel lato destro della strada è pre-sente il varco carrabile ove si intercetta un cancello (**foto 60**) ricadente nella p.lla 2461 non pignorata.

Il cespite *de quo* ha le seguenti coordinate medie G.P.S.: 37° 12' 17.63 N e 14° 54' 46.06" E ed un'altimetria di m 256,00 s.l.m.

I confini del suddetto lotto di vendita risultano materializzati.

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Per quanto accennato nelle superiori righe, trattasi di uno stacco di terreno terrazzato, ove insistono piante di agrumi, con all'interno un fabbricato adibito a deposito.

Detto lotto di vendita allo stato attuale si presenta intercluso in quanto non è stata pignorata la p.lla 2461 e, pertanto, durante l'accesso peritale lo scrivente ha provveduto a periziare la p.lla 560 ed il deposito di cui al mappale 2376.

Il terreno agricolo, di cui al mappale 560 gode di dotazione irrigua e la superficie complessiva è di **ha 00.11.70.** Detto fondo, sistemato a terrazze, in quanto l'originaria giacitura era in forte pendenza, presenta un suolo con discreta fertilità (**foto 61 – 62 – 63 - 64**) le cui alberature presenti risultano vecchie e prossime alla fine del ciclo produttivo e l'impianto di irrigazione è di tipo aereo con ali aspergenti.

Il fabbricato di cui al mappale 2376 è adibito a deposito (Categoria catastale C/2), ha una consistenza di m^2 75,00 circa ed una superficie catastale di m^2 88,00 (**foto 65 - 66 – 67**) e presenta una struttura portante in muratura.

Come si evince dal rilievo fotografico, le condizioni risultano essere pessime e la distribuzione degli spazi interni è riportata nella planimetria catastale (**allegato 23**).

L'accesso si ha per il tramite di un portone in ferro, da questo si intercetta un ampio locale di m^2 26,00 circa, comunicante con un locale di m^2 27,60 circa, inoltre è presente un piccolo vano diruto di m^2 16,20 circa ove è presente un forno a legna

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di manifattura artigianale, infine esternamente è presente la struttura portante di una rudimentale tettoia di m² 10,00 circa oggi in disuso.

Il fondo gode di una dotazione di acqua irrigua, in ragione di ore 4 (ventiquattro), per ogni turno irrigatorio, dal pozzo Fossolupo.

I beni di cui alle superiori righe NON rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

****

Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni

Lo stato di possesso del cespite di cui al presente lotto di vendita, da relazione ipo-catastale risulta in ditta agli esecutati:

...Omissis..., nato a ***...Omissis...***, **PER LA QUOTA DI 1/1 in regime di comunione legale dei beni.**

Il suddetto compendio, al momento del sopralluogo si presentava libero da contratti di affitto e/o locazione.

****

Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente

Per il bene di cui alle superiori righe non esistono oneri che resteranno a carico degli acquirenti.

****

Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a carico dell'acquirente

i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

i vincoli che resteranno:

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso

ii vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche:

Le p.lle oggetto dell'esecuzione e del presente lotto di vendita risulta gravate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento del 6 giugno 2024 rep. 2821 Ufficiale Giudiziario di Solarino, trascritto in data 4 luglio 2024 ai nn. 12996/10305, a favore di ***...Omissis...***. con sede in Conegliano c.f.: ***...Omissis...***, credito di euro 242.101,12 oltre interessi e spese, a carico di ***...Omissis...***nato a ***...Omissis...*** c.f.: ***...Omissis...***e ***...Omissis...*** nata a ***...Omissis...***c.f. ***...Omissis...***, grava la quota intera della proprietà di ***...Omissis...*** dei beni di cui all' unità negoziale 2 (immobili del presente lotto di vendita).

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 5 ottobre 2013 ai nn. 14567/1708, in forza di atto giudiziario del 9 settembre 2015 rep, 1102 Tribunale di Siracusa, a favore di ***...Omissis...*** con sede in ***...Omissis...***, domicilio ipotecario eletto: ***...Omissis...***, per la complessiva somma di euro 300.000,00 di cui capitale euro 223.023,95, a carico di ***...Omissis...*** nato a ***...Omissis...*** c.f. ***...Omissis...*** e ***...Omissis...***nata a ***...Omissis...***c.f. ***...Omissis...***, grava la quota di 1/2 ciascuno

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della proprietà dei beni sopradescritti unità negoziali 1-2 (ovvero del u.i. del presente lotto di vendita).

Provenienza del Bene:

Le p.lle oggetto del presente lotto di vendita sono pervenute all'esecutato sig. ***...Omissis...*** da potere dei sig.ri ***...Omissis...***, ***...Omissis...***,***...Omissis...*** e ***...Omissis...***, giusto atto di compravendita del 05/12/1991 rep. 1937 ai rogiti del Notaio ***...Omissis...*** (**allegato 24).**

Da attenta disamina del Titolo di Provenienza, non si fa alcun riferimento al Fabbricato (oggi al mappale 2376).

****

Risposte al quesito VI regolarità urbanistica

Sotto il profilo edilizio – urbanistico il terreno oggetto del presente lotto di vendita ricade in Zona E – Zona Agricola del P.R.G. (**allegato 25**) che rimanda all'Art. 31 delle N.T.A.

Dalla disamina dell'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazioni vigenti nel Comune di Francofonte si evincono i seguenti parametri urbanistici:

Si applicano per queste zone i seguenti indici e parametri:

a) indice di fabbricabilità fondiaria:

- per le abitazioni e le attrezzature sportive mc/mq. 0,03;
- per locali ed attrezzature connessi alla conduzione agricola del fondo mc/mq. 0,10;

b) altezza massima mt. 7,50, salvo per volumi tecnici, silos ed affini;

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

c) distanza minima dei confini mt. 10,00;

d) distanza minima dai fabbricati mt. 20,00;

e) distanza dai cigli stradali non inferiore a mt. 10,00 salvo maggiori distanze fissate dal D.P.R. 495/92 e successive modifiche ed integrazioni.

Preso atto che il fabbricato di cui al mappale 2376 non risulta indicato nel tritolo di provenienza, considerato che lo stesso nel versante Nord è posto ad una distanza inferiore ai m 10,00, lo stesso è da ritenersi come u.i. in difformità al regolamento edilizio comunale e, pertanto, non sanabile.

****

Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

La suddetta irregolarità può essere sanata in quanto trattasi di manufatto posto ad una distanza dal confine maggiore ai m 10,00.

I costi di abbattimento e di smaltimento sono stati quantificati a corpo in € 2.500,00 (comprensivi dei costi della pratica catastale di demolizione) saranno detratti dal valore finale di stima.

****

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

Trattasi di terreno agricolo e di fabbricato adibito a deposito, pertanto, la normativa vigente non prevede la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni

Lo scrivente preso atto che non è stata pignorata la p.lla 2461 circostante al fabbricato, ha provveduto ad effettuare una doppia valutazione; la prima riguardante

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

le p.lle pignorate ed una seconda valutazione nell'ipotesi in cui venga esteso il pignoramento alla p.lla 2461 di are 27.96.

Tenendo conto dello stato di fatto riscontrato in sede peritale, ovvero piccolo appezzamento di terreno coltivato ad agrumeto con piante a fine ciclo produttivo con dotazione irrigua, lo scrivente ha provveduto ad effettuare un'indagine di mercato al fine di individuare il più probabile valore di mercato attraverso la **metodologia estimativa della comparazione** con beni simili.

L'attendibilità dei dati emersi dall'indagine di mercato è stata verificata con quanto riportato nel "Listino dei Valori immobiliari dei Terreni Agricoli" (**allegato 26**).

Dall'indagine di mercato per beni simili al b.o.s., ricadente nella stessa fascia; in funzione dei livelli di qualità del fondo, ovvero Fertilità discreta, Giacitura acclive, Accesso difficoltoso, Forma irregolare, Ubicazione discreta e Ampiezza piccola, è stato individuato un valore unitario per ettaro di superficie pari di **€ 35.000,00**, valore che ricade all'interno dalla forbice dei valori riportati nel Listino dei Valori immobiliari dei Terreni Agricoli, Exeo edizioni"; infatti da quest'ultimo si evince una forbice di valori per gli Agrumeti che oscilla da un minimo di €/ha 24.000,00 a un massimo di €/ha 60.000,00.

Nota la superficie complessiva delle sopraccitate p.lle pari a Ha 00.11.70, è stato possibile individuare a il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno pignorato ($V_{terreno}$)

$V_{terreno}$ = €/ha 35.000,00 x Ha 0,1170 = **€ 4.095,00.**

Al suddetto valore deve essere detratto il costo di abbattimento del fabbricato

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

adibito a deposito di cui al mappale 2376 che si attesta pari a € 2.500,00; pertanto, è possibile addivenire al probabile valore di mercato del lotto 2 di vendita **(V lotto2):**

V_{lotto2}= € 4.095,00 - € 2.500,00= € 1.595,00.

€ 1.595,00

(diconsieuromillecinquecentonovantacinque/00)

****

Valutazione nel caso fosse esteso il pignoramento alla p.lla 2461 di are 27.96.

Alla luce di quanto sopra argomentato, il probabile valore di mercato del lotto 2 di vendita (VL2+plla2461) nel caso fosse esteso il pignoramento alla p.lla di cui alle superiori righe **sarà:**

$VL2_{+p.lla\ 2461}$= € 4.095,00-€ 2.500,00+(€/ha 35.000,00 x ha 0,2796)= **€ 11.381,00**

€ 11.381,00

(diconsieuroundicimilatrecentottantuno/00)

****

Il tecnico stimatore

Dott. Agr. David Bono

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Relazione tecnica di stima

Lotto III di vendita

Risposte al quesito I

Il terreno di che trattasi risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa nel Comune di Francofonte al Foglio di Mappa 44, così come riportato nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Consistenza
T	Francofonte	44	41	Agrumeto	3	00.40.69
T	Francofonte	44	182	Agrumeto	2	00.08.40

Il compendio di cui alla superiore tabella (foto satellitare **allegato 27**, E.D.M. in **allegato 5**), consta di uno stacco di terreno esteso **ha 00.49.36** e coltivato ad agrumi arance var. tarocco, con sesto di impianto di m 5 x 4 in discreto stato vegeto-produttivo ed un fabbricato non censito catastalmente, la cui sagoma occupa una superfice di a m^2 36,00 circa.

Si accede al cespite percorrendo la S.S. 194 Lentini – Francofonte sino ad intercettare l'imbocco della traversa per contrada Piano Lepre (**foto 68**), la stradella deve essere percorsa per m 70,00 circa e svoltare a sinistra ove è presente una sbarra in metallo, quindi percorrere ulteriori m 30 circa sino il cancello ricadente nella p.lla 41.

Il cespite *de quo* ha le seguenti coordinate medie G.P.S.: 37° 13' 18. 86 N e 14° 52' 48.89" E ed un'altimetria di m 256,00 s.l.m.

I confini del suddetto lotto di vendita risultano materializzati.

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Per quanto accennato nelle superiori righe, trattasi di uno stacco di terreno terrazzato, ove insistono piante di agrumi, con all'interno un manufatto nelle condizioni di rudere (**foto 69 – 70**).

Il terreno agricolo, di cui ai mappali 41 e 182 gode di dotazione irrigua in ragione di ore tre, del pozzo trivellato "Borgesia" e, in ragione di tredici centilitri, del Consorzio di irrigazione "Grottanera" ed è esteso per una superficie complessiva è di **ha 00.49.36.**

Detto fondo presenta, giacitura pianeggiante, suolo con discreta fertilità e le alberature presenti risultano vecchie e prossime alla fine del ciclo produttivo con impianto di irrigazione è di tipo aereo con ali aspergenti. Inoltre è ubicato in prossimità del centro abitato a ridosso della S.S. 194.

Il fabbricato (**foto 71 – 72 – 73**) non censito catastalmente è adibito a deposito ed ha una consistenza di m^2 36,00; come si evince dal rilievo fotografico, le condizioni risultano essere pessime.

Inoltre si segnala la presenza di lastre di eternit per le quali lo scrivente ha quantificato i costi di bonifica pari a € 2.000,00 che saranno detratti dal valore finale di stima.

I beni di cui alle superiori righe NON rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

****

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni

Lo stato di possesso del cespite di cui al presente lotto di vendita, da relazione ipo-catastale risulta in ditta agli esecutati:

...Omissis..., nato a ***...Omissis...***, **PER LA QUOTA DI 1/1 in regime di comunione legale dei beni.**

Il suddetto compendio, al momento del sopralluogo si presentava libero da contratti di affitto e/o locazione.

****

Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente

Per il bene di cui alle superiori righe non esistono oneri che resteranno a carico degli acquirenti.

****

Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a carico dell'acquirente

i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

i vincoli che resteranno:

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso

ii vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

iscrizioni di ipoteche:

Le p.lle oggetto dell'esecuzione e del presente lotto di vendita risulta gravate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento del 6 giugno 2024 rep. 2821 Ufficiale Giudiziario di Solarino, trascritto in data 4 luglio 2024 ai nn. 12996/10305, a favore di ***...Omissis...***. con sede in ***...Omissis...***, credito di euro 242.101,12 oltre interessi e spese, a carico di ***...Omissis...***nato a ***...Omissis...***c.f.: ***...Omissis...***e ***...Omissis...*** nata a ***...Omissis...***c.f. ***...Omissis...***, grava la quota intera della proprietà di Scollo Carmelo dei beni di cui all' unità negoziale 2 (immobili del presente lotto di vendita).

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 5 ottobre 2013 ai nn. 14567/1708, in forza di atto giudiziario del 9 settembre 2015 rep, 1102 Tribunale di Siracusa, a favore di ***...Omissis...*** con sede in ***...Omissis...***, domicilio ipotecario eletto: ***...Omissis...***, per la complessiva somma di euro 300.000,00 di cui capitale euro 223.023,95, a carico di ***...Omissis...***nato a ***...Omissis...*** c.f. ***...Omissis...*** e ***...Omissis...***nata a ***...Omissis...***c.f. ***...Omissis...***, grava la quota di 1/2 ciascuno della proprietà dei beni sopradescritti unità negoziali 1-2 (ovvero del u.i. del presente lotto di vendita).

Provenienza del Bene:

Le p.lle oggetto del presente lotto di vendita sono pervenute all'esecutato sig. ***...Omissis...***in parte (p.lla 41) da potere del sig. ***...Omissis...***, giusto atto di compravendita del 04/08/2009 rep. 20227 ai rogiti del Notaio ***...Omissis...*** (**alle-**

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

gato 28) ed in parte (p.lla 182) da potere dei sig.ri ***...Omissis...***, ***...Omissis...***, ***...Omissis...***, ***...Omissis...***, ***...Omissis...***, ***...Omissis...***e ***...Omissis...***giusto atto di compravendita del 26/02/2009 rep. 4102 ai rogiti del Notaio ***...Omissis...*** (**allegato 29**).

Da attenta disamina del Titolo di Provenienza, non si fa alcun riferimento al Fabbricato ricadente all'interno della p.lla 41.

****

Risposte al quesito VI regolarità urbanistica

Sotto il profilo edilizio – urbanistico il terreno oggetto del presente lotto di vendita ricade in Zona E – Zona Agricola del P.R.G. (**allegato 25**) che rimanda all'Art. 31 delle N.T.A.

Dalla disamina dell'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazioni vigenti nel Comune di Francofonte si evincono i seguenti parametri urbanistici:

Si applicano per queste zone i seguenti indici e parametri:

a) indice di fabbricabilità fondiaria:

- per le abitazioni e le attrezzature sportive mc/mq. 0,03;
- per locali ed attrezzature connessi alla conduzione agricola del fondo mc/mq. 0,10;

b) altezza massima mt. 7,50, salvo per volumi tecnici, silos ed affini;

c) distanza minima dei confini mt. 10,00;

d) distanza minima dai fabbricati mt. 20,00;

e) distanza dai cigli stradali non inferiore a mt. 10,00 salvo maggiori distanze

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fissate dal D.P.R. 495/92 e successive modifiche ed integrazioni.

Preso atto che il fabbricato ricadente all'interno del mappale 41 non risulta indicato nel tritolo di provenienza, considerato che lo stesso, nel versante Nord Sud è posto ad una distanza inferiore ai m 10,00, lo stesso è da ritenersi come u.i. in difformità al regolamento edilizio comunale e, pertanto, non sanabile.

****

Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

La suddetta irregolarità può essere sanata in quanto trattasi di manufatto posto ad una distanza dal confine maggiore ai m 10,00.

I costi di abbattimento e di smaltimento sono stati quantificati a corpo in € 1.500,00 che saranno detratti dal valore finale di stima.

****

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

Trattasi di terreno agricolo e di fabbricato adibito a deposito, pertanto, la normativa vigente non prevede la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni

Tenuto conto dello stato di fatto riscontrato in sede peritale, ovvero piccolo appezzamento di terreno coltivato ad agrumeto con piante a fine ciclo produttivo e dotazione irrigua, lo scrivente ha provveduto ad effettuare un'indagine di mercato al fine di individuare il più probabile valore di mercato attraverso la **metodologia estimativa della comparazione** con beni simili.

L'attendibilità dei dati emersi dall'indagine di mercato è stata verificata con quanto

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

riportato nel "Listino dei Valori immobiliari dei Terreni Agricoli" (**allegato 26**).

Dall'indagine di mercato per beni simili al b.o.s., ricadente nella stessa fascia; in funzione dei livelli di qualità del fondo, ovvero Fertilità discreta, Giacitura acclive, Accesso difficoltoso, Forma irregolare, Ubicazione buona (in prossimità del centro abitato) e Ampiezza piccola, è stato individuato un valore unitario per ettaro di superficie pari di **€ 39.000,00**, valore che ricade all'interno dalla forbice dei valori riportati nel Listino dei Valori immobiliari dei Terreni Agricoli, Exeo edizioni"; infatti da quest'ultimo si evince una forbice di valori per gli Agrumeti che oscilla da un minimo di €/ha 24.000,00 a un massimo di €/ha 60.000,00.

Nota la superficie complessiva delle sopraccitate p.lle pari a Ha 00.49.36, è stato possibile individuare a il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno pignorato ($V_{terreno}$)

$V_{terreno}$ = €/ha 39.000,00 x Ha 0,4936 = **€ 19.250,40.**

Al suddetto valore deve essere detratto il costo di abbattimento del fabbricato adibito a deposito, che si attesta pari a € 1.500,00 ed ulteriori € 1.500,00 per la bonifica delle lastre in eternit; pertanto, è possibile addivenire al probabile valore di mercato del lotto 3 di vendita **(V lotto3):**

V_{lotto3}= € 19.250,40 - € 1.500,00 - € 1.500,00 = € 16.250,40, arrotondato ad € 17.000,00 per l'eventuale presenza di vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti allo scrivente e per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

€ 16.000,00

(diconsieurosedicimila/00)

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Relazione tecnica di stima

Lotto IV di vendita

Risposte al quesito I

Il terreno di che trattasi risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa nel Comune di Francofonte al Foglio di Mappa 14, così come riportato nella sotto-**stante tabella:**

Catasto	Comune	Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Consistenza
T	Francofonte	14	147	Agrumeto	3	00.05.86
T	Francofonte	14	633	Agrumeto	2	00.01.95
T	Francofonte	14	635	Agrumeto	2	00.00.92

Il compendio di cui alla superiore tabella (foto satellitare **allegato 30**, E.D.M. in **allegato 6**), consta di uno stacco di due spezzoni di terreno interclusi esteso **m² 873,00** in parte incolto (p.lle 633 e 635) ed in parte coltivato ad agrumeto (p.lla 147) facente parte di un fondo di maggiore estensione appartenente a sog-getti terzi estranei alla procedura.

Si accede al cespite percorrendo la S.S. 194, sino ad intercettare l'imbocco della Strada Comunale Canali, percorrere questa per circa m 100,00 ed imboccare la strada di c.da Vignale Verga che deve essere percorsa per m 350,00 circa per poi svoltare a sinistra (**foto 74**); a circa 60 metri nel lato destro si intercetta un Can-cello posto nella p.lla 139 (non oggetto di procedura ed in ditta a soggetti terzi ed estranei alla procedura, vedasi **foto 75**).

Il cespite *de quo* ha le seguenti coordinate medie G.P.S.: 37° 14' 54. 98 N e 14° 54' 08.07" E ed un'altimetria di m 76,00 s.l.m.

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I confini del suddetto lotto di vendita non risultano materializzati.

Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Per quanto accennato nelle superiori righe, trattasi di n. 2 spezzoni di terreno interclusi e non contigui, detto fondo presenta, giacitura pianeggiante, suolo con discreta fertilità (**foto 76 – 77**) e le alberature presenti nella p.lla 147 (**foto 78**) presentano uno stato vegeto-produttivo buono e fanno parte di un agrumeto di maggiore estensione in ditta a soggetti terzi ed estranei alla procedura.

Il terreno agricolo, di cui ai mappali indicati nella tabella non gode di dotazione irrigua.

Le p.lle oggetto del presente lotto di vendita ricadono in Zona E – Zona Agricola del P.R.G. (**allegato 25**) che rimanda all'Art. 31 delle N.T.A.

I beni di cui alle superiori righe NON rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

****

Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni

Lo stato di possesso del cespite di cui al presente lotto di vendita, da relazione ipo-catastale risulta in ditta agli esecutati:

...Omissis..., nato a ***...Omissis...***, **PER L'INTERO**

Il suddetto compendio, al momento del sopralluogo si presentava libero da contratti di affitto e/o locazione.

Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente

Per il bene di cui alle superiori righe non esistono oneri che resteranno a carico

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

degli acquirenti.

****

Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a carico dell'acquirente

i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

i vincoli che resteranno:

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso

ii vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche:

Le p.lle oggetto dell'esecuzione e del presente lotto di vendita risulta gravate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento del 6 giugno 2024 rep. 2821 Ufficiale Giudiziario di Solarino, trascritto in data 4 luglio 2024 ai nn. 12996/10305, a favore di ***...Omissis...***. con sede in ***...Omissis...***, credito di euro 242.101,12 oltre interessi e spese, a carico di ***...Omissis...***nato a ***...Omissis...***c.f.: ***...Omissis...***e ***...Omissis...*** nata a ***...Omissis...*** c.f. ***...Omissis...***, grava la quota la quota intera della proprietà di ***...Omissis...***dei beni di cui al presente lotto di vendita.

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 5 ottobre 2013 ai nn. 14567/1708, in forza di atto giudiziario del 9 settembre 2015 rep, 1102 Tribunale di Sira-

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cusa, a favore di ***...Omissis...*** con sede in ***...Omissis...***, domicilio ipotecario eletto: ***...Omissis...***, per la complessiva somma di euro 300.000,00 di cui capitale euro 223.023,95, a carico di ***...Omissis...***nato a ***...Omissis...*** c.f. ***...Omissis...*** e ***...Omissis...***nata a ***...Omissis...*** c.f. ***...Omissis...***, grava la quota intera della proprietà di ***...Omissis...***dei beni di cui al presente lotto di vendita.

Provenienza del Bene:

Le p.lle oggetto del presente lotto di vendita sono pervenute all'esecutata sig.ra ***...Omissis...***giusto verbale di pubblicazione Testamento rep. 3865 Archivio notarile di Siracusa, pubblicato dal Notaio ***...Omissis...*** (**allegato 31).**

****

Risposte al quesito VI regolarità urbanistica

Sotto il profilo edilizio – urbanistico il terreno oggetto del presente lotto di vendita, ricade in Zona E – Zona Agricola del P.R.G. (**allegato 25**) che rimanda all'Art. 31 delle N.T.A., si presenta regolare.

****

Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

Nulla da segnalare

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

Trattasi di terreno agricolo e, pertanto, la normativa vigente non prevede la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni

Tenendo conto dello stato di fatto riscontrato in sede peritale, ovvero p.lle di ter-

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
- p. iva 01739130894 - e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

reno intercluse e per gran parte incolte.

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare un'indagine di mercato al fine di individuare il più probabile valore di mercato attraverso la **metodologia estimativa della comparazione** con beni simili.

L'attendibilità dei dati emersi dall'indagine di mercato è stata verificata con quanto riportato nel "Listino dei Valori immobiliari dei Terreni Agricoli" (**allegato 26**).

Dall'indagine di mercato per beni simili al b.o.s., ricadente nella stessa fascia e nelle condizioni di cui alle superiori righe, è stato individuato un valore unitario per ettaro di superficie pari di **€ 5.000,00**, valore che ricade all'interno dalla forbice dei valori riportati nel Listino dei Valori immobiliari dei Terreni Agricoli, Exeo edizioni"; infatti da quest'ultimo si evince una forbice di valori per i Seminativi che oscilla da un minimo di €/ha 4.300,00 a un massimo di €/ha 9.000,00.

Nota la superficie complessiva delle sopraccitate p.lle pari a Ha 00.08.73, è stato possibile individuare a il più probabile valore di mercato del lotto 4 di vendita (V_{lotto4})

V_{lotto4} = €/ha 5.000,00 x Ha 0,0873 = **€ 436,50**, arrotondato ad € 430,00 per l'eventuale presenza di vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti allo scrivente e per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

€ 430,00

(diconsieurodquattrocentotrenta/00)

Il tecnico stimatore

Dott. Agr. David Bono

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Conclusioni

L'individuazione del più probabile valore di mercato del cespite pignorato è stata un'operazione assai complessa per la presenza di molteplici criticità riscontrate principalmente nei lotti di vendita 1, 2 e 3. I probabili valori di mercato sono stati individuati mediante accurata indagine di mercato dalla quale è stato possibile individuare i valori unitari dei beni costituenti il cespite pignorato.

In definitiva il più probabile valore di mercato dell'intero cespite al momento del sopralluogo, si attesta pari ad **€ 85.755,00.**

Il più probabile valore di mercato del Lotto 1 di vendita, al netto dei costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate, si attesta pari a **€ 67.750,00;**

Il più probabile valore di mercato del Lotto 2 di vendita, al netto dei costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate, si attesta pari a **€ 1.595,00;** nel caso si dovesse estendere il pignoramento, il probabile valore si attesterebbe pari a **€ 11.381,00;**

Il più probabile valore di mercato del Lotto 3 di vendita, al netto dei costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate, si attesta pari a **€ 16.000,00;**

Il più probabile valore di mercato del Lotto 4 di vendita si attesta pari a **€ 430,00.** La presente si componi di n. 68 facciate compresa la presente, allegato fotografico in n. pagine 52 ed allegato documentale in n. pagine 105.

Del che il presente, in ossequio al mandato ricevuto.

Noto lì 21/01/2025

Il C.T.U.

Dott. Agr. David Bono

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918
p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009