

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 301/2000

promossa da

contro

GIUDICE ESECUTORE: DOTT. GURRIERI LUCA

RELAZIONE
DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Siracusa, 26/10/2017

C.T.U.

(arch. Maria Laura Sindona)

studio tecnico arch. Maria Laura Sindona viale Tunisi 3 Siracusa tel/fax 0931-36756
email : studiosindona@virgilio.it - pec:marialaura.sindona@archiworldpec.it



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI****ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. LUCA GURRIERI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 301/2000, promossa da
residente in via n. 59, (SR), rappresentato e difeso dall'Avv. Salvatore
La Rosa, con studio in via Zanardelli, 19 Noto ed elettivamente domiciliato presso lo stesso
a Siracusa in V.le Teocrito n. 129 (c/o lo studio dell'avv. A. Burgio)

CONTRO

..... nata a (SR) residente in via V.
n. 99, C.F. :)

PREMESSE

In data 27/05/2016 la sottoscritta arch. Maria Laura Sindona, con studio in Siracusa in viale
Tunisi n°3, regolarmente iscritta all'Albo dell'Ordine degli architetti della Provincia di
Siracusa e all'Albo dei Consulenti Tecnici Architetti del Tribunale di Siracusa, nominata a
seguito della rinuncia deposita dall'arch. C. Papa, ha prestato il giuramento di rito quale
innanzi alla S.V. quale Consulente Tecnico di Ufficio, al fine di procedere a quanto chiesto in
seno al verbale di causa del 10.07.2015 in riferimento ai beni di cui alla lettera A) e B) del
pignoramento, per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare sopraindicata.
Durante detta udienza il sottoscritto C.T.U. ha preso visione del mandato, ha prestato il
giuramento di rito ed ha avuto assegnato il termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata
il giorno 16/12/2016, per il deposito della relazione di stima e per l'invio di copia alle parti.
Successivamente ha presentato in data 07/12/16 n. 1 istanza per richiesta di proroga
autorizzata e in data 06/02/17 n. 1 istanza di custodia autorizzata.

SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI

Per adempiere all'incarico ricevuto dalla S.V., lo scrivente C.T.U. ha proceduto nel seguente
modo:

- Ha preliminarmente esaminato gli atti del procedimento e provveduto a completare la
documentazione tramite acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali presso
l'Agenzia del Territorio di Siracusa;

studio tecnico arch. Maria Laura Sindona viale Tunisi 3 Siracusa tel/fax 0931-36756
email : studiosindona@virgilio.it - pec: marialaura.sindona@archiworldpec.it



- In data 29/11/2016 alle ore 11.00, previo invio raccomandata A/R, la scrivente si è recata in via V. Arangio n. 99 nel Comune di Pachino (Siracusa), per dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica e visionare gli immobili oggetto di stima così individuati nel pignoramento :

A) la piena proprietà della metà indivisa della casa , con pertinenziale area scoperta posta in Pachino , contrada Mercieri, di complessive are 54.88 (compresa l'area su cui insiste la casa), a piano terra , composta da 4 vani , accessori e veranda, il tutto confinate con il Pantano Morghella, con l'asse della trazzera , con terre di , e con terre di o, distinta in catasto, la casa al NCEU al FG. 23, p.lla 934 ctg. A/7, R.C. £ 1.125.000 ed il terreno al N.C.T. al fg. 23 p.lle 210 di are 35.80 e 223 di are 16.00;

B) il diritto di usufrutto sulla metà indivisa di una casa sita in Pachino (SR), via Vitaliano Arangio n. 99 , piano 1°, ctg. A/4, cl. 2°, vani 4, R.C. £ 292.000 distinta in catasto al N.C.E.U. al Fg. 11 P.la 615 Sub 4;

In tale data non ha avuto accesso ad entrambi gli immobili per assenza dell'esecutato.

- Successivamente la scrivente ha fissato un ulteriore sopralluogo da effettuarsi in data 29/12/2016 alle ore 11.00. Nella medesima data la sottoscritta portatasi sui luoghi non ha avuto accesso agli immobili.
- Ha effettuato ricerche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pachino, per la verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico e della loro agibilità e/o abitabilità (ove esistente); inviando in data 02.01.17 istanza di accesso agli atti via pec (all.1)
- Ha presentato quindi al G.E. istanza di custodia e proroga (allegando le comunicazioni dei relativi sopralluoghi tornati al mittente per compiuta giacenza) in data 06.02.17. Successivamente l'istanza proroga è stata autorizzata ed è stato nominato quale custode l'avv. Valentina Bonfiglio.
- In data 12.05.17 alle ore 10.30 la scrivente si è portata sui luoghi, in via Arangio n. 99, con l'ausilio del custode avv. Valentina Bonfiglio e del collaboratore ai rilievi geom. Vincenzo Sacco , ivi ha avuto accesso all'immobile indicato al punto B) del pignoramento alla presenza della sig. , ha effettuato i rilievi fotografici e metrici all'interno ed all'esterno dell' immobile sito a piano primo .



- Terminati i rilievi si è portata in c.da Mercieri /Saiazza ove è ubicato l'immobile di cui al punto A) .

La scrivente ha eseguito i rilievi all'interno dell'abitazione e le ricognizioni all'esterno lungo il terreno . Durante il sopralluogo ,avendo riscontrato l'esistenza di un immobile chiuso (che non risulta in atti) , che insiste nel medesimo lotto di terreno , la scrivente si riservava di tornare , in attesa della disponibilità della proprietaria a consentirne l'accesso.

- In data 07.07.2017 ottenuta la disponibilità all'accesso da parte del legale della sig.ra , avv. Salvina Di Mercurio, la sottoscritta si è recata nuovamente in contrada Mercieri ed ha effettuato sopralluogo all'immobile , non censito, alla presenza della sig. e del marito , con l'ausilio del geom. Vincenzo Sacco.
- Successivamente si è recata più volte c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino per ritirare la documentazione richiesta via pec (certificato di destinazione urbanistica previo pagamento diritti 70,00 € e istanze di sanatoria) e c/o il responsabile dell'ufficio sanatoria , arch. , per chiedere circa il calcolo degli oneri di sanatoria per l'immobile sito in via Arangio n. 99 a p. 1° e la documentazione occorrente al rilascio dalla concessione in sanatoria per gli immobili in c.da Mercieri .
- Ha provveduto al controllo e alla consultazione delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa.
- Completate le operazioni sui luoghi e c/o gli uffici comunali , ha proceduto a redigere la seguente Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio .



RISPOSTE AI QUESITI**PUNTO 1****I/a INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO****PREMESSA:**

I beni oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare sono individuati nell'atto di citazione, in atti, come:

- A) **Piena proprietà della metà indivisa della casa , con pertinenziale area scoperta, posta in Pachino, contrada Mercieri, di complessive are 54.88 (compresa l'area in cui insiste la casa), a piano terra, composta da 4 vani , accessori e veranda, il tutto confinante con il Pantano Morghella , con l'asse della trazzera , con terre di e con terre di , distinta in catasto , la casa , al NCEU al fg 23, p.lla 934, cat. A/7, ed il terreno al NCT al fg 23, p.lla 210 di are 35.80 e p.lla 223 di are 16.00**
- B) **Diritto di usufrutto sulla metà indivisa di una casa sita in Pachino , via Vitaliano Arangio n. 99 , piano 1°, cat. A/4 , cl.2, vani 4, in catasto al NCEU al fg. 11, p.lla 615, sub 4.**

Pertanto si individuano **Lotto 1 e Lotto 2:**

LOTTO 1

- **Piena proprietà della metà indivisa dell'immobile a piano terra sito in tenere di Pachino (SR) in c.da Mercieri , riportato al N.C.E.U. al Fgl 23 P.lla 934 e terreno di pertinenza riportato al NCT al fg 23 p.lla 210 e p.lla 223**

LOTTO 2

- **Diritto di usufrutto sulla metà indivisa di una casa sita in Pachino , in via Vitaliano Arangio n. 99 , piano 1°, riportata al N.C.E.U. al Fgl 11 P.lla 615 sub 4.**

LOTTO 1:**1/b IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE:**

L'abitazione sita a Pachino (Siracusa) in c.da Mercieri è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al Fgl 23, P.Illa 934 (*Allegato*) e dettagliatamente:

Fgl	P.Illa	Sub.	Z.C.	M.Z.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
23	934		4	-	A/7	I	Vani 5	Tot. 105 mq escluse Aree scoperte mq 87	€ 348,61
Indirizzo:		Contrada Mercieri piano T							

I dati specificati nell'Atto di pignoramento dell'unità abitativa sono rispondenti alle risultanze catastali.

Fgl	P.Ila	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduz.	Reddito	
23	210			Ente urbano	Ha arc ca		dominicale	agrario
					35 80			
Notifica						Partita 1		
Annotazioni								

Fgl	P.Illa	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduz.	Reddito	
23	223			Seminativo 2	Ha are ca 16 00		dominicale Euro 8,26	agrario Euro 3,31
Notifica						Partita		
Annotazioni						Di stadio : variazione culturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262.		

1/c PROPRIETÀ DEL BENE

L'Abitazione ed il terreno dai documenti in atti e dalle visure ipocatastali risultano di proprietà:

- , nato a (SR) il , C.F. , per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; in regime di comunione dei beni;
- , nata a (SR) il , C.F. , per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; in regime di comunione dei beni;

per averlo comprato in data 02/9/1997 come risulta da atto di compravendita stipulato dal Notaio Ali Giovanni in Avola trascritto il 03/09/1997, ai nn. 12112/9749, rep. 35930 da potere di

Alla data attuale l'immobile risulta occupato dalla sig.ra che vi abita con il marito ed il figlio.

PUNTO 2**2/a INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Abitazione in villino sita a piano terra e sovrastante terrazzo calpestabile scoperto, ubicata in tenere di Pachino (SR), avente accesso da strada interpoderale denominata Mercieri – Saiazza snc, con lotto di terreno di pertinenza su cui insiste un fabbricato in muratura ed altri manufatti precari adibiti a deposito/ricovero animali.

2 /b DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Villino a piano terra (foto n. 1) con accesso da cancello elettrico e sovrastante terrazza piana calpestabile, scoperta e d'uso esclusivo, dotato di veranda e terreno di pertinenza(foto n. 2-3).

Il lotto di terreno su cui insiste il villino su citato è stato suddiviso con recinzione in blocchetti di tufo, (vedi TAV 1 - elab. grafico), detto frazionamento non risulta in atti, né per esso è stato presentato progetto c/o presso l' UTC di Pachino.

Con la suddetta divisione interna del lotto vengono individuate due differenti porzioni di terreno di diversa forma geometrica e aventi separati accessi mediante n.2 cancelli in ferro elettrici posti su strada.

Il terreno su cui insiste il villino ha forma trapezoidale con un'area libera di pertinenza (estesa mq. 491,00) ed è recintato su tutti i lati (vedi foto n. 25). Sul terreno rimanente, di forma rettangolare che si estende per maggiore superficie (mq. 3725) insistono n. 2 strutture in legno pressoché fatiscanti adibite a stalla (vedi foto n. 30), una struttura in ferro anch'essa adibita a ricovero animali

studio tecnico arch. Maria Laura Sindona viale Tunisi 3 Siracusa tel/fax 0931-36756
email: studiosindona@virgilio.it - pec: marialaura.sindona@archiworldpec.it



(foto n. 29), un vano deposito realizzato in muratura (foto n. 28) ed un fabbricato anch'esso in muratura ad una elevazione fuori terra adibito ad abitazione, non censito e non presente in atti (vedi foto n. 17-18).

Detto fabbricato in muratura è dotato di due porte d'ingresso: l'accesso principale è posto sulla porzione di terreno detto residuale (v. foto 26) ed il secondario è posto sul terreno di pertinenza del villino (foto 18). Entrambi gli accessi immettono nel medesimo vano adibito a cucina soggiorno.

VILLINO fg 23 p.lla 934

Al villino si accede superando un cancello elettrico posto su strada interpoderale (foto n. 1). Percorrendo il vialetto di ingresso si giunge alla veranda coperta (foto n. 2-3) da cui si accede superata la porta posta a Nord all'interno dell'immobile (foto n. 4 -TAV 2 elab.grafico)

Composizione interna: l'unità abitativa, con superficie residenziale lorda mq 112,00, ha forma rettangolare e si sviluppa a piano terra, ad essa si accede da veranda coperta estesa mq 23.50.

Il villino è realizzato con struttura portante in muratura di blocchetti e solaio in latero- cemento.

Dalla porta di ingresso si accede a un grande vano cucina - soggiorno ("K"), di forma rettangolare, con a destra angolo cottura (vedi foto n. 11), dotato di finestra posta a sud prospiciente la veranda d'ingresso; sul vano cucina-soggiorno si affacciano n. 2 porte poste ad ovest che immettono rispettivamente nei vani camera 1 ("C1"- vedi foto n. 6) e camera 2 ("C2" - vedi foto n. 7), entrambi dotati di finestre; continuando in direzione Nord sul vano "K" si affacciano n. 2 porte che immettono nel vano bagno ("WC") dotato di finestra (vedi foto n. 8) e nella camera 3 ("C3") dotata di finestra (vedi foto n. 9). Proseguendo in direzione est una porta immette nel vano ripostiglio ("R" - vedi foto n. 10).

Il villino ha un ulteriore vano attualmente adibito a soggiorno-cucina (vedi foto n. 12 - 13) a cui si accede dalla veranda esterna tramite porta posta ad Est ma con destinazione urbanistica deposito/magazzino.

Si precisa che detto vano è conforme solo in parte con la planimetria catastale, avendo subito un aumento di superficie in direzione sud -ovest (vedi TAV 2 elab. grafico e planimetria catastale fg 23 p.lla 934).

Il villino si presenta esternamente in buono stato conservativo e di normale pregio architettonico; i prospetti, presentano al piano terra una zoccolatura di circa 60 cm in pietra di colore chiaro mentre la superficie rimanente risulta intonacata con finitura di colore di rosa intenso.

Sul prospetto Ovest è posta la scala esterna in cls priva di finiture che conduce al piano copertura (vedi foto n. 14). La terrazza di copertura è calpestabile e pavimentata con marmette di cemento (vedi foto n. 15).

La copertura del corpo aggiunto (deposito) è a falda inclinata, realizzata con struttura in legno e manto di copertura in tegole di colore rosso (foto n. 16).

Infissi esterni: l'ingresso, dalla veranda esposta a sud, è costituito da una porta in alluminio anodizzato con specchiature in vetro.

Le restanti finestre sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in pvc.

Nel corpo soggiorno-cucina a cui si accede dall'esterno gli infissi sono in alluminio preverniciato con persiane di colore bianco.

Lo stato di manutenzione degli infissi esterni è normale.

Infissi interni: sono costituiti da porte in legno tamburato di colore noce. Normale lo stato di conservazione.

Superfici verticali interne: Tutti gli ambienti presentano una finitura con intonaco civile per interni di colore bianco, il rivestimento del bagno è in ceramica di colore bianco con disegni floreali, quello dell'angolo cottura è in ceramica di color nocciola. Lo stato di manutenzione è nel complesso buono.

Pavimentazione: Tutti gli ambienti sono pavimentati con mattonelle in gres porcellanato simil cotto. Buono lo stato di conservazione.

La pavimentazione della veranda coperta d'ingresso è realizzata in gres di colore rosso mattone.

Plafoni: sono piani ed intonacati con intonaco civile e tinteggiatura per interni di colore bianco.

Impianto elettrico: L'intera unità immobiliare presenta corpi illuminanti costituiti da lampadari a soffitto. Dal rilievo a vista emerge che l'impianto è in normale stato di conservazione.

Impianto idrosanitario: il bagno è dotato di tazza wc, bidet, lavabo e doccia.

I sanitari sono in ceramica smaltata di colore bianco, completi di rubinetteria in acciaio.

Impianto termico: l'appartamento è sprovvisto di impianto termico di riscaldamento.

Il sistema di riscaldamento dell'acqua sanitaria è ottenuto tramite caldaia posta all'esterno dell'immobile alimentata da bombola di gas.

Altezza interna utile: ml 2,85 per locali posti al piano terra con soffitto piano ed il vano coperto a falda con altezza media ml 2.70.

IMMOBILE NON CENSITO:

L'immobile non censito, ricadente nella porzione di terreno avente maggiore estensione, si sviluppa per una superficie lorda di mq 60,50 (vedi Tav. 3). Il locale, è costituito da un ambiente unico, adibito a soggiorno - cucina, con servizi, con sviluppo planimetrico rettangolare e copertura a falda inclinata. Esso è realizzato con struttura in muratura portante di blocchetti di arenaria e copertura in pannelli metallici coibentati.

Al locale si accede da n. 2 ingressi sia tramite una porta posta lungo il prospetto esposto a Nord (foto 18), che da una porta posta sul prospetto Ovest (foto 26).

Il locale è dotato di una finestra esposta a Nord e due finestre orientate a Sud; esso è costruito a ridosso del muro di confine Sud del terreno di pertinenza del villino.

I prospetti Ovest e Sud sono liberi e prospicienti il terreno di proprietà della ditta esecutata, il prospetto Est è cieco e posto sul confine con terreno di altra ditta, il prospetto Nord si appoggia al

studio tecnico arch. Maria Laura Sindona viale Tunisi 3 Siracusa tel/fax 0931-36756
email: studiosindona@virgilio.it - pec: marialaura.sindona@archiworldpec.it



muro di confine del terreno di pertinenza del villino e si affaccia sullo stesso terreno. L'immobile esternamente si presenta con il solo primo strato di intonaco (arricciatura) di colore bianco sui prospetti Nord, Est, Ovest; il prospetto Sud è privo di intonaco. Scadente lo stato di manutenzione.

Infissi esterni: sia l'ingresso posto a Nord, che quello posto ad Ovest sono costituiti da porte in alluminio preverniciato bianco con specchiature in vetro.

Normale lo stato di manutenzione.

Superfici verticali interne: le superfici verticali sono realizzate con intonaco civile e finitura con idropittura di colore bianco e piastrelle di rivestimento nella parete angolo cottura e nel bagno fino ad altezza 2.10 mt. Normale lo stato di conservazione.

Pavimentazione: in grés ceramicato a tappeto e in ceramica colore azzurro nel bagno. Normale lo stato di conservazione.

Copertura: a falda inclinata, è realizzata con pannelli di termo copertura di colore rosso mattone e nel vano soggiorno è mascherata da controsoffitto.

Normale lo stato di conservazione.

Impianto elettrico: il locale è dotato di faretti incassati nel controsoffitto; nel vano bagno e lavanderia sono presenti punti luce a parete.

Impianto idrosanitario: il bagno è dotato di tazza wc, bidet, lavabo e doccia.

I sanitari sono in ceramica smaltata di colore bianco, completi di rubinetteria in acciaio.

Altezza interna utile: altezza media ml 2,30 c.a. per l'intero locale.

TERRENO DI PERTINENZA:

Il lotto di terreno (vedi foto n. 27) censito al fg 23 p.lla 210 p.lla ha una superficie catastale di 3580 mq, qualità ente urbano, giacitura piana, incolto e recintato, compreso l'area di sedime occupata dal villino; il terreno censito alla p.lla 223 ha superficie catastale di 1600 mq, qualità seminativo, classe 2°, giacitura in leggero declivio, incolto, recintato sui lati Est e Ovest, mentre sul lato Sud confina con il canneto che degrada verso il Pantano Morghella.

Sulla p.lla 210 insistono oltre agli immobili su descritti anche n.2 strutture precarie in legno (vedi foto n.30) e n.1 struttura in tubolare di ferro (foto n. 29) coperta da pannelli in lamiera grecata che sono adibite a stalle e/o ricovero animali. Vi è inoltre una struttura in muratura realizzata in parte in di conci tufo ed in parte in mattoni forati con copertura in lamiera grecata adibita a deposito attrezzi agricoli (vedi foto n. 28). Le strutture descritte si presentano fatiscenti e prive di finiture e di impianti.

2/c STATO DI POSSESSO

- L'Abitazione dalla visura ipocatastale risulta di proprietà:
- nato a io (SR) i , C.F. , per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; coniugato in regime di comunione dei beni;



- _____, nata a _____ (SR) il _____, C.F. _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; coniugata in regime di comunione dei beni;

per averlo comprato in data 02/9/1997 come risulta da atto di compravendita stipulato dal Notaio Ali Giovanni in Avola trascritto il 03/09/1997, ai nn. 12112/9749, rep. 35930 da potere di

Alla data attuale l'immobile risulta occupato dalla sig.ra _____ che vi abita con il marito ed il figlio.

2/D VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

Sulla scorta degli accertamenti ipotecari e di visure effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Siracusa e dalla consultazione dei documenti agli Atti, risulta che sul bene sottoposto a procedura esecutiva, risultano le seguenti formalità:

i. per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Non vi sono pesi o limitazioni d'uso nel rispetto delle norme urbanistiche.

• ii. per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita

- Ipoteca volontaria iscritta in data 03/09/1997 rep. N.61 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo del 02/09/1997 in Notaio Giovanni Ali in Avola trascritto ai nn. 12113/1209 a favore di BANCA UCB S.P.A. con sede in MILANO, gravante sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pachino (SR) al F. 23 P.IIa 934, zona censuaria 1, cat. A/7, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 348,61, c.da Mercieri, P.T. ed N.C.T. del Comune di Pachino (SR) al fg. 23 p.IIe 210, terreno, Ente Urbano, superficie 3580 mq, e p.IIa 223, terreno seminativo, classe 2, superficie 1600 mq, reddito dominicale € 8,26, reddito agrario € 3,31, c.da Mercieri, di proprietà:

_____, nato a _____ il _____, 2, per il diritto di proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni; e _____, nata a _____ (SR) il _____, per il diritto di proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni;

- Atto esecutivo o Cautelare derivante da Verbale di Pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Siracusa in data 03/11/2000 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 28/11/2000 ai nn. 17602/13604, gravante sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pachino (SR) al F. 23 P.IIa 934, zona censuaria 1, cat. A/7, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 348,61, c.da Mercieri, P.T. ed N.C.T. del Comune di Pachino (SR) al fg. 23 p.IIe 210, terreno, Ente Urbano, superficie 3580 mq, e p.IIa 223, terreno seminativo, classe 2, superficie 1600 mq, reddito dominicale € 8,26, reddito agrario € 3,31, c.da Mercieri, di proprietà:

_____, nato a _____ il _____, per il diritto di proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni; e _____, nato a _____ il _____, per il diritto di proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni; e

studio tecnico arch. Maria Laura Sindona viale Tunisi 3 Siracusa tel/fax 0931-36756
email: studiosindona@virgilio.it - pec: marialaura.sindona@archiworldpec.it



, nata a (SR) il , per il diritto di proprietà per ½ , in regime di comunione dei beni;

a favore di o nato a (SR) il

• **iii. altre informazioni per l'acquirente**

Spese per l'acquirente:

- Non vi sono spese condominiali , come appreso nel corso del sopralluogo.

Proprietari nel ventennio:

- Ai sigg.ri per il diritto di piena proprietà per ½ e ; per il diritto di piena proprietà per ½ , (in regime di comunione dei beni) i beni sono pervenuti, per atto di compravendita in Notaio Giovanni Ali in Avola, in data 02/09/1997, trascritto ai nn. 12112/9749 in data 03/09/1997, da poter di

- Alla sigg.ri i beni sono pervenuti in data 10/08/1983 per atto di vendita rep. N. 48035/15763, in Notaio Francesco Barone da Pachino, da potere di trascritto in atti 26/08/1983 ai nn. 460083/2407, proprietario per la quota di 1/1;

Caratteristiche e destinazione della zona: ai sensi della zonizzazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Pachino (SR) l'immobile di cui al fg 23 p.lla 934 e i terreni fg. 23 alle p.lle 210-223 fanno parte rispettivamente delle seguenti zone:

- La particella n. 934 del Fg. 23 ricade in parte in strada di piano, parte in zona "G" (fasce di rispetto stradale);
- La particella n.210 del Fg. 23 ricade parte in strada di piano, parte in zona "G" (fasce di rispetto stradale) e parte in zona "E" (verde agricolo);
- La particella n.223 del Fg. 23 ricade parte in zona "E" (verde agricolo) e parte in zona "G".

Inoltre, le citate particelle ricadono all'interno della zona "B" di preriserva della Riserva Naturale Orientata "PANTANI della SICILIA S.O." istituita con D.O.G. n.577 del 27/07/2011. Nonché, all'interno di:

- zona con livello di tutela 3 del "Piano Paesaggistico degli Ambiti 14 e 17 della Provincia di Siracusa";
- una delle zone inserite negli elenchi della Regione Siciliana delle zone di protezione speciale (Z.P.S.);
- una delle zone inserite negli elenchi della Regione Siciliana dei siti di importanza comunitaria (S.I.C.).

2 /e VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA

studio tecnico arch. Maria Laura Sindona viale Tunisi 3 Siracusa tel/fax 0931-36756
email : studiosindona@virgilio.it - pec:marialaura.sindona@archiworldpec.it



Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino, nonché dai sopralluoghi è stato accertato quanto segue:

Per il villino censito al fg. 23 p.la 934 risulta presentata istanza di sanatoria ai sensi della 47/85 in data 30/04/1986 protocollo n. 10808 in testa alla ditta pratica n. 1234/86.

La documentazione a corredo dell'istanza è pressochè completa, non vi sono oneri concessori da versare poichè sono a titolo gratuito, l'autorizzazione ed è in attesa di rilascio.

Per esso non risulta emesso certificato di abitabilità.

Per l'immobile non censito risulta presentata istanza di sanatoria n. 6218 in data 01/03/1995 ai sensi della L.724/94 a nome di _____, per mq 28,15 di superficie non residenziale, per un locale deposito, risultano versati oneri concessori ed oblazione (rispettivamente £ 125.897 e £ 456.030); tale istanza va integrata con documentazione mancante per l'ottenimento dell'autorizzazione in sanatoria.

L'immobile deve essere regolarizzato catastalmente.

2/h VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Criteri di valutazione degli immobili e fonti di informazione

Per giungere alla formulazione di un valore di stima attendibile, è necessario passare attraverso un processo logico estimativo che si estrinseca in tre fondamentali fasi, tra di loro indipendenti e autonome quali:

- 1) **Prima fase:** individuare l'appropriato aspetto economico;
- 2) **Seconda fase:** ricerca del procedimento estimativo;
- 3) **Terza fase:** individuare i dati elementari necessari per risolvere il procedimento prescelto.

La valutazione, nella perizia in atto, verrà condotta con diversi criteri e individuando, di volta in volta, l'appropriato aspetto economico in grado di risolvere esattamente il caso concreto di stima.

La stima dell'unità abitativa viene eseguita utilizzando:

- a. l'aspetto economico riferito al valore di mercato, da determinare attraverso un unico procedimento estimativo, **Stima sintetico comparativa**;
- b. l'aspetto economico riferito alla capitalizzazione del reddito attraverso procedura **sintetico comparativa**.

a. Stima sintetico comparativa

Questo procedimento, in considerazione del valore di mercato, è applicabile per il verificarsi di tre condizioni concomitanti quali:

studio tecnico arch. Maria Laura Sindona viale Tunisi 3 Siracusa tel/fax 0931-36756
email: studiosindona@virgilio.it - pec: marialaura.sindona@archivworldpec.it



- l'esistenza nello stesso mercato di altri immobili simili (per condizioni intrinseche ed estrinseche) all'unità abitativa oggetto di valutazione, ubicati in via c.da Mercieri a Pachino;
- la conoscenza di recenti valori di mercato di immobili simili presi a confronto e resi ordinari, i riferimenti ai valori OMI dell'Ufficio Tecnico Erariale.
- l'esistenza di un parametro in comune, cioè di un elemento di confronto, tra beni simili considerati e il bene oggetto di stima.

Soddisfatte queste tre esigenze pratiche si procederà alla determinazione del più probabile valore "normale" di mercato dell'immobile, tenendo presente il principio dell'ordinarietà. Al valore "normale" di mercato si dovranno eseguire le eventuali relative *aggiunte e/o detrazioni*, per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare nel momento della stima. Si determinerà il valore dell'immobile in base alla sua consistenza e si giungerà alla stima dell'immobile con il procedimento sintetico per confronto diretto attraverso le seguenti fasi:

- 1) Individuazione del valore zonale dell'immobile di riferimento, definito "medio" in base alle indagini di mercato su recenti compravendite avvenute nella zona dell'immobile oggetto di valutazione;
- 2) Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco che contribuiscono, in senso positivo e/o negativo, alla determinazione del valore dell'immobile. Le condizioni intrinseche sono quelle interne e cioè proprie dell'immobile oggetto di stima (la conformazione dell'immobile, l'esposizione, ecc.); le condizioni estrinseche sono, invece quelle esterne all'immobile oggetto di stima (zona panoramica o meno, servizi pubblici, degrado ambientale, ecc.);
- 3) Comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento "medio" e con i parametri unitari, al fine di assumere i coefficienti incrementali o decrementali attinenti all'immobile da stimare;
- 4) Trasposizione di tali differenze in termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile oggetto di stima. Il dato derivante risulta così fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

b. Stima per Capitalizzazione del reddito.

In base al mercato degli affitti di immobili con caratteristiche simili a quello da stimare si determina il reddito annuo lordo. Tale valore viene successivamente decurtato di una percentuale congrua per spese di manutenzione ed ammortamento, sfitti ed inesigibilità, insolvenze, i gravami fiscali, ecc., ottenendo così il reddito annuo netto. Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio, opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento e all'andamento del mercato.

studio tecnico arch. Maria Laura Sindona viale Tunisi 3 Siracusa tel/fax 0931-36756
email: studiosindona@virgilio.it - pec: marialaura.sindona@archiworldpec.it



Fonti di informazione utilizzate per la stima

- Quotazioni Immobiliari pubblicate dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) a cura dell'Agenzia del Territorio – Anno 2017 – I Bimestre;
- Valori agricoli medi Siracusa (Pachino) Regione Agraria n. 5 - Anno 2011
- Agenzie immobiliari operanti nel Comune di Pachino.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Per calcolare la superficie di un immobile, ai fini della determinazione del valore venale e del valore di locazione, è necessario fare riferimento alla:

- Superficie Commerciale;
- Superficie Utile.

Per il calcolo di dette superfici si farà riferimento alle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani"* pubblicato dall'Agenzia del Territorio a cura dell'O.M.I., per cui:

la Superficie Commerciale è pari alla Superficie Lorda dell'immobile più gli eventuali accessori (terrazze, cantine, balconi, ecc.) calcolati in quota parte:

$$Sc = Sl + xA + yB + zC.....$$

Dove:

Sl = è superficie lorda dell'immobile cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;

x, y, z = sono i coefficienti di riduzione per il calcolo di quota parte degli accessori;

A, B, C = sono le superfici degli accessori.

La superficie commerciale è stata computata nel modo seguente:

- Superficie di calpestio dell'immobile considerata al 100%;
- Superficie dei muri esterni e relativi vani finestra (convenzionalmente considerati di spessore pari a cm 30) di proprietà dell'immobile considerata al 100%;
- Superficie dei divisori interni e relativi vani porte (di spessore pari a cm 15 per gli edifici in c.a.) considerata al 100%;
- Superfici di balconi, terrazzi e similari scoperti considerata al 30%;

Segue il calcolo delle superfici in formato tabellare, si computa:

studio tecnico arch. Maria Laura Sindona viale Tunisi 3 Siracusa tel/fax 0931-36756
email: studiosindona@virgilio.it - pec: marialaura.sindona@archivworldpec.it



rif.	Piano Terra -Primo	Sup. netta		Sup. Muri		Sup. Non res.		Coeff	Sup. comm.	
K	Cucina/ingresso	Mq	24,21					100%	Mq	24,21
R	Ripostiglio	Mq	4,90					100%	Mq	4,90
"D"	Deposito	Mq	17,22					100%	Mq	17,22
S	Bagno	Mq	3,00					100%	Mq	3,00
C1	Camera 1	Mq	12,37					100%	Mq	12,37
C2	Camera 2	Mq	9,33					100%	Mq	9,33
C2	Camera 3	Mq	6,60					100%	Mq	6,60
B	Veranda coperta					Mq	23,50	30%	Mq	7,05
T	Terrazza					Mq	86,40	25% + 5%	Mq	10,57
=	Muri/est. e framezzi			Mq	16,48			100%	Mq	16,48
TOTALE									Mq	111,73
SUPERFICIE COMMERCIALE immobile								MQ 111,73		
In cifra tonda 112,00 MQ										

VALUTAZIONE IMMOBILE

La stima dell'immobile a Pachino in c.da Mercieri al piano T viene eseguita utilizzando:

- l'aspetto economico riferito al valore di mercato, da determinare attraverso un unico procedimento estimativo, **Stima sintetica comparativa**;
 - l'aspetto economico riferito alla capitalizzazione del reddito attraverso procedura **sintetica comparativa**.
- Stima sintetica comparativa**

1. Individuazione del valore di un immobile "medio" nella zona di riferimento

Il bene è situato nel Comune di Pachino, in zona agricola, possiamo desumere che per immobili simili a quelli in esame, il prezzo medio di mercato, oscilla attorno al seguente valore:

Euro 600,00 (seicento/00) / mq di superficie;

2. Trasposizione in termini economici

Tenuto conto che la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima è pari a Mq 112,00 è possibile determinare il Valore di Mercato dell'immobile pari a:

€/mq 550,00 x mq 112,00 = € 61.600,00

Diconsi Euro (sessantunomilaseicento/00)

- Stima per capitalizzazione del reddito:**

Tenuto conto delle caratteristiche della zona in cui è ubicata l'unità abitativa, se ne stima il valore locativo in €/mq x mese pari a 2,0, le detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse, Imu, Tasi Irpef ecc. in ragione del 25% ed il saggio di capitalizzazione al 4,00%.

Procedendo all'applicazione del metodo risulta:

studio tecnico arch. Maria Laura Sindona viale Tunisi 3 Siracusa tel/fax 0931-36756
email: studiosindona@virgilio.it - pec: marialaura.sindona@archiworldpec.it

Reddito annuo lordo:	Mq 112,00 x € 2,0 x 12	2.688,00
Detrazioni per affitto, insolvenze ecc.: 25%		- 672,00
Reddito annuo netto		2.016,00
Valore per capitalizzazione del reddito	€ 2.016,40 x 100/4,00	€ 50.400,00
Diconsi Euro (cinquantamilaquattrocento/00)		

Facendo la media aritmetica tra i valori ottenuti tramite stima sintetica comparativa e stima per capitalizzazione dei redditi si perviene al più probabile valore dell'immobile che è:

$$(\text{€ } 61.600,00 + \text{€ } 50.400,00) / 2 = \text{€ } 56.000,00$$

in cifra tonda € 56.000,00

Diconsi Euro (Cinquantaseimila/00)

Valore del Villino

Al valore così determinato vanno effettuate le dovute aggiunte e/o detrazioni: le detrazioni sono rappresentate dalle spese da sostenere per la presentazione di nuova planimetria catastale (villino) con regolarizzazione del vano soggiorno e l'ottenimento del certificato di abitabilità.

Svalutazione dell'immobile per vincoli e condizioni limitative		Spese/€
Su	Stato di manutenzione:	
Sp	Stato di possesso: fabbricato abitato dal proprietario.	-
Vo	Vincoli ed oneri giurid. non eliminabili dalla proced.: solo quelli urbanistici.	-
Av	Assenza di garanzia per vizi occulti.	-
Sc	Spese condominiali insolute - Max 15%: non ricorre.	-
Br	Spese bonifica da eventuali rifiuti nocivi: non ricorre.	-
Su	Spese urbanistiche per rilascio aut. in sanatoria e richiesta abitabilità:	1500,00
As	Altre svalutazioni: regolarizzazione catastale vano soggiorno	500,00
D	TOTALE	2.000,00

Il più probabile valore venale dell'unità abitativa è:

$$56.000,000 - 2.000,00 = \text{€ } 54.000,00$$

Diconsi Euro (cinquantaquattromila/00)

TERRENI fg. 23 p.lla 210 - 223

studio tecnico arch. Maria Laura Sindona viale Tunisi 3 Siracusa tel/fax 0931-36756
email: studiosindona@virgilio.it - pec: marialaura.sindona@archiworldpec.it



Individuazione del valore "medio" nella zona di riferimento

Stante quanto riportato in precedenza sulle condizioni generali del bene e la sua ubicazione; sul più probabile valore di mercato riferito all'area in cui si trova inserito; considerando inoltre che nell'ultimo semestre del 2017 i prezzi di compravendita si sono rivelati sostanzialmente tendenti al ribasso e che tale tendenza può essere preventivata almeno per il prossimo trimestre, considerando che i valori Agricoli medi della provincia di Pachino per l'anno 2011 pubblicati a cura dell'Agenzia del territorio risulta essere pari, a 6.500,00 €/ha per qualità catastale seminativo (fg 23 p.lla 223), mentre da indagini di mercato il terreno di cui al fg. 23 p.lla 210, che risulta al NCT come ente urbano, risulta essere pari, a 10.000,00 €/ha ed in esso è compresa l'area di sedime del villino, considerato che in atto i terreni risultano incolti, alla luce di tutti questi elementi al momento della perizia in corso, possiamo ricavare che per terreni agricoli simili a quello in esame il prezzo medio di mercato, da indagini dirette, oscilla attorno ai seguenti valore:

Euro 10.000,00 (diecimila/00) per Ha di terreno, ente urbano ;

Euro 10.000,00 (diecimila/00) per Ha di terreno, seminativo ;

Tenuto conto che la superficie catastale del beni oggetto della presente stima di cui alle p.lle 210 (pari a ha 0.35.80 da cui va decurtata la superficie del villino mq 112) e 223 (pari a ha 0.16.00) è possibile determinare il seguente Valore di Mercato :

$$\text{€/ha } 10.000,00 \times \text{ha } 0.34.68 = \text{€ } 3.468,00$$

$$\text{€/ha } 6.500,00 \times \text{ha } 0.16.00 = \text{€ } 1.040,00$$

$$\text{€ } 4.508,00$$

In cifra tonda

€ 4.500,00

Valore del fondo rustico

Diconsi Euro (Quattromilacinquecento/00)

Immobile - Deposito non CENSITO

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive e delle finiture presenti e che la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima è pari a Mq 60,50, considerato che esso è adibito ad abitazione ma urbanisticamente risulta deposito, è possibile determinare il Valore di Mercato dell'immobile pari a:

$$\text{€/mq } 250,00 \times \text{mq } 60,50 = \text{€ } 15.125,00$$

In cifra tonda

€ 15.000,00

studio tecnico arch. Maria Laura Sindona viale Tunisi 3 Siracusa tel/fax 0931-36756
email : studiosindona@virgilio.it - pec: marialaura.sindona@archiworldpec.it



Diconsi Euro (quindicimila/00)

Al valore così determinato vanno effettuate le dovute aggiunte e/o detrazioni: le detrazioni sono rappresentate dalle spese da sostenere per la presentazione di planimetria catastale (immobile non censito) e le spese per il rilascio da parte dell' UTC dell'autorizzazione in sanatoria .

Svalutazione dell'immobile per vincoli e condizioni limitative		Spese/€
Su	Stato di manutenzione:	
Sp	Stato di possesso: fabbricato abitato dal proprietario.	-
Vo	Vincoli ed oneri giurid. non eliminabili dalla proced.: solo quelli urbanistici.	-
Av	Assenza di garanzia per vizi occulti.	-
Sc	Spese condominiali insolute – Max 15%: non ricorre.	-
Br	Spese bonifica da eventuali rifiuti nocivi: non ricorre.	-
Su	Spese urbanistiche per regolarizzazione urbanistica	2.000,00
As	Altre svalutazioni: presentazione planimetria catastale	1000,00
D	TOTALE	3.000,00

Il più probabile valore venale dell'unità abitativa è:

$$15.000,000 - 3.000,00 = \text{€ } 12.000,00$$

Diconsi Euro (dodicimila /00)

RIEPILOGO VALORI LOTTO 1

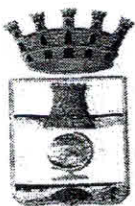
Villino	€	<u>54.000,00</u>	✓
Immobile non censito	€	<u>12.000,00</u>	✓
Fondo rustico	€	<u>4.500,00</u>	✓
TOTALE	€	<u>70.500,00</u>	

Diconsi Euro (settantamilacinquecento/00)

Divisibilità dell'immobile.

Il bene pignorato per sviluppo planimetrico e tipologia di accesso può essere diviso ulteriormente in due lotti distinti, mediante la recinzione realizzata con muro in blocchetti e i due ingressi su strada dotati di cancelli elettrici , come già realizzato sui luoghi. Previa regolarizzazione mediante presentazione di frazionamento all'UTC .





Città di Pachino

Provincia di Siracusa



SETTORE V°

Urbanistica

I L DIRIGENTE

nominato con determinazione del Sindaco

VISTA la richiesta n. 5/2017 acquisita al protocollo dell'Ente in data 09/01/2017 recante il n°665 presentata dall'Arch. SINDONA Maria Laura iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Siracusa con il n. 314, con studio tecnico a Siracusa in Viale Tunisi n. 3, in qualità di CTU incaricato dal Tribunale di Siracusa nella persona del G.E. Luca Gurrieri per la procedura n. 301/2000, tendente ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile ubicato in tenere di Pachino in Catasto al Foglio 23 particelle nn. 210-223;

VISTO il Piano Regolatore Generale;

VISTO L'Art. 3 del Decreto Assessoriale n. 970 del 10.06.91 di approvazione del "Piano dei Parchi e delle Riserve Naturali";

VISTO il D.D.G. n. 577 del 27/07/2011 di istituzione della Riserva Naturale Orientata "Pantani della Sicilia Sud-Orientale" dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente – Dipartimento Regionale dell'Ambiente -;

VISTO l'allegato 2 al D.D.G. n. 577 del 27/07/2011 - Regolamento recante le modalità d'uso ed i divieti vigenti nella Riserva Naturale Orientata "Pantani della Sicilia Sud-Orientale"

VISTA la sentenza della Corte Costituzionale n. 212 del 9-18 luglio 2014 che annulla il D.D.G. n. 577 del 27/07/2011;

VISTO il D.D.G. n. 700 dell'08/09/2015 dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente – Dipartimento Regionale dell'Ambiente – di annullamento del D.D.G. n. 577 del 27/07/2011;

VISTO il D.D.G. N. 3 DEL 10/01/2017 di approvazione del Piano di Gestione "Pantani della Sicilia Sud-Orientale" della Rete Natura 2000 Sicilia;

VISTO il Decreto dell'Assessore dei beni culturali e dell'identità Siciliana n. 98 dell'01/02/2012 di "Adozione del Piano Paesaggistico degli Ambiti 14 e 17 della Provincia di Siracusa";

VISTO il D.A. n. 120/GAB del 05/05/5006 dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della regione Siciliana n. 35 del 21/07/2006;

VISTO l'Ordinanza n. 150/2007 del 25/01/2007 del TAR – sezione staccata di Catania prima sezione – a seguito di ricorso n. 3041/2006 promosso dal Comune di Pachino contro l'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente;

VISTO l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

VISTI gli atti d'ufficio;

ATTESTA

Che l'immobile distinto in Catasto al Foglio 23 particelle nn. 210-223 risulta avere la seguente destinazione urbanistica nel vigente Piano Regolatore Generale secondo le risultanze dell'allegato stralcio Catastale, e precisamente:

- La particella n. 210 del Fg. 23 ricade parte in strada di piano, parte in zona "G" (fasce di rispetto stradale), e parte in zona "E" (verde agricolo);
- La particella n. 223 del Fg. 23 ricade parte in zona "E" (verde agricolo), e parte in zona "G".

Inoltre le suddette particelle ricadono:

- all'interno della zona "B" di preriserva della Riserva Naturale Orientata "PANTANI della SICILIA S.O." istituita con D.D.G. n. 577 del 27/07/2011.
L'efficacia dei vincoli derivanti dal D.D.G. n. 577 del 27/07/2011 è decaduta a seguito della sentenza e del decreto dirigenziale seguenti:
 - Sentenza n. 212 del 9-18 luglio 2014 che dichiara l'illegittimità costituzionale degli artt. 6 comma 1 e 28 comma 1 e 2 della legge della Regione siciliana 6 maggio 1981 n. 98 (Norme per l'istituzione nella Regione Siciliana di parchi e riserve naturali) nella parte in cui stabiliscono forme di partecipazione degli enti locali nel procedimento istitutivo delle aree naturali protette regionali diverse da quelle previste dall'art. 22 della legge 6 dicembre 1981 n. 394 (Legge quadro sulle aree protette)
 - D.D.G. n. 700 dell'08/09/2015 dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente – Dipartimento Regionale dell'Ambiente – che annulla il Decreto ma fa salva la vigenza delle norme di salvaguardia, di cui all'art. 22 della legge regionale del 6 maggio 1981 e s.m.i., per le aree dei "Pantani della Sicilia Sud-Orientale" destinate a riserva e comprese nel Piano Regionale dei Parchi e delle Riserve Naturali approvato con il D.A. n. 970 del 10 giugno 1991.
- all'interno della zona con livello di tutela 3 (art. 20 delle norme di attuazione) del "Piano Paesaggistico degli Ambiti 14 e 17 della Provincia di Siracusa" adottato con Decreto dell'Assessore dei beni culturali e dell'identità Siciliana n. 98 dell'01/02/2012, per le quali scattano le norme di salvaguardia;
- all'interno di una delle zone inserite negli elenchi della Regione Siciliana delle zone di protezione speciale (Z.P.S.), di cui al codice sito Natura 2000 "ITA 090029" – Pantani della Sicilia Sud Orientale, individuati ai sensi della direttiva n. 79/409/CEE dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio, di cui al D.A. n. 120/GAB del 05/05/2006 dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente pubblicato nella gazzetta Ufficiale della Regione siciliana n. 35 del 21/07/2006;
- all'interno di una delle zone inserite negli elenchi della Regione Siciliana dei siti di importanza comunitaria (S.I.C.), di cui al codice sito Natura 2000 "ITA 090004" – Pantani della Sicilia Sud Orientale, individuati ai sensi della direttiva n. 92/43/CEE dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio, di cui al D.A. n. 120/GAB del 05/05/2006 dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente pubblicato nella gazzetta Ufficiale della Regione siciliana n. 35 del 21/07/2006.
L'efficacia dei vincoli derivanti dal D.A. n. 120/GAB del 05/05/2006 dell'Assessorato del territorio e dell'Ambiente (zone SIC e ZPS) risulta sospesa con Ordinanza n. 150/2007 del TAR – sezione staccata di Catania prima sezione – a seguito di ricorso n. 3041/2006 promosso dal Comune di Pachino contro l'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, sulla perimetrazione delle predette zone

NORMATIVA DELLA ZONA "E" (verde agricolo)

A) INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA: mq/mq.:

- nelle abitazioni 0,01 -
- nelle attrezzature 0,05 -

B) INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA: mc/mq.:

- nelle abitazioni 0,03 -

C) ALTEZZA MASSIMA: ml.7,50 - salvo per volumi tecnici, silos ed affini.

D) DISTANZA MINIMA DAI CONFINI: ml.10,00.-

NORMATIVA DELLE ZONE "G" (fasce di rispetto stradale)

Le fasce di rispetto stradale previste dal D.M. 1444/68 sono assoggettate al vincolo di inedificabilità.

NORMATIVA DELLE ZONE "G"

Le zone classificate "G" sono quelle su cui ogni attività è subordinata alla protezione ed alla salvaguardia delle attività dell'ambiente delle zone adiacenti.

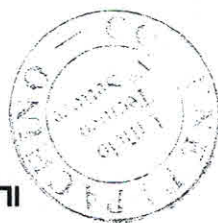
Le zone "G" possono essere di vincolo parziale o di vincolo assoluto ed i vincoli possono derivare dal P.R.G. o da altre Leggi Regionali e Statali.

Il vincolo di inedificabilità assoluta alla data odierna risulta e per le aree trattate vige la Legge Regionale n. 38 del 05/11/1973 art. 1 (vincoli scaduti).

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazione degli strumenti urbanistici vigenti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it


(Arch. V. Frazzetta)
IL DIRIGENTE DEL SETTORE V°




Il responsabile del servizio
(Geom. G. Longobardi)

Pachino li 20 MAR. 2017

N=62600

E=36900

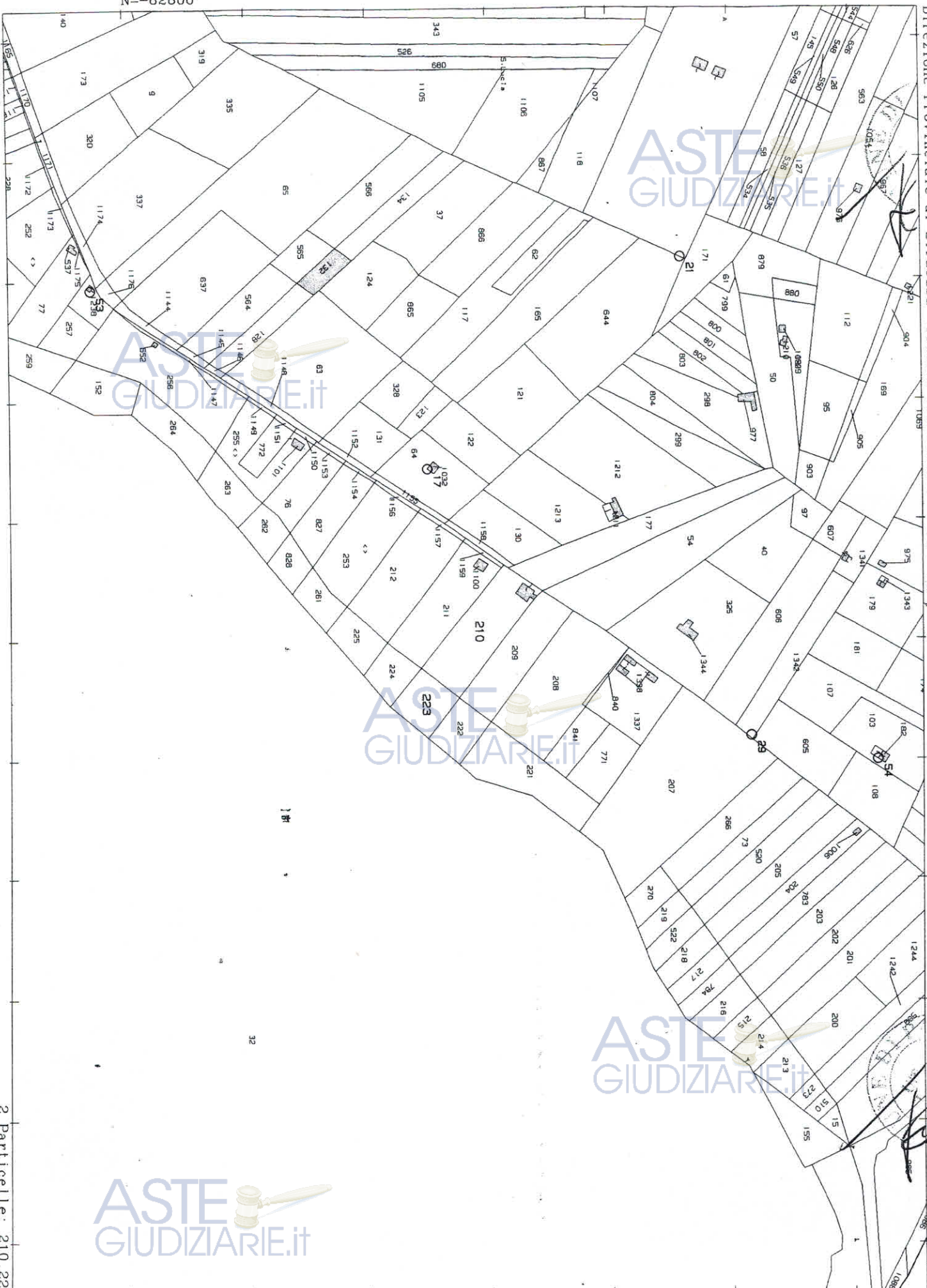
2 Particelle: 210, 223

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Comune: PACHINO
Foglio: 23

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

12-Jan-2017 16:44:9
prot. n. T263892/2017







ELABORATO FOTOGRAFICO ILLUSTRATIVO



Lotto N.1 : Villino in c.da Mercieri
Saiazza con terreno di pertinenza



Foto 1: Ingresso al villino sito in Pachino in contrada Mercieri/Saiazza censito all'N.C.T. Fg.23, P.la 934.



Foto 3: Vista della veranda dal terreno di pertinenza



Foto 5: vista ingresso/soggiorno



Foto 2: Vista del terreno di pertinenza del villino, posto sul retro di cui al fg. 23 p.la 210.



Foto 4: veranda coperta



Foto 6: vista della camera 1



Foto 7: vista camera 2



Foto 8: vista del bagno



Foto 9: vista camera 3



Foto 10 : ripostiglio



Foto 11: angolo cottura



Foto 12: vano deposito adibito a cucina - soggiorno (posto a nord-est)

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



Foto 13: vista dello stesso vano posto a Nord- Est



Foto 14 : scala di accesso alla terrazza calpestabile posta sul prospetto sud/ovest.



Foto 15: terrazza calpestabile



Foto 16: copertura del vano cucina-soggiorno



Foto 17: vista dell' immobile-deposito non censito, del volume tecnico e delle strutture in legno con in fondo il pontone Merghella confinante con il 222



Foto 18: vista dell' immobile-deposito non censito con l'accesso dal terreno di pertinenza del villino



Foto 19: vista dell'interno immobile-deposito non censito, del vano cucina soggiorno con accesso dal terreno di pertinenza del villino



Foto 20: vano cucina- soggiorno con vista dell'ingresso principale posto sul terreno rimanente



Foto 21: immobile-deposito non censito vista del vano lavanderia



Foto 22: particolare dello stesso vano



Foto 23: vista del vano lavanderia e disimpegno





Foto 25: vista terreno di pertinenza del villino e del muretto di recinzione che separa le due porzioni di terreno



Foto 26: vista dell'ingresso principale all'immobile-deposito non censito



Foto 27: terreno di cui alla p.lla 210 pertinenza dell'immobile-deposito non censito



Foto 28: vista del locale adibito a deposito che insiste sulla p.lla 210



Foto 29: struttura in ferro adibita a stalla

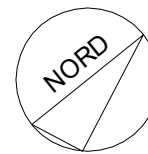


Foto 30: struttura in legno adibita a stalla



ELABORATO GRAFICO





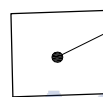
strada interpoderale interna contrada Saiazza-Mercieri

muro di divisione in blocchetti

villino censito all'N.C.E.U. al fg.23 , p.lla 934

immobile deposito non censito

struttura in mattoni forati



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

altra ditta

altra ditta

p.lla 210

ASTE
GIUDIZIARIE.it

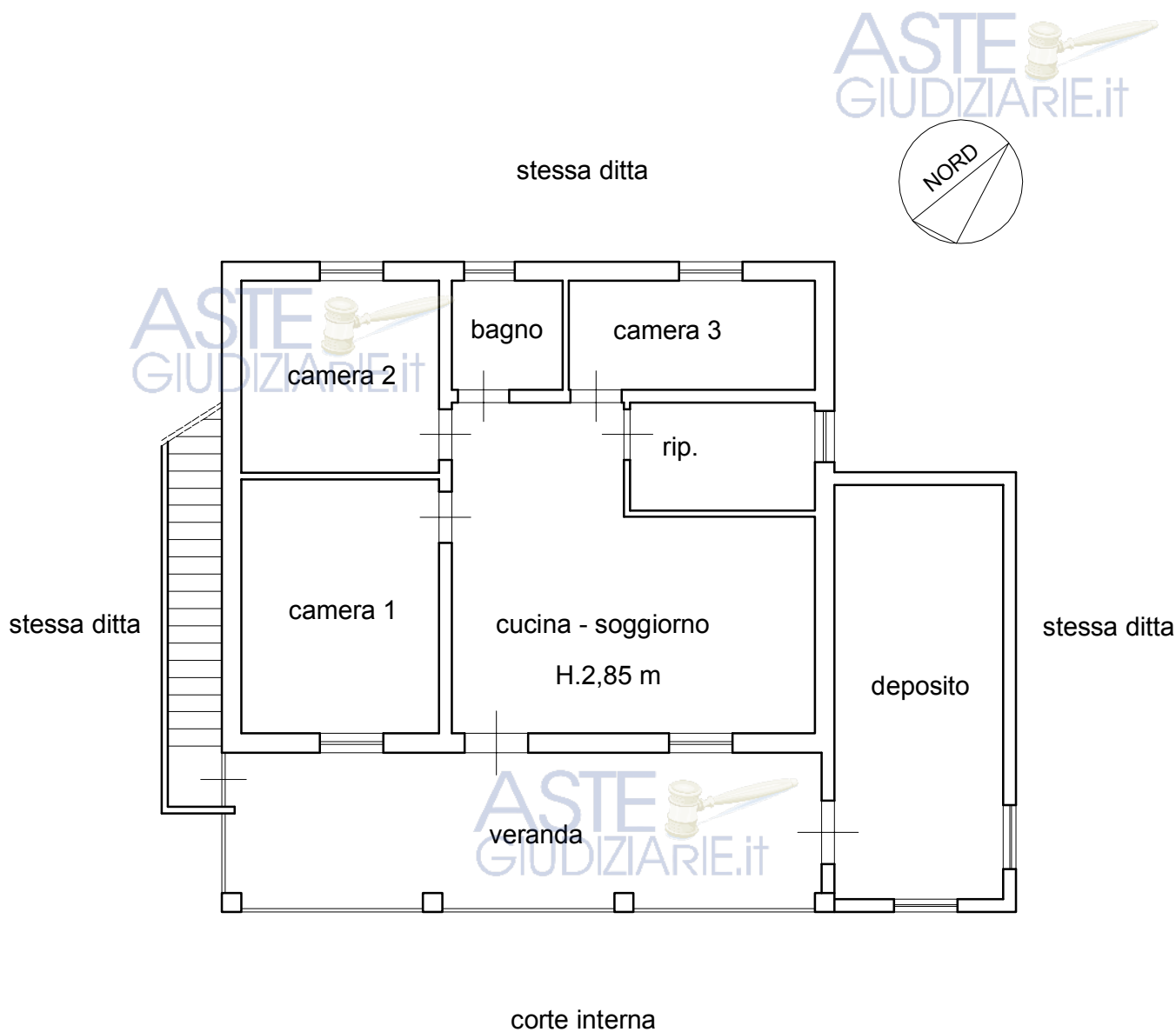
p.lla 223

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pantano Morghella

ASTE
GIUDIZIARIE.it

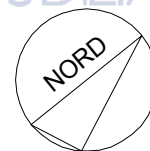
Tav.1: Lotto di terreno censito al Fg.23 P.lle 210 - 223, sito in Pachino in c.da Mercieri-Saiazza.
scala 1:500



Tav.2: Immobile sito in Pachino in c.da Mercieri-Saiazza censito all' N.C.E.U. al Fg.23, P.IIIa 934.

scala 1:100

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



Tav.3: Immobile deposito sito in Pachino in c.da Mercieri-Saiazza non censito in catasto.

scala 1:100

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/12/2016

Data: 28/12/2016 - Ora: 20.27.18 Segue

Visura n.: T253278 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PACHINO (Codice: G211)
Catasto Fabbricati	Provincia di SIRACUSA
	Foglio: 23 Particella: 934

INTESTATI

1	FORTE Enzo nato a PACHINO il 26/01/1952	FRTNZE52A26G211Z*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	SAVARINO Concetta nata a NOTO il 13/05/1956	SVRCCT56E53F943O*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		23	934		1		A/7	1	5 vani	Totale: 105 m² Totale escluse aree scoperte**: 87 m²	Euro 348,61	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CONTRADA MERCIERI piano: T;										

Mappali Terreni Correlati
Sezione - Foglio 23 - Particella 886

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/10/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		23	934		1		A/7	1	5 vani		Euro 348,61	VARIAZIONE del 10/10/2012 protocollo n. SR0177478 in atti dal 10/10/2012 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 11702.1/2012)
Indirizzo		, CONTRADA MERCIERI piano: T;										

Visura storica per immobile

Data: 28/12/2016 - Ora: 20.27.18 Segue

Visura n.: T253278 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/12/2016

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		23	934		1	A/7		1	5 vani		Euro 348,61	VARIAZIONE del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo				, CONTRADA MERCIERI piano: PT;									
Notifica				-	Partita				1006903	Mod.58		-	
Annotazioni				in corso di notifica - passaggi intermedi da esaminare									

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/09/1997

Estrazione dell'area immobiliare dal 02/09/1997 al 10/11/1998												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	934		1		A/7	1	5 vani		Euro 581,01 L. 1.125.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/09/1997 in atti dal 10/11/1998 (n. 6402.1/1997)
Indirizzo				, CONTRADA MERCIERI piano: PT;								
Notifica		-					Partita	1006903		Mod.58	-	
Annotazioni				in corso di notifica - passaggi intermedi da esaminare								

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Situazione dell'unità immobiliare - dal 01/01/1992													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		23	934		1		A/7	1	5 vani		Euro 581,01 L. 1.125.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo				, CONTRADA MERCIERI piano: PT;									
Notifica		-					Partita		10346		Mod.58		-
Annotazioni				in corso di notifica									

Visura storica per immobile

Data: 28/12/2016 - Ora: 20.27.18 Segue

Visura n.: T253278 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/12/2016

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 09/09/1985 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		23	934		1	A/7		1	5 vani		L. 1.050	CLASSAMENTO del 09/09/1985 in atti dal 12/07/1997 (n. 3009.1/1985)		
Indirizzo				, CONTRADA MERCIERI piano: PT;										
Notifica				-				Partita		10346		Mod.58		-
Annotazioni				in corso di notifica										

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		23	934									Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo , CONTRADA MERCIERI piano: PT;												
Notifica -		Partita 10346						Mod.58		-		

Situazione degli intestati dal 02/09/1997

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FORTE Enzo nato a PACHINO il 26/01/1952		FRTNZE52A26G211Z*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	SAVARINO Concetta nata a NOTO il 13/05/1956		SVRCCT56E53F943O*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/09/1997 Voltura in atti dal 10/11/1998 Repertorio n.: 35930 Rogante: ALI` GIOVANNI Sede: AVOLA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 6402.1/1997)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FERRARA Michele nato a PACHINO il 15/06/1950		FRRMHL50H15G211E*	(1) Proprieta` per 500/1000 fino al 02/09/1997
2	NOVELLO Maria nata a NOTO il 15/09/1958		NVLMRA58P55F943O*	(1) Proprieta` per 500/1000 fino al 02/09/1997
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura storica per immobile

Data: 28/12/2016 - Ora: 20.27.18 Fine

Visura n.: T253278 Pag: 4

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/12/2016

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Visura storica per immobile

Data: 28/12/2016 - Ora: 21.09.38

Segue

Visura n.: T254979 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/12/2016

Dati della richiesta	Comune di PACHINO (Codice: G211)
Catasto Terreni	Provincia di SIRACUSA
	Foglio: 23 Particella: 210

Area di enti urbani e promiscui dal 19/12/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	23	210		-	ENTE URBANO	35 80				VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 19/12/1995 PROG. FIN.95 (n. 46.8/1995)	
Notifica						Partita		1			
Annotazioni				dc.7646/92							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 23 particella 888 - foglio 32 particella 342

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 23 particella 878 - foglio 32 particella 338

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	23	210		-	VIGNETO 2	35 80		L. 110.980	L. 28.640	Impianto meccanografico del 03/01/1977
Notifica						Partita	7254			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/08/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FERRARA Michele nato a Pachino il 15/06/1964	FRRMHL50H15G211E*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 19/12/1995

Visura storica per immobile

Data: 28/12/2016 - Ora: 21.09.39 Fine

Visura n.: T254979 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/12/2016

2	NOVELLO Maria nata a NOTO il 15/09/1958	NVLMRA58P55F943O*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 19/12/1995
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/08/1983 Voltura in atti dal 22/09/1986 Repertorio n.: 48035 Rogante: BARONE FRANCESCO Sede: PACHINO Registrazione: UR Sede: NOTO Volume: 318 n: 2407 del 26/08/1983 (n. 460083)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GIANNONE Corrado nato a PACHINO il 30/08/1938	GNNCRD38M30G211G*	fino al 10/08/1983
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 03/01/1977		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Visura storica per immobile

Data: 28/12/2016 - Ora: 21.12.14

Segue

Visura n.: T255052 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/12/2016

Dati della richiesta	Comune di PACHINO (Codice: G211)
Catasto Terreni	Provincia di SIRACUSA
	Foglio: 23 Particella: 223

INTESTATI

1	FORTE Enzo nato a PACHINO il 26/01/1952	FRTNZE52A26G211Z*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	SAVARINO Concetta nata a NOTO il 13/05/1956	SVRCCT56E53F943O*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

Situazione dell'Immobile dal 10/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	23	223		-	SEMINATIVO 2	16 00		Euro 8,26	Euro 3,31	Variazione del 17/05/2014 protocollo n. SR0189298 in atti dal 10/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 17485.1/2014)
Notifica						Partita				
Annotazioni				di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2014) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 17/05/2014 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA. ADU.2014.0737000 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA. CAA5724.2014.0001150); di immobile: passaggi intermedi da esaminare						

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	23	223		-	INCOLT PROD 1	16 00		L. 800	L. 640	Impianto meccanografico del 03/01/1977
Notifica					Partita	7254				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/12/2016

Situazione degli intestati dal 02/09/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FORTE Enzo nato a PACHINO il 26/01/1952	FRTNZE52A26G211Z*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	SAVARINO Concetta nata a NOTO il 13/05/1956	SVRCCT56E53F943O*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/09/1997 Voltura in atti dal 10/11/1998 Repertorio n.: 35930 Rogante: ALI` GIOVANNI Sede: AVOLA Registrazione: (n. 3647.1/1997)			

Situazione degli intestati dal 10/08/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FERRARA Michele nato a PACHINO il 15/06/1950	FRRMHL50H15G211E*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 02/09/1997
2	NOVELLO Maria nata a NOTO il 15/09/1958	NVLMRA58P55F943O*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 02/09/1997
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/08/1983 Voltura in atti dal 22/09/1986 Repertorio n.: 48035 Rogante: BARONE FRANCESCO Sede: PACHINO Registrazione: UR Sede: NOTO Volume: 318 n: 2407 del 26/08/1983 (n. 460083)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GIANNONE Corrado nato a PACHINO il 30/08/1938	GNNCRD38M30G211G*	fino al 10/08/1983
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 03/01/1977			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

