



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



R.G.E. N°37/2018

Promossa da



Contro

"OMISSIS" E "OMISSIS"



Il CTU

Dott. Ing. Sergio Mizzi



Il Giudice designato

Dott.ssa Concita Cultrera





INDICE

1. PREMESSA	3
2. OGGETTO DEL MANDATO	8
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	13
4. RISPOSTA AI QUESITI	14
5. SCHEDA RIEPILOGATIVA PER L'IMMOBILE PIGNORATO	120
6. SCHEDA RIEPILOGATIVA PER L'IMMOBILE PIGNORATO	121
7. SCHEDA RIEPILOGATIVA PER L'IMMOBILE PIGNORATO	122
8. SCHEDA RIEPILOGATIVA PER L'IMMOBILE PIGNORATO	125
9. SCHEDA RIEPILOGATIVA PER L'IMMOBILE PIGNORATO	126





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Con decreto di nomina del 06/07/2018 (notificato a mezzo PEC alle ore 11:47 del 06/07/2018), il giudice istruttore Dott.ssa Concita Cultrera, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Sergio Mizzi, con studio tecnico in Pachino (SR), via Palestro n°18, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Siracusa al n°A1924, consulente tecnico d'ufficio (CTU) nel procedimento di esecuzione immobiliare ad istanza OMISSIS contro i signori "OMISSIS" E "OMISSIS", iscritto al Tribunale di Siracusa, sezione esecuzioni al numero di ruolo generale 37/2018, relativo al pignoramento dei seguenti beni immobili:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





[Redacted text block]





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



catasto terreni foglio n°160 p.lla n°21, consistenza mq 2.600, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";

- catasto terreni foglio n°160 p.lla n°22, consistenza mq 1.820, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";
- catasto terreni foglio n°160 p.lla n°28, consistenza mq 170, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";
- catasto terreni foglio n°160 p.lla n°29, consistenza mq 140, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";
- catasto terreni foglio n°160 p.lla n°30, consistenza mq 1.617, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";



catasto terreni foglio n°160 p.lla n°35, fabbricato rurale, consistenza mq 120, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";

- catasto terreni foglio n°160 p.lla n°36, fabbricato rurale, consistenza mq 48, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";
- catasto terreni foglio n°160 p.lla n°37, fabbricato rurale, consistenza mq 90, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";
- catasto terreni foglio n°160 p.lla n°47, consistenza mq 320, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";
- catasto terreni foglio n°160 p.lla n°50, consistenza mq 1.740, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";



catasto terreni foglio n°160 p.lla n°51, consistenza mq 2.030, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";



- catasto terreni foglio n°160 p.lla n°56, consistenza mq 1.870, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";
- catasto terreni foglio n°160 p.lla n°58, consistenza mq 3.390, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";
- catasto terreni foglio n°160 p.lla n°59, consistenza mq 4.860, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";
- catasto terreni foglio n°160 p.lla n°102, consistenza mq 1.040, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";
- catasto terreni foglio n°160 p.lla n°104, consistenza mq 45, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";
- catasto terreni foglio n°160 p.lla n°107, consistenza mq 845, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";
- catasto terreni foglio n°160 p.lla n°108, consistenza mq 1.400, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";
- catasto terreni foglio n°160 p.lla n°110, consistenza mq 6.520, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";
- catasto terreni foglio n°160 p.lla n°131, consistenza mq 2.508, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";
- catasto terreni foglio n°160 p.lla n°135, consistenza mq 1.208, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";
- catasto terreni foglio n°160 p.lla n°136, ente urbano, consistenza mq 413, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";
- catasto terreni foglio n°160 p.lla n°48, fabbricato rurale, consistenza mq 60, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";
- catasto terreni foglio n°160 p.lla n°49, consistenza mq 6.845, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";
- catasto terreni foglio n°160 p.lla n°73, consistenza mq 8.110, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";
- catasto terreni foglio n°160 p.lla n°101, consistenza mq 960, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";



- catasto terreni foglio n°160 p.lla n°103, consistenza mq 80, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";
- catasto terreni foglio n°160 p.lla n°105, consistenza mq 105, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";
- catasto terreni foglio n°160 p.lla n°106, fabbricato rurale, consistenza mq 30, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";
- catasto terreni foglio n°160 p.lla n°109, consistenza mq 215, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";
- catasto terreni foglio n°160 p.lla n°111, consistenza mq 200, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";
- catasto terreni foglio n°160 p.lla n°54, consistenza mq 5.450, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";
- catasto terreni foglio n°160 p.lla n°85, consistenza mq 2.174, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";
- catasto urbano foglio n°160 p.lla n°137, piano terra, categoria D/10, rendita catastale euro 264,00, immobile sito in Noto (SR), c. da "Testa Dell'Acqua - Quartararo";



Successivamente in data 13/07/2018, il sottoscritto CTU eseguiva giuramento per la stima nella procedura esecutiva relativa agli immobili sopra descritti.



2. Oggetto del mandato

Il mandato conferito con decreto del 06/07/2018, disponeva la nomina del sottoscritto affinché:

1. **CONTROLLI**, 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. **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;
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 modalità 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;



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, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

V. 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;*
- *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 condominiali ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma 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;

VI. la verifica della regolarità edilizia ed 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;

VII. 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 istanza di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato 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;

VIII. 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: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettera 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 non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i 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;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazione utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadrato 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 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;

X. 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;

XI. 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 di 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;
- 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. 16bis 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 (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria);

7. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai credito precedenti, 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 comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleghi in ogni caso 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 , nel 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, allegli prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Come autorizzato dal giudice designato con decreto di nomina, il CTU visionava ed estraeva copia dei fascicoli delle parti in causa, depositati presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Siracusa.

Identificati gli immobili oggetto della procedura esecutiva e le parti in causa interessate, in data 23/10/2018, il CTU comunicava a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno alla parte debitrice e tramite posta certificata alla parte creditrice, l'inizio delle operazioni peritali (cfr. All.to C), fissate per le ore 09:00 del giorno 07/11/2018, presso l'immobile sito in Noto (SR) contrada "Quartararo - Manghisi" censito al catasto terreni al foglio n°113 p.lla n°194.

In tale data, il sottoscritto CTU, recatosi sui luoghi oggetto di causa, dava inizio alle operazioni peritali, nelle quali oltre allo scrivente, partecipava il sig. "Omissis", proprietario dello stacco di terreno e debitore esecutato insieme alla moglie sig.ra "Omissis".

Il CTU eseguiva i necessari accertamenti, provvedendo ad effettuare i rilievi fotografici dei luoghi e verificava la corrispondenza tra lo stato di fatto e la documentazione catastale.

Essendo il procedimento alquanto articolato per i numerosi beni immobili interessati, tra l'altro ubicati su diversi fogli di mappa catastali del territorio di Noto (SR), il CTU di comune accordo con il debitore esecutato, sig. "Omissis", sospendeva le operazioni peritali a nuove date da definire per i rilievi necessari alla verifica degli altri beni pignorati facenti parte della presente procedura esecutiva.

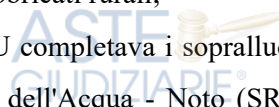
Pertanto con la collaborazione del proprietario e compatibilmente agli eventi atmosferici, dopo aver recepito la documentazione catastale dell'intera proprietà pignorata, il CTU:

[REDACTED]





- in data 11/01/2019 alle ore 10:30, eseguiva i sopralluoghi ed i necessari accertamenti sulle proprietà site a Testa dell'Acqua - Noto (SR) facenti parte del foglio catastale n°137 relativamente ai fabbricati ed al deposito identificato con la p.lla n°136 del foglio n°160;
- in data 04/06/2019 alle ore 10:30, eseguiva i sopralluoghi ed i necessari accertamenti sulle proprietà site a Testa dell'Acqua - Noto (SR) facenti parte del foglio catastale n°160 relativamente ai fabbricati rurali;
- in data 11/06/2019 alle ore 09:00, il CTU completava i sopralluoghi ed i necessari accertamenti sulle proprietà site a Testa dell'Acqua - Noto (SR) facenti parte del foglio catastale n°160 relativamente ai terreni.



4. RISPOSTA AI QUESITI

1. ***CONTROLLI, 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);***



A seguito di ispezione agli atti eseguita presso la conservatoria dei registri immobiliari di Siracusa e dall'analisi della documentazione urbanistica, catastale e dei titoli di proprietà, si è riscontrato che:

[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]

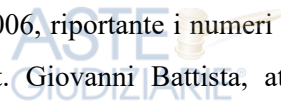


[REDACTED]





- lo stacco di terreno ed i relativi fabbricati rurali e non rurali, siti in Noto (SR) in contrada "Quartararo", in località Testa Dell'Acqua, censiti al catasto terreni del comune di Noto (SR) al foglio n°160, particelle nn°21-22-28-29-30-35-36-37-47-50-51-56-58-59-102-104-107-108-110-131-135-136-48-49-73-101-103-105-106-109-111-54-85-20 ed al catasto fabbricati al n°137, risultano in testa in parte solo al signor "Omissis", nato a Palazzolo Acreide (SR) il 25/07/1966 ed in parte anche alla moglie, signora "Omissis" nata a Noto (SR) il 11/07/1974, così come riportato nelle visure catastali (cfr. All.to B), pervenutogli con atto di vendita (cfr. All.to E) del 24/07/2006, riportante i numeri 12053 di fascicolo e 52516 di repertorio, Notaio Dott. Giovanni Battista, atto di vendita del 21/06/2010, riportante il numero 56685 di repertorio, Notaio Dott. Giovanni Battista, ed atto di vendita del 21/09/1994, riportante i numeri 155611 di repertorio e 5727 di raccolta, Notaio Dott. Gervasi Salvatore Maria.



Il qui presente CTU ha inoltre effettuato ispezione ipotecaria (cfr. All.to D) verificando trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento, la correttezza dei dati riportati e la corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento con la relativa nota, relativamente ai beni di proprietà di parte debitrice oggetto della presente procedura esecutiva.





Per una maggiore chiarezza si elencano di seguito trascrizioni ed iscrizioni relative ai beni pignorati in testa ai debitori esegutati:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



Firmato Da: MIZZI SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 918eb9ca60ea4749503834476621d





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]





Stacco di terreno e fabbricati siti in Noto (SR), contrada Quartararo, in località Testa

Dell'Acqua, foglio n°160:

p.lle nn°21-22-28-29-30-35-36-37-50-51-56-58-59-104-107-108-110-131-135-136

1. TRASCRIZIONE del 23/08/2006 - Registro Particolare 12363 Registro Generale 22543; Pubblico ufficiale BATTISTA GIOVANNI, Repertorio 52516/12053 del 24/07/2006; ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA; Nota disponibile in formato elettronico.
2. ISCRIZIONE del 23/08/2006 - Registro Particolare 7403 Registro Generale 22544; Pubblico ufficiale BATTISTA GIOVANNI, Repertorio 52516/12053 del 24/07/2006; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Nota disponibile in formato elettronico.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 710 del 11/04/2014 (RESTRIZIONE DI BENI);
2. Comunicazione n. 1762 del 28/09/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/07/2015.
Cancellazione totale eseguita in data 12/10/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).
3. ISCRIZIONE del 02/12/2011 - Registro Particolare 3524 Registro Generale 23174; Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 875 del 15/11/2011; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Nota disponibile in formato elettronico.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2641 del 11/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI);
2. Annotazione n. 581 del 27/04/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE).



4. TRASCRIZIONE del 24/02/2012 - Registro Particolare 3303 Registro Generale 4122; Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 236 del 03/02/2012; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Nota disponibile in formato elettronico.
5. TRASCRIZIONE del 08/02/2018 - Registro Particolare 1418 Registro Generale 2001; Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Repertorio 5058/2018 del 04/01/2018; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Nota disponibile in formato elettronico.

p.lla n°47

1. ISCRIZIONE del 03/10/2005 - Registro Particolare 7829 Registro Generale 24342; Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3294 del 20/09/2005; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Nota disponibile in formato elettronico.
2. TRASCRIZIONE del 19/10/2005 - Registro Particolare 14620 Registro Generale 26177; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 509 del 15/10/2005; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Nota disponibile in formato elettronico.
3. TRASCRIZIONE del 23/08/2006 - Registro Particolare 12363 Registro Generale 22543; Pubblico ufficiale BATTISTA GIOVANNI, Repertorio 52516/12053 del 24/07/2006; ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA; Nota disponibile in formato elettronico.
4. ISCRIZIONE del 06/10/2006 - Registro Particolare 8184 Registro Generale 26436; Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3828 del 26/09/2006; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Nota disponibile in formato elettronico.
5. ISCRIZIONE del 02/12/2011 - Registro Particolare 3524 Registro Generale 23174; Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 875 del 15/11/2011; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Nota disponibile in formato elettronico.



Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2641 del 11/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI);
2. Annotazione n. 581 del 27/04/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE).
6. TRASCRIZIONE del 24/02/2012 - Registro Particolare 3303 Registro Generale 4122; Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 236 del 03/02/2012; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Nota disponibile in formato elettronico.
7. TRASCRIZIONE del 08/02/2018 - Registro Particolare 1418 Registro Generale 2001; Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Repertorio 5058/2018 del 04/01/2018; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Nota disponibile in formato elettronico.

p.lla n°102

1. TRASCRIZIONE del 23/08/2006 - Registro Particolare 12363 Registro Generale 22543; Pubblico ufficiale BATTISTA GIOVANNI, Repertorio 52516/12053 del 24/07/2006; ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA; Nota disponibile in formato elettronico.
2. ISCRIZIONE del 23/08/2006 - Registro Particolare 7403 Registro Generale 22544; Pubblico ufficiale BATTISTA GIOVANNI, Repertorio 52516/12053 del 24/07/2006; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Nota disponibile in formato elettronico.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 710 del 11/04/2014 (RESTRIZIONE DI BENI);
2. Comunicazione n. 1762 del 28/09/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/07/2015.
Cancellazione totale eseguita in data 12/10/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).
3. ISCRIZIONE del 02/12/2011 - Registro Particolare 3524 Registro Generale 23174; Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 875 del 15/11/2011; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Nota disponibile in formato elettronico.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2641 del 11/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI);
2. Annotazione n. 581 del 27/04/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE).
4. TRASCRIZIONE del 24/02/2012 - Registro Particolare 3303 Registro Generale 4122; Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 236 del 03/02/2012; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Nota disponibile in formato elettronico.
5. ISCRIZIONE del 05/02/2018 - Registro Particolare 399 Registro Generale 1784; Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 40239/2016 del 30/01/2018; IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R.602/73; Nota disponibile in formato elettronico.
6. TRASCRIZIONE del 08/02/2018 - Registro Particolare 1418 Registro Generale 2001; Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Repertorio 5058/2018 del 04/01/2018; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Nota disponibile in formato elettronico.

p.lla nn°48-49-73-103-105-106-109-111-20

1. ISCRIZIONE del 03/10/2005 - Registro Particolare 7829 Registro Generale 24342; Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3294 del 20/09/2005; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Nota disponibile in formato elettronico.
2. TRASCRIZIONE del 19/10/2005 - Registro Particolare 14620 Registro Generale 26177; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 509 del 15/10/2005; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Nota disponibile in formato elettronico.
3. TRASCRIZIONE del 23/08/2006 - Registro Particolare 12363 Registro Generale 22543; Pubblico ufficiale BATTISTA GIOVANNI, Repertorio 52516/12053 del 24/07/2006; ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA; Nota disponibile in formato elettronico.
4. ISCRIZIONE del 06/10/2006 - Registro Particolare 8184 Registro Generale 26436; Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3828 del 26/09/2006; IPOTECA

GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Nota disponibile in formato elettronico.

5. ISCRIZIONE del 02/12/2011 - Registro Particolare 3524 Registro Generale 23174; Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 875 del 15/11/2011; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Nota disponibile in formato elettronico.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2641 del 11/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI);
2. Annotazione n. 581 del 27/04/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE).
6. TRASCRIZIONE del 24/02/2012 - Registro Particolare 3303 Registro Generale 4122; Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 236 del 03/02/2012; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Nota disponibile in formato elettronico.
7. ISCRIZIONE del 26/08/2013 - Registro Particolare 1379 Registro Generale 12827; Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 66/2013 del 13/06/2013; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Nota disponibile in formato elettronico.
8. TRASCRIZIONE del 08/02/2018 - Registro Particolare 1418 Registro Generale 2001; Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Repertorio 5058/2018 del 04/01/2018; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Nota disponibile in formato elettronico.

p.lla n°101

1. ISCRIZIONE del 03/10/2005 - Registro Particolare 7829 Registro Generale 24342; Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3294 del 20/09/2005; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Nota disponibile in formato elettronico.
2. TRASCRIZIONE del 19/10/2005 - Registro Particolare 14620 Registro Generale 26177; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 509 del 15/10/2005; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Nota disponibile in formato elettronico.

3. TRASCRIZIONE del 23/08/2006 - Registro Particolare 12363 Registro Generale 22543; Pubblico ufficiale BATTISTA GIOVANNI, Repertorio 52516/12053 del 24/07/2006; ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA; Nota disponibile in formato elettronico.
4. ISCRIZIONE del 06/10/2006 - Registro Particolare 8184 Registro Generale 26436; Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3828 del 26/09/2006; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Nota disponibile in formato elettronico.
5. ISCRIZIONE del 02/12/2011 - Registro Particolare 3524 Registro Generale 23174; Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 875 del 15/11/2011; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Nota disponibile in formato elettronico.
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2641 del 11/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI);
 2. Annotazione n. 581 del 27/04/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE).
6. TRASCRIZIONE del 24/02/2012 - Registro Particolare 3303 Registro Generale 4122; Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 236 del 03/02/2012; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Nota disponibile in formato elettronico.
7. ISCRIZIONE del 26/08/2013 - Registro Particolare 1379 Registro Generale 12827; Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 66/2013 del 13/06/2013; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Nota disponibile in formato elettronico.
8. ISCRIZIONE del 05/02/2018 - Registro Particolare 399 Registro Generale 1784; Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 40239/2016 del 30/01/2018; IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R.602/73; Nota disponibile in formato elettronico.
9. TRASCRIZIONE del 08/02/2018 - Registro Particolare 1418 Registro Generale 2001; Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Repertorio 5058/2018 del



04/01/2018; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI; Nota disponibile in formato elettronico.

p.lla nn°54-85

1. TRASCRIZIONE del 03/01/2008 - Registro Particolare 55 Registro Generale 133;
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 93/384 del 29/04/2005;
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCESSIONE; Nota disponibile in formato elettronico.
2. TRASCRIZIONE del 01/07/2010 - Registro Particolare 10500 Registro Generale
15411; Pubblico ufficiale BATTISTA GIOVANNI Repertorio 56685/15039 del
21/06/2010; ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA; Nota disponibile in formato
elettronico.
3. ISCRIZIONE del 02/12/2011 - Registro Particolare 3524 Registro Generale 23174;
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 875 del 15/11/2011; IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Nota disponibile in formato
elettronico.
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2641 del 11/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI);
 2. Annotazione n. 581 del 27/04/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE).
4. TRASCRIZIONE del 08/02/2018 - Registro Particolare 1418 Registro Generale 2001;
Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Repertorio 5058/2018 del
04/01/2018; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI; Nota disponibile in formato elettronico.

p.lla n°137

1. ISCRIZIONE del 02/12/2011 - Registro Particolare 3524 Registro Generale 23174;
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 875 del 15/11/2011; IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Nota disponibile in formato
elettronico.
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2641 del 11/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI);
 2. Annotazione n. 581 del 27/04/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE).



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Foglio n°160

- p.lla n°21, terreno, pascolo consistenza mq 2.600, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;
- p.lla n°22, terreno, seminativo consistenza mq 1.820, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;
- p.lla n°28, terreno, fico india consistenza mq 170, immobile sito in Noto (SR), c. da Testa Dell'Acqua - Quartararo;
- p.lla n°29, terreno, fico india consistenza mq 140, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;
- p.lla n°30, terreno, seminativo consistenza mq 1.617, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;





- p.lla n°35, fabbricato rurale, consistenza mq 120, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;
- p.lla n°36, fabbricato rurale, consistenza mq 48, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;
- p.lla n°37, fabbricato rurale, consistenza mq 90, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;
- p.lla n°47, terreno, semin arbor consistenza mq 320, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;
- p.lla n°50, terreno, uliveto consistenza mq 127, seminativo consistenza mq 1.613, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;
- p.lla n°51, terreno, uliveto consistenza mq 213, pascolo consistenza mq 22, seminativo consistenza mq 1.795, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;
- p.lla n°56, terreno, pascolo consistenza mq 1.120, seminativo consistenza mq 750, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;
- p.lla n°58, terreno, pascolo consistenza mq 3.390, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;
- p.lla n°59, terreno, pascolo consistenza mq 4.860, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;
- p.lla n°102, terreno, seminativo consistenza mq 1.040, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;
- p.lla n°104, terreno, agrumeto consistenza mq 45, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;
- p.lla n°107, terreno, semin arbor consistenza mq 845, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;
- p.lla n°108, terreno, uliveto consistenza mq 113, seminativo consistenza mq 1.287, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;
- p.lla n°110, terreno, pascolo consistenza mq 6.520, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;
- p.lla n°131, terreno, seminativo consistenza mq 2.508, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;



- p.lla n°135, terreno, seminativo consistenza mq 1.208, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;
- p.lla n°136, ente urbano, fabbricato deposito consistenza mq 413, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;
- p.lla n°48, area adibita alla lavorazione del grano, trattasi di una base in pietra, consistenza mq 60, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;
- p.lla n°49, terreno, pascolo consistenza mq 6.845, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;
- p.lla n°73, terreno, seminativo consistenza mq 4.606, pascolo arb consistenza mq 3.504, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;
- p.lla n°101, terreno, frutteto consistenza mq 960, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;
- p.lla n°103, terreno, seminativo consistenza mq 80, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;
- p.lla n°105, terreno, seminativo consistenza mq 105, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;
- p.lla n°106, fabbricato rurale, consistenza mq 30, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;
- p.lla n°109, terreno, seminativo consistenza mq 215, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;
- p.lla n°111, terreno, seminativo consistenza mq 140, pascolo consistenza mq 60, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;
- p.lla n°54, terreno, uliveto consistenza mq 900, seminativo consistenza mq 4.550, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;
- p.lla n°85, terreno, seminativo consistenza mq 2.174, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;
- p.lla n°137, fabbricato, piano terra, categoria D/10, rendita catastale euro 264,00, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo;
- p.lla n°20, terreno, uliveto consistenza mq 20, seminativo consistenza mq 5.530, immobile sito in Noto (SR), c. da Quartararo.





[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



FOGLIO N°160 (terreni)

I terreni censiti al foglio n°160, particelle nn°21-22-28-29-30-47-50-51-56-58-59-102-104-107-108-110-131-135-136-49-73-101-103-105-109-111-54-85-20 del comune di Noto (SR) ubicati in contrada Quartararo, fanno parte di uno stesso comparto accessibile dalla strada denominata "Giobbi" che dalla strada "San Calogero" porta alla proprietà. I confini principali sul perimetro del comparto di proprietà, sono definiti e realizzati con muri di pietrame a secco tipica del luogo, mentre i confini interni al comparto tra le varie particelle catastali, sono stati in parte rimossi per consentire una maggiore comodità di passaggio dei mezzi per la lavorazione del fondo stesso. L'intera proprietà è ben curata e coltivata a foraggio (fieno) tranne per le p.lle nn°101-104 e 105 dove sono presenti degli alberi da frutta.

Si evidenzia che nella p.lla n°22 insiste un pozzo trivellato dal quale si preleva l'acqua per l'irrigazione dell'intera proprietà compresa la casa patronale. Sempre sulla p.lla n°22 all'interno di un piccolo locale tecnico a fianco della trivella, si trova il quadro elettrico di comando della pompa di sollevamento dell'acqua, alimentato da una dorsale elettrica che si diparte dal contatore principale della casa patronale.

Si precisa inoltre che la p.lla n°136, come è evidente dall'estratto di mappa catastale (cfr. All.to B), rappresenta un fabbricato, inserito in mappa ma non ancora denunciato al catasto fabbricati. Dai rilievi effettuati si è potuto constatare che tale fabbricato rappresenta il deposito principale dell'intera proprietà con una superficie coperta lorda pari a circa mq 260,00 ed una tettoia esterna realizzata con struttura in ferro e copertura in lamierino di circa mq 230,00. La copertura del deposito è realizzata con pannelli di fibrocemento ("eternit"), la struttura portante è in muratura con cordoli e pilastri di cemento armato. Gli infissi esterni ed il portone di ingresso sono realizzati in ferro. All'interno il deposito è fornito sia di corrente elettrica che di acqua.

Per la verifica dei confini, essendo numerose le particelle catastali di proprietà facente parti del foglio catastale n°160, per una maggiore chiarezza si rimanda all'estratto di mappa catastale (cfr. All.to B).



FOGLIO N°160 (fabbricato)

• **P.lla n°137**

Il fabbricato censito al n.c.e.u. del comune di Noto (SR) al foglio n°160, particella n°137, ubicato in contrada Quartararo s.n., realizzato con struttura portante in muratura, risulta costituito da un piano fuori terra e copertura a falde con travi tavole e tegole.

Dal sopralluogo effettuato si è rilevato che l'intero fabbricato risulta costituito da 4 porzioni principali ovvero un fienile, un piccolo deposito, una stalla ed un "pollaio". Il fabbricato fornito sia di corrente elettrica che di acqua, ha una superficie coperta complessiva pari a circa mq 130,00.

Secondo quanto riportato nell'estratto di mappa catastale (cfr. All.to B), il fabbricato risulta confinante ad ovest con la stradella interpodereale a servizio del fondo definita con la p.lla n°24, mentre a nord, sud ed est con area di pertinenza.

FOGLIO N°160 (fabbricati rurali)

• **P.lla n°35**

Il fabbricato rurale censito al catasto terreni del comune di Noto (SR) al foglio n°160, particella n°35, ubicato in contrada Quartararo s.n., realizzato con struttura portante in muratura, risulta costituito da un piano fuori terra e copertura a falda con travi tavole e tegole. Dal sopralluogo effettuato, si è rilevato che il fabbricato, attualmente adibito a deposito e fornito di corrente elettrica ma privo di allaccio idrico, ha una superficie coperta complessiva comprensiva della tettoia esterna pari a circa mq 100,00.

Secondo quanto riportato nell'estratto di mappa catastale (cfr. All.to B), il fabbricato risulta confinante a nord con la stradella interpodereale a servizio del fondo definita con la p.lla n°24, mentre a sud, est ed ovest con stessa ditta.

• **P.lla n°36**

Il fabbricato rurale censito al catasto terreni del comune di Noto (SR) al foglio n°160, particella n°36, ubicato in contrada Quartararo s.n., realizzato con struttura portante in muratura, risulta costituito da un piano fuori terra e copertura a falda con travi tavole e tegole. Dal sopralluogo effettuato si è rilevato che il fabbricato, attualmente adibito a stalla con



annesso un piccolo fienile e fornito di corrente elettrica ma privo di allaccio idrico, ha una superficie coperta complessiva pari a circa mq 50,00.

Secondo quanto riportato nell'estratto di mappa catastale (cfr. All.to B), il fabbricato risulta confinante a nord e ad est con fabbricati in testa ai debitori esegutati, ad ovest con area di pertinenza mentre a sud con fabbricato in testa ad altra ditta.

- **P.lla n°37**

Il fabbricato rurale censito al catasto terreni del comune di Noto (SR) al foglio n°160, particella n°37, ubicato in contrada Quartararo s.n., realizzato con struttura portante in muratura, risulta costituito da un piano fuori terra e copertura a falda con travi tavole e tegole. Dal sopralluogo effettuato si è rilevato che il fabbricato, attualmente è adibito a civile abitazione e secondo quanto dichiarato dal proprietario, tale immobile era la casa di abitazione del padre. Dai rilievi geometrici effettuati si è constatato che il fabbricato ha una superficie coperta pari a circa mq 75,00 ed è fornito sia di corrente elettrica che di acqua.

Secondo quanto riportato nell'estratto di mappa catastale (cfr. All.to B), il fabbricato risulta confinante a nord e ad ovest con fabbricati in testa ai debitori esegutati mentre ad est ed a sud con la stradella interpoderale.

- **P.lla n°48**

L'immobile censito al catasto terreni del comune di Noto (SR) al foglio n°160, particella n°48, ubicato in contrada Quartararo s.n., non rappresenta un fabbricato rurale ma trattasi di una piattaforma in pietra che anticamente veniva utilizzata per la lavorazione del grano.

Secondo quanto riportato nell'estratto di mappa catastale (cfr. All.to B), la p.lla n°48 risulta inserita all'interno della p.lla n°49 sempre di proprietà dei debitori esegutati.

- **P.lla n°106**

Il fabbricato rurale censito al catasto terreni del comune di Noto (SR) al foglio n°160, particella n°106, ubicato in contrada Quartararo s.n., realizzato con struttura portante in muratura, risulta costituito da un piano fuori terra e copertura a falda con travi tavole e tegole. Dal sopralluogo effettuato e dai rilievi geometrici si è rilevato che il fabbricato, attualmente adibito a deposito, ha una superficie coperta pari a circa mq 39,00 ed è fornito solo di corrente elettrica.





Secondo quanto riportato nell'estratto di mappa catastale (cfr. All.to B), il fabbricato risulta confinante a nord e ad ovest con fabbricati in testa ai debitori eseguiti, ad est con stradella interpodereale mentre a sud con proprietà in testa ad altra ditta.



ii. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;



Nel corso dei sopralluoghi effettuati in sede di operazioni peritali sui diversi beni immobili, in testa ai debitori eseguiti, si è potuto verificare lo stato effettivo dei luoghi, la consistenza immobiliare e la disposizione degli ambienti.

Di seguito si elencano le non conformità rilevate:

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Foglio catastale n°160 (terreni):

- la p.lla n°136, come è evidente dall'estratto di mappa catastale (cfr. All.to B), rappresenta un fabbricato, inserito in mappa ma non ancora denunciato al catasto fabbricati. A tal proposito, andrebbe effettuato l'accatastamento da parte di un tecnico abilitato presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, con un costo complessivo ipotizzato di circa euro 1800,00 (milleottocento/00).

Foglio catastale n°160 (fabbricati rurali):

le p.lle nn°35,36,37,106 rappresentano dei fabbricati rurali, non ancora denunciati al catasto fabbricati, andrebbe pertanto effettuato l'accatastamento da parte di un tecnico abilitato presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, con un costo complessivo ipotizzato di circa euro 3000,00 (tremila/00). Inoltre la p.lla n°48 identificata come fabbricato rurale, rappresenta in realtà una piattaforma in pietra, anticamente utilizzata per la lavorazione del grano. Per questa ragione andrebbe effettuata una istanza di rettifica catastale presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa da parte di un tecnico abilitato, con un costo ipotizzato di circa euro 250,00 (duecentocinquanta/00).





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;

Considerati i beni in oggetto, avendone valutato la consistenza, la disposizione, le caratteristiche e soprattutto la loro ubicazione, si è ritenuto opportuno considerare cinque lotti di vendita.



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



Alla luce di quanto rilevato e prospettato, valutato i beni in oggetto, si è ritenuto opportuno considerare cinque sezioni per la relazione di stima che il presente CTU ha definito:

[REDACTED]

- **SEZIONE 5**
immobili facenti parte del foglio catastale n° 160 del comune di Noto (SR).



SEZIONE 1

- 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;***

TERRENO IN NOTO (SR) CONTRADA SAN MARCO - MANGHISI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



[REDACTED]





Ufficio del territorio di SIRACUSA



ASTE GIUDIZIARIE
 Valori Agricoli Medi della provincia
 Annualità 2011

Data: 18/07/2012
 Ora: 12.45.41



Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
 n.- del 27/01/2012

Pubblicazione sul BUR
 n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 ZONA SUD Comuni di: AVOLA, NOTO, PACHINO, ROSOLINI, PORTOPALO DI CAPO PASSERO				REGIONE AGRARIA N°: 4 PIANA DI LENTINI Comuni di: LENTINI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	32000,00				38500,00	SI	SI	
BOSCO CEDUO	3000,00							
BOSCO D'ALTO FUSTO	3800,00				3800,00			
CANNETO	7000,00				7000,00			
CARRUBETO	6500,00							
CHIUSA					3500,00			
FICODINDIETO	4000,00				4500,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	2500,00				2500,00			
MANDORLETO	14000,00				9500,00			
ORTO IRRIGUO	27000,00				25000,00			
PASCOLO	3800,00				4000,00			
PASCOLO ARBORATO	4200,00				4200,00			
SEMINATIVO	6500,00	SI	SI		7500,00			
SEMINATIVO ARBORATO	6800,00				7000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	11000,00				16500,00			



Ufficio del territorio di SIRACUSA



Data: 18/07/2012
 Ora: 12.45.41

ASTE GIUDIZIARIE
 Valori Agricoli Medi della provincia
 Annualità 2011

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
 n.- del 27/01/2012

Pubblicazione sul BUR
 n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 ZONA SUD Comuni di: AVOLA, NOTO, PACHINO, ROSOLINI, PORTOPALO DI CAPO PASSERO				REGIONE AGRARIA N°: 4 PIANA DI LENTINI Comuni di: LENTINI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SOMMACCHETO					1800,00			
SOMMACCHETO ULIVETO					3000,00			
ULIVETO	10000,00				10000,00			
VIGNETO	18500,00				15000,00			





[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





Ufficio del territorio di SIRACUSA



ASTE GIUDIZIARIE
 Valori Agricoli Medi della provincia
 Annualità 2011

Data: 18/07/2012
 Ora: 12.45.41



Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
 n.- del 27/01/2012

Pubblicazione sul BUR
 n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 ZONA SUD Comuni di: AVOLA, NOTO, PACHINO, ROSOLINI, PORTOPALO DI CAPO PASSERO				REGIONE AGRARIA N°: 4 PIANA DI LENTINI Comuni di: LENTINI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	32000,00				38500,00	SI	SI	
BOSCO CEDUO	3000,00							
BOSCO D'ALTO FUSTO	3800,00				3800,00			
CANNETO	7000,00				7000,00			
CARRUBETO	6500,00							
CHIUSA					3500,00			
FICODINDIETO	4000,00				4500,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	2500,00				2500,00			
MANDORLETO	14000,00				9500,00			
ORTO IRRIGUO	27000,00				25000,00			
PASCOLO	3800,00				4000,00			
PASCOLO ARBORATO	4200,00				4200,00			
SEMINATIVO	6500,00	SI	SI		7300,00			
SEMINATIVO ARBORATO	6800,00				7000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	11000,00				16500,00			



Ufficio del territorio di SIRACUSA



Data: 18/07/2012
 Ora: 12.45.41

ASTE GIUDIZIARIE
 Valori Agricoli Medi della provincia
 Annualità 2011

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
 n.- del 27/01/2012

Pubblicazione sul BUR
 n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 ZONA SUD Comuni di: AVOLA, NOTO, PACHINO, ROSOLINI, PORTOPALO DI CAPO PASSERO				REGIONE AGRARIA N°: 4 PIANA DI LENTINI Comuni di: LENTINI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SOMMACCHETO					1800,00			
SOMMACCHETO ULIVETO					3000,00			
ULIVETO	10000,00				10000,00			
VIGNETO	18500,00				13000,00			





[REDACTED]



[REDACTED]





SEZIONE 3

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]







[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]



[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





Ufficio del territorio di SIRACUSA



Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 18/07/2012
 Ora: 12.45.41

Annualità 2011

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
 n. del 27/01/2012

Pubblicazione sul BUR
 n. del -



COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 ZONA SUD Comuni di: AVOLA, NOTO, PACHINO, ROSOLINI, PORTOPALO DI CAPO PASSERO				REGIONE AGRARIA N°: 4 PIANA DI LENTINI Comuni di: LENTINI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	32000,00				38500,00	SI	SI	
BOSCO CEDUG	3000,00							
BOSCO D'ALTO FUSTO	3500,00				3800,00			
CANNETO	7000,00				7000,00			
CARRUBETO	6500,00							
CHIESA					5500,00			
FICODINDIETO	4000,00				4500,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	2500,00				2500,00			
MANDORLETO	14000,00				9500,00			
ORTO IRRIGUO	27000,00				25000,00			
PASCOLO	3800,00				4000,00			
PASCOLO ARBORATO	4200,00				4200,00			
SEMINATIVO	6500,00	SI	SI		7500,00			
SEMINATIVO ARBORATO	6800,00				7000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	18000,00				16500,00			

Ufficio del territorio di SIRACUSA

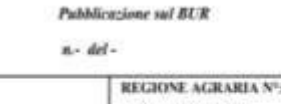
Data: 18/07/2012
 Ora: 12.45.41

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2011

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
 n. del 27/01/2012

Pubblicazione sul BUR
 n. del -



COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 ZONA SUD Comuni di: AVOLA, NOTO, PACHINO, ROSOLINI, PORTOPALO DI CAPO PASSERO				REGIONE AGRARIA N°: 4 PIANA DI LENTINI Comuni di: LENTINI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SOMMACCHETO					1800,00			
SOMMACCHETO ULIVETO					3000,00			
ULIVETO	10000,00				10000,00			
VIGNETO	18500,00				15000,00			



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]



[REDACTED]





Ufficio del territorio di SIRACUSA



ASTE GIUDIZIARIE
 Valori Agricoli Medi della provincia
 Annualità 2011

Data: 18/07/2012
 Ora: 12.45.41



Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
 n.- del 27/01/2012

Pubblicazione sul BUR
 n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 ZONA SUD Comuni di: AVOLA, NOTO, PACHINO, ROSOLINI, PORTOPALO DI CAPO PASSERO				REGIONE AGRARIA N°: 4 PIANA DI LENTINI Comuni di: LENTINI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	32000,00				38500,00	SI	SI	
BOSCO CEDUO	3000,00							
BOSCO D'ALTO FUSTO	3800,00				3800,00			
CANNETO	7000,00				7000,00			
CARRUBETO	6500,00							
CHIUSA					3500,00			
FICODINDIETO	4000,00				4500,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	2500,00				2500,00			
MANDORLETO	14000,00				9500,00			
ORTO IRRIGUO	27000,00				25000,00			
PASCOLO	3800,00				4000,00			
PASCOLO ARBORATO	4200,00				4200,00			
SEMINATIVO	6500,00	SI	SI		7500,00			
SEMINATIVO ARBORATO	6800,00				7000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	11000,00				16500,00			



Ufficio del territorio di SIRACUSA



Data: 18/07/2012
 Ora: 12.45.41

ASTE GIUDIZIARIE
 Valori Agricoli Medi della provincia
 Annualità 2011

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
 n.- del 27/01/2012

Pubblicazione sul BUR
 n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 ZONA SUD Comuni di: AVOLA, NOTO, PACHINO, ROSOLINI, PORTOPALO DI CAPO PASSERO				REGIONE AGRARIA N°: 4 PIANA DI LENTINI Comuni di: LENTINI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SOMMACCHETO					1800,00			
SOMMACCHETO ULIVETO					3000,00			
ULIVETO	10000,00				10000,00			
VIGNETO	18500,00				15000,00			





[REDACTED]



[REDACTED]



SEZIONE 5

- 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;***

TERRENI IN NOTO (SR) CONTRADA QUARTARARO

A seguito dell'analisi degli atti di proprietà e delle indagini effettuate, si è potuto riscontrare che i terreni censiti al N.C.T. del comune di Noto (SR) al foglio n°160, particelle nn°21-22-28-29-30-47-50-51-56-58-59-102-104-107-108-110-131-135-136-49-73-101-103-105-109-111-54-85-20 risultano in testa ai debitori eseguiti, sig.ri "Omissis" e "Omissis" con atti di vendita (cfr. All.to E) del 21/09/1994, riportante i numeri 155611 di repertorio e 5727 di raccolta, Notaio Dott. Salvatore Maria Gervasi, del 24/07/2006, riportante i numeri 12053 di fascicolo e 52516 di repertorio, Notaio Dott. Giovanni Battista e del 21/06/2010, riportante il numero 56685 di repertorio, Notaio Dott. Giovanni Battista.

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e acquisiti, nonché dai dati rilevati nel corso del sopralluogo, è emerso che la proprietà risulta ubicata a Noto (SR) in contrada Quartararo, località Testa Dell'Acqua.

Si precisa che la p.lla n°136 identifica un fabbricato che rappresenta il deposito principale dell'intera proprietà che non è stato ancora denunciato al catasto fabbricati.

Per la verifica dei confini, essendo numerose le particelle catastali di proprietà, per una maggiore chiarezza si rimanda all'estratto di mappa (cfr. All.to B).

Da un'analisi dettagliata dell'intero stacco di terreno e da uno studio per la geolocalizzazione dello stesso, si sono potute calcolare le coordinate GPS di massima che lo identificano e che risultano le seguenti: 36,956473 Nord e 15,002027 Est.



FABBRICATI IN NOTO (SR) C.DA QUARTARARO S.N.

• **P.lla n°136 (fabbricato non ancora denunciato al catasto fabbricati)**

A seguito della verifica degli atti di proprietà, dai sopralluoghi effettuati e dall'analisi della documentazione in atti, si è potuto riscontrare che la proprietà censita al catasto terreni del comune di Noto (SR) al foglio n°160, particella n°136, risulta in testa ai due debitori eseguiti, ovvero ai coniugi "Omissis" e "Omissis".

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e acquisiti, nonché dai dati rilevati nel corso del sopralluogo, è emerso che il fabbricato risulta ubicato a Noto (SR) in contrada Quartararo in località Testa Dell'Acqua.

L'immobile è costituito da un piano fuori terra adibito in parte a deposito ed in parte a stalla, con struttura portante in muratura, cordoli e pilastri in cemento armato e copertura realizzata con pannelli di fibrocemento poggiati su una contro-struttura in ferro a saldare.

Secondo quanto riportato nell'estratto di mappa catastale (cfr. All.to B), il fabbricato risulta confinante sui 4 lati con la particella catastale n°30 che risulta sempre in testa ai due debitori eseguiti.

Da un'analisi dettagliata del fabbricato e da uno studio per la geolocalizzazione dello stesso, si sono potute calcolare le coordinate GPS che lo identificano e che risultano le seguenti:
36,956354 Nord e 15,000908 Est.

• **P.lla n°137**

A seguito della verifica degli atti di proprietà, dai sopralluoghi effettuati e dall'analisi della documentazione in atti, si è potuto riscontrare che la proprietà censita al N.C.E.U. del comune di Noto (SR) al foglio n°160, particella n°137, risulta in testa ai due debitori eseguiti, ovvero ai coniugi "Omissis" e "Omissis".

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e acquisiti, nonché dai dati rilevati nel corso del sopralluogo, è emerso che la proprietà risulta ubicata a Noto (SR) in contrada Quartararo in località Testa Dell'Acqua.

Come precedentemente dichiarato, il fabbricato è costituito da un piano fuori terra con struttura portante in muratura e copertura con solaio a falde realizzato con travi, tavole e tegole. Secondo quanto riportato nell'estratto di mappa catastale (cfr. All.to B), il fabbricato risulta confinante ad ovest con la stradella interpodereale a servizio del fondo ed



identificata catastalmente con la particella n°24, mentre a nord, sud ed est con area di pertinenza.

Da un'analisi dettagliata del fabbricato e da uno studio per la geolocalizzazione dello stesso, si sono potute calcolare le coordinate GPS che lo identificano e che risultano le seguenti: 36,955988 Nord e 15,001910 Est.

- **P.lla n°35 (fabbricato rurale)**

A seguito della verifica degli atti di proprietà, dai sopralluoghi effettuati e dall'analisi della documentazione in atti, si è potuto riscontrare che la proprietà censita al catasto terreni del comune di Noto (SR) al foglio n°160, particella n°35, risulta in testa ai due debitori eseguiti, ovvero ai coniugi "Omissis" e "Omissis".

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e acquisiti, nonché dai dati rilevati nel corso del sopralluogo, è emerso che il fabbricato risulta ubicato a Noto (SR) in contrada Quartararo in località Testa Dell'Acqua.

Come precedentemente dichiarato, il fabbricato è costituito da un piano fuori terra con struttura portante in muratura e copertura a falda realizzata con travi, tavole e tegole. Secondo quanto riportato nell'estratto di mappa catastale (cfr. All.to B), il fabbricato risulta confinante a nord con la stradella interpoderale a servizio del fondo ed identificata catastalmente con la particella n°24, mentre ad est, ovest e sud con stessa ditta.

Da un'analisi dettagliata del fabbricato e da uno studio per la geolocalizzazione dello stesso, si sono potute calcolare le coordinate GPS che lo identificano e che risultano le seguenti: 36,9560099 Nord e 15,001739 Est.

- **P.lla n°36 (fabbricato rurale)**

A seguito della verifica degli atti di proprietà, dai sopralluoghi effettuati e dall'analisi della documentazione in atti, si è potuto riscontrare che la proprietà censita al catasto terreni del comune di Noto (SR) al foglio n°160, particella n°36, risulta in testa ai due debitori eseguiti, ovvero ai coniugi "Omissis" e "Omissis".

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e acquisiti, nonché dai dati rilevati nel corso del sopralluogo, è emerso che il fabbricato risulta ubicato a Noto (SR) in contrada Quartararo in località Testa Dell'Acqua.



Come precedentemente dichiarato, il fabbricato è costituito da un piano fuori terra con struttura portante in muratura e copertura a falda realizzata con travi, tavole e tegole. Secondo quanto riportato nell'estratto di mappa catastale (cfr. All.to B), il fabbricato risulta confinante a nord e ad est con fabbricati in testa ai debitori eseguiti, ad ovest con area di pertinenza mentre a sud con fabbricato in testa ad altra ditta.

Da un'analisi dettagliata del fabbricato e da uno studio per la geolocalizzazione dello stesso, si sono potute calcolare le coordinate GPS che lo identificano e che risultano le seguenti:
36,955997 Nord e 15,001658 Est.

- **P.lla n°37 (fabbricato rurale)**

A seguito della verifica degli atti di proprietà, dai sopralluoghi effettuati e dall'analisi della documentazione in atti, si è potuto riscontrare che la proprietà censita al catasto terreni del comune di Noto (SR) al foglio n°160, particella n°37, risulta in testa ai due debitori eseguiti, ovvero ai coniugi "Omissis" e "Omissis".

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e acquisiti, nonché dai dati rilevati nel corso del sopralluogo, è emerso che il fabbricato risulta ubicato a Noto (SR) in contrada Quartararo in località Testa Dell'Acqua.

Come precedentemente dichiarato, il fabbricato è costituito da un piano fuori terra adibito a civile abitazione, con struttura portante in muratura e copertura a falda realizzata con travi, tavole e tegole. Secondo quanto riportato nell'estratto di mappa catastale (cfr. All.to B), il fabbricato risulta confinante a nord e ad ovest con fabbricati in testa ai debitori eseguiti, mentre ad est e a sud con la stradella interpodereale identificata con la particella catastale n°24.

Da un'analisi dettagliata del fabbricato e da uno studio per la geolocalizzazione dello stesso, si sono potute calcolare le coordinate GPS che lo identificano e che risultano le seguenti:
36,956058 Nord e 15,001822 Est.

- **P.lla n°48 (piattaforma in pietra)**

A seguito della verifica degli atti di proprietà, dai sopralluoghi effettuati e dall'analisi della documentazione in atti, si è potuto riscontrare che la proprietà censita al catasto terreni del comune di Noto (SR) al foglio n°160, particella n°48, risulta in testa ai due debitori eseguiti, ovvero ai coniugi "Omissis" e "Omissis".



Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e acquisiti, nonché dai dati rilevati nel corso del sopralluogo, è emerso che tale proprietà risulta ubicata a Noto (SR) in contrada Quartararo in località Testa Dell'Acqua.

Come precedentemente dichiarato, il bene non rappresenta un fabbricato ma trattasi di una piattaforma in pietra anticamente utilizzata per la lavorazione del grano. Secondo quanto riportato nell'estratto di mappa catastale (cfr. All.to B), la p.lla n°48 risulta confinante sui 4 lati con la particella catastale n°49 sempre di proprietà dei due debitori esegutati.

Da un'analisi dettagliata della proprietà e da uno studio per la geolocalizzazione della stessa, si sono potute calcolare le coordinate GPS che la identificano e che risultano le seguenti: 36,956207 Nord e 15,004995 Est.

- **P.lla n°106 (fabbricato rurale)**

A seguito della verifica degli atti di proprietà, dai sopralluoghi effettuati e dall'analisi della documentazione in atti, si è potuto riscontrare che la proprietà censita al catasto terreni del comune di Noto (SR) al foglio n°160, particella n°106, risulta in testa ai due debitori esegutati, ovvero ai coniugi "Omissis" e "Omissis".

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e acquisiti, nonché dai dati rilevati nel corso del sopralluogo, è emerso che il fabbricato risulta ubicato a Noto (SR) in contrada Quartararo in località Testa Dell'Acqua.

Come precedentemente dichiarato, il fabbricato è costituito da un piano fuori terra con struttura portante in muratura e copertura a falda realizzata con travi, tavole e tegole. Secondo quanto riportato nell'estratto di mappa catastale (cfr. All.to B), il fabbricato risulta confinante a nord e ad ovest con fabbricati in testa ai debitori esegutati, ad est con la stradella interpoderale identificata con la particella catastale n°24 mentre a sud con fabbricato in testa ad altra ditta.

Da un'analisi dettagliata del fabbricato e da uno studio per la geolocalizzazione dello stesso, si sono potute calcolare le coordinate GPS che lo identificano e che risultano le seguenti: 36,955987 Nord e 15,001777 Est.



II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

TERRENI

Lo stacco di terreno costituito dalle particelle nn°21-22-28-29-30-47-50-51-56-58-59-102-104-107-108-110-131-135-49-73-101-103-105-109-111-54-85-20 del foglio catastale n°160 del comune di Noto (SR) ubicati in contrada Quartararo, fanno parte di uno stesso comparto accessibile attraverso la strada denominata "Giobbi" che dalla strada "San Calogero" porta alla proprietà (cfr. All.to A: foto nn°21-22-23). I confini principali perimetrali dell'intero comparto, sono definiti e sono stati realizzati con muratura di pietrame a secco tipica del luogo, mentre i confini particellari interni risultano in parte rimossi per garantire una maggiore comodità nel passaggio dei mezzi di lavoro all'interno del fondo. L'intero stacco di terreno risulta ben curato e coltivato a foraggio (fieno) tranne per le particelle catastali 101-104 e 105 dove sono presenti degli alberi da frutta (cfr. All.to A: foto nn°57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72).

Si evidenzia che nella p.lla n°22 insiste un pozzo trivellato dal quale si preleva l'acqua per l'irrigazione dell'intera proprietà compresa la casa patronale. Sempre sulla p.lla n°22 all'interno di un piccolo locale tecnico a fianco della trivella (cfr. All.to A: foto nn°73-74-75-76), si trova un quadro elettrico di comando della pompa di sollevamento dell'acqua, alimentato da una dorsale elettrica che si diparte dal contatore principale della casa patronale.

Per la successiva stima del bene il qui presente CTU, tenuto conto di quanto rilevato, considererà i dati superficiali catastali valutando con lo stesso importo beni appartenenti allo stesso comparto ma anche con "qualità catastale" differente.

Pertanto nel caso specifico risulta:

- p.lla n°21 "pascolo" mq 2.600;
- p.lla n°22 "seminativo" mq 1.820;
- p.lla n°28 "fico india" mq 170;
- p.lla n°29 " fico india " mq 140;
- p.lla n°30 "seminativo" mq 1.617;
- p.lla n°47 "semin arb" mq 320;
- p.lla n°50 "uliveto" mq 127 e "seminativo" mq 1.613;



- p.lla n°51 "uliveto" mq 213, "pascolo" mq 22 e "seminativo" mq 1.795;
- p.lla n°56 "pascolo" mq 1.120 e "seminativo" mq 750;
- p.lla n°58 "pascolo" mq 3.390;
- p.lla n°59 "pascolo" mq 4.860;
- p.lla n°102 "seminativo" mq 1.040;
- p.lla n°104 "agrumeto" mq 45;
- p.lla n°107 "semin arbor" mq 845;
- p.lla n°108 "uliveto" mq 113 e "seminativo" mq 1.287;
- p.lla n°110 "pascolo" mq 6.520;
- p.lla n°131 "seminativo" mq 2.508;
- p.lla n°135 "seminativo" mq 1.208;
- p.lla n°49 "pascolo" mq 6.845;
- p.lla n°73 "seminativo" mq 4.606 e "pascolo arb" mq 3.504;
- p.lla n°101 "frutteto" mq 960;
- p.lla n°103 "seminativo" mq 80;
- p.lla n°105 "seminativo" mq 105;
- p.lla n°109 "seminativo" mq 215;
- p.lla n°111 "seminativo" mq 140 e "pascolo" mq 60;
- p.lla n°54 "uliveto" mq 900 e "seminativo" mq 4.550;
- p.lla n°85 "seminativo" mq 2.174;



FABBRICATI

• **P.lla n°136 (fabbricato non ancora denunciato al catasto fabbricati)**

La proprietà risulta costituita da un fabbricato con struttura portante in muratura con cordoli e pilastri di cemento armato e copertura con struttura in ferro e pannelli di fibrocemento.

L'accesso ai vani interni del fabbricato che risulta adibito a deposito e stalla avviene per mezzo di due grandi portoni di ingresso posti rispettivamente sui lati nord e sud e prospicienti la particella catastale n°30 sempre in testa ai due debitori eseguiti (cfr. All.to A: foto nn°77-78).

Il fabbricato, costituito da un piano fuori terra, presenta prospetti con blocchi murari non ancora intonacati ed infissi in ferro e vetro (cfr. All.to A: foto n°79). Accedendo dal portone di ingresso si arriva all'interno del fabbricato che da un punto di vista planimetrico è costituito da un unico vano utilizzato come stalla e deposito (cfr. All.to A: foto nn°80-81). Sia dall'interno che dall'esterno è possibile raggiungere sul lato ovest del fabbricato una grande tettoia utilizzata sia come deposito che come ricovero dei mezzi da lavoro (cfr. All.to A: foto nn°82-83).

Sul prospetto nord, a fianco del portone di ingresso, è stato realizzato un piccolo deposito a cui si accede attraverso un portoncino in ferro zincato (cfr. All.to A: foto nn°84-85). Gli impianti idrici ed elettrici sono regolarmente funzionanti ma non di epoca recente.

Da un punto di vista planimetrico e dimensionale il fabbricato presenta una superficie coperta lorda pari a circa mq 260,00 mentre la tettoia esterna sul lato ovest del fabbricato è pari a circa mq 230,00.

• **P.lla n°137**

La proprietà risulta costituita da un piano fuori terra con struttura portante in muratura e copertura con solaio a falde realizzato con travi, tavole e tegole.

L'intero fabbricato risulta costituito da 4 porzioni principali ovvero:

- un fienile al quale si accede per mezzo di una porta prospiciente la stradella interpodereale identificata con la p.lla n°24;
- un piccolo deposito al quale si accede attraverso area di pertinenza sul lato est del fabbricato;





- una stalla al quale si accede attraverso area di pertinenza sul lato nord del fabbricato;
- un piccolo vano adibito a "pollaio" al quale si accede attraverso area di pertinenza sul lato nord del fabbricato.

L'intero fabbricato, realizzato in data antecedente al 1967 e costituito da un solo piano fuori terra, presenta prospetti esterni con muratura "a secco", mentre sul lato ovest (ingresso fienile), il prospetto risulta in parte intonacato e rifinito di colore bianco (cfr. All.to A: foto nn°86-87-88-89-90-91-92).

Le finiture interne consistono in pavimenti in graniglia all'interno del vano fienile e in battuto di cemento nei restanti vani, mentre le pareti in parte sono intonacate ed in parte presentano i blocchi murari a faccia - vista. Gli infissi esterni sono in legno. L'impianto idrico è assente mentre quello elettrico è stato realizzato con dorsali a vista e certamente non rispondente ai requisiti minimi previsti dall'attuale normativa vigente (D.M. 37/08).

Da un punto di vista planimetrico e dimensionale l'intero fabbricato presenta una superficie coperta lorda complessiva pari a circa mq 130,00.

- **P.lla n°35 (fabbricato rurale)**

La proprietà risulta costituita da un fabbricato con struttura portante in muratura e copertura a falda con travi, tavole e tegole.

L'accesso ai vani interni del fabbricato che risulta adibito a deposito avviene per mezzo di una porta di ingresso posta sul lato nord del manufatto e prospiciente la particella catastale n°24 che identifica la stradella interpoderale (cfr. All.to A: foto nn°93-94).

Il fabbricato, realizzato in data antecedente al 1967, costituito da un piano fuori terra, presenta prospetti con blocchi murari intonacati ed infissi in legno e vetro. Accedendo dal portone di ingresso si arriva all'interno del fabbricato che da un punto di vista planimetrico è costituito da due vani tramezzati con setti in legno precari ed utilizzati come deposito (cfr. All.to A: foto nn°95-96-97) e forniti solo di corrente elettrica.

Da un punto di vista planimetrico e dimensionale il fabbricato presenta una superficie coperta lorda pari a circa mq 100,00.



- **P.IIa n°36 (fabbricato rurale)**

La proprietà risulta costituita da un fabbricato con struttura portante in muratura e copertura a falda con travi, tavole e tegole.

L'accesso ai vani interni del fabbricato che risulta adibito in parte a stalla ed in parte a "fienile", avviene per mezzo di due portoncini di ingresso posti sul lato ovest su area di pertinenza. Il fabbricato, realizzato in data antecedente al 1967, costituito da un piano fuori terra, presenta prospetti con blocchi murari ricoperti da malta cementizia, aperture esterne in legno (cfr. All.to A: foto nn°98-99-100-101) e dotato solo di corrente elettrica.

Da un punto di vista planimetrico e dimensionale il fabbricato presenta una superficie coperta lorda totale pari a circa mq 50,00.

- **P.IIa n°37 (fabbricato rurale)**

La proprietà risulta costituita da un fabbricato con struttura portante in muratura e copertura a falda con travi, tavole e tegole.

L'accesso ai vani interni del fabbricato che risulta adibito a civile abitazione e che rappresentava la casa di proprietà del padre del debitore esecutato, avviene per mezzo di due portoncini di ingresso posti sul lato est prospicienti la particella catastale n°24 (cfr. All.to A: foto nn°102-103).

Il fabbricato realizzato in data antecedente al 1967 è costituito da un piano fuori terra, e presenta prospetti, intonacati con malta cementizia di colore grigio, con infissi in ferro. Accedendo dal portoncino di ingresso centrale, si arriva ai vani interni del fabbricato che da un punto di vista planimetrico è costituito dalla cucina - pranzo, una camera attualmente utilizzata come deposito (accessibile anche dall'esterno attraverso il secondo portoncino) ed un bagno (cfr. All.to A: foto nn°104-105-106).

Le finiture interne consistono in pavimenti in "graniglia di marmo", mentre i rivestimenti nei vani cucina e bagno sono in ceramica. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate e le porte interne sono realizzate in legno. Gli impianti idrici ed elettrici sono regolarmente funzionanti ma non di epoca recente. La produzione dell'acqua calda sanitaria viene garantita da uno scaldabagno elettrico. L'immobile presenta uno stato di manutenzione mediocre e sono evidenti zone sulle pareti in cui si rileva il distacco della finitura superficiale.



Da un punto di vista planimetrico e dimensionale il fabbricato presenta un'altezza netta media rilevata pari a metri 3,40, una superficie coperta utile pari a circa mq 60,00 ed una superficie coperta lorda pari a circa mq 75,00.

- **P.IIa n°48 (piattaforma in pietra)**

Dai dati rilevati nel corso del sopralluogo, è emerso che la proprietà, ubicata a Noto (SR) in contrada Quartararo in località Testa Dell'Acqua, non rappresenta un fabbricato rurale bensì una piattaforma in pietra anticamente utilizzata per la lavorazione del grano (cfr. All.to A: foto n°107).

Da un punto di vista dimensionale, tale piattaforma è di circa mq 60 che ai fini della stima, verranno computati nel calcolo del valore immobiliare della tipologia "terreni".

- **P.IIa n°106 (fabbricato rurale)**

La proprietà risulta costituita da un fabbricato con struttura portante in muratura e copertura a falda con travi, tavole e tegole.

L'accesso ai vani interni del fabbricato che risulta adibito a deposito avviene per mezzo di un portone di ingresso posto sul lato est, prospiciente la stradella interpodereale. Il fabbricato, realizzato in data antecedente al 1967, costituito da un piano fuori terra, presenta prospetti con blocchi murari ricoperti in parte da malta cementizia ed è dotato solo di corrente elettrica (cfr. All.to A: foto nn°108-109-110-111).

Da un punto di vista planimetrico e dimensionale il fabbricato presenta una superficie coperta lorda totale pari a circa mq 39,00.

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, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

A seguito del sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione catastale, si è rilevato che gli immobili che fanno parte della procedura esecutiva inseriti nel foglio catastale n°160, risultano in testa ai debitori esecutati ovvero i coniugi "Omissis" nato a Palazzolo



[REDACTED]
[REDACTED] e da loro stessi occupati ed utilizzati per la gestione dell'azienda familiare.

In particolare si evidenzia che:

- nella p.lla n°137 nella sezione intestatari viene riportato [REDACTED] [REDACTED] come (diritto del concedente), nonostante il trasferimento di vendita come da atto di proprietà;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e acquisiti, nonché dai dati rilevati nel corso del sopralluogo, è emerso che per gli immobili oggetto di causa non risultano particolari formalità, vincoli o oneri di tale natura gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, a meno dei vincoli riportati nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Noto (SR) (cfr. All.to G).

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e acquisiti, nonché dai dati rilevati nel corso del sopralluogo, è emerso che per gli immobili oggetto di causa risulta una trascrizione del 08/02/2018, ovvero un atto esecutivo o cautelare, gravante sui beni, che comunque verrà cancellato e quindi risulterà non opponibile all'acquirente.



VI. la verifica della regolarità edilizia ed 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;

A seguito d'istanza di presentazione all'ufficio tecnico del comune di Noto (SR) in data 22/03/2019, con prot.lo n°13959 (cfr. All.to F) del 25/03/2019, il presente CTU ha potuto effettuare l'accesso agli atti ed ottenere il certificato di destinazione urbanistica relativo agli immobili facenti parte del foglio catastale n°160. Dall'analisi della documentazione in atti si è potuto constatare per i fabbricati l'assenza della dichiarazione di agibilità e del titolo concessorio, non necessario per tali manufatti realizzati prima del 1967.

Per una maggiore chiarezza e completezza della destinazione urbanistica si rimanda al C.D.U. allegato alla presente relazione (cfr. All.to G).

VII. 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 istanza di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato 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;

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione presente, il qui presente CTU ha potuto constatare che non vi sono irregolarità urbanistiche.

VIII. *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: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettera 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 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;*

Per i fabbricati facenti parte del foglio n°160, secondo la normativa vigente è prevista l'attestazione energetica per l'immobile identificato con la p.lla n°137. Dalla documentazione esaminata agli atti e dall'esame di quanto mostrato dal proprietario in sede di operazioni peritali, si è potuto constatare che tale attestazione non è stata ancora redatta. Il sottoscritto CTU, abilitato anche alla certificazione perché regolarmente iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Sicilia al n°5574, ha provveduto a redigere tali APE ai sensi dell'art. 6 del d.lgs. 192/2005 (cfr. All.to H).

Dai calcoli eseguiti risulta che l'immobile identificato con la p.lla catastale n°137 è in classe G ed ha un'energia prestazionale pari a 270,93 kWh/m²anno.



IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- ***il calcolo delle superfici per ciascun immobile specificando quella commerciale;***
- ***i criteri di stima utilizzati;***
- ***le fonti di informazione utilizzate per la stima;***
- ***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 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;***

CRITERI E METODI DI STIMA

A seguito di studi, indagini, accertamenti, nonché con informazioni assunte presso agenzie immobiliari e privati che vendono nella zona, si è ricavato il più probabile valore unitario di libero mercato dei beni in oggetto, riferito al metro quadrato di superficie, diversificato per tipologia; ovvero si è considerato un importo per i terreni, uno per i fabbricati rurali, uno per il fabbricato rurale assimilabile a civile abitazione (p.lla n°37) ed un altro importo per il fabbricato identificato con la p.lla n°137.



TERRENI

Considerando i beni in oggetto, appartenenti allo stesso comparto e della stessa natura, dalle informazioni rilevate si è risaliti ad un prezzo di vendita al metro quadrato di superficie, mediato tra un valore massimo ed un valore minimo, pari ad euro 3,00 (euro tre/00).

Tuttavia al fine di definire una valutazione reale, che tenga conto della particolare situazione di crisi in cui oggi versa il mercato immobiliare, il qui presente CTU ha voluto inoltre tenere conto dei valori riportati sui tabulati delle commissioni provinciali sul territorio nazionale per i terreni agricoli, per i quali per la provincia di Siracusa, i più recenti risalgono all'anno 2011 (vedi Tabella 1). Dall'analisi di tali valori si è rilevato un prezzo di vendita mediato sulle tipologie di terreno analizzate pari a circa 2,00 €/mq (riferito all'anno 2011). Pertanto, tenuto conto dell'intervallo temporale trascorso, confrontando e mediando tra gli importi considerati, il qui presente CTU ha ricavato il più probabile valore di libero mercato dei terreni in oggetto, che è pari ad euro **2,50 (euro due/cinquanta)** al metro quadrato di superficie.

Considerando la superficie catastale riportata nelle visure, si è potuto ricavare la superficie di calcolo che segue:

Foglio n°160 - Particelle nn°21-22-28-29-30-47-50-51-56-58-59-102-104-107-108-110-131-135-49-73-101-103-105-109-111-54-85-20 e 48

SUPERFICIE CATASTALE	(2.600+1.820+170+140+1.617+320+127+1.613+213+22+1.795+1.120+750+3.390+4.860+1.040+45+845+113+1.287+6.520+2.508+1.208+6.845+4.606+3.504+960+80+105+215+140+60+900+4.550+2.174+20+5.530+60) mq
TOTALE SUPERFICIE DI STIMA	63.872 mq

Pertanto, considerate le caratteristiche dei beni già descritti, il prezzo unitario di mercato e tutto quanto sin qui esposto, si è ricavato il più probabile valore di mercato:

TERRENI FOGLIO N°160	63.872 mq * 2,50 €/mq = 159.680,00
TOTALE (euro)	159.680,00



FABBRICATI

P.lla n°37 (fabbricato rurale assimilabile a civile abitazione)

Considerando i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio per l'anno 2018 secondo semestre (vedi Tabella 2), si è rilevato, per immobili definiti "abitazioni di tipo economico", un prezzo di vendita che oscilla tra 350,00 €/mq e 500,00 €/mq.

Pertanto tenuto conto delle condizioni del fabbricato, della tipologia, dell'ubicazione e delle finiture, il CTU ha ritenuto opportuno considerare per la determinazione del più probabile valore di mercato, un prezzo di vendita pari ad euro **400,00 (quattrocento/00)** che corrisponde alla media aritmetica dei due valori riportati in tabella 2 arrotondato per difetto.

Considerando la superficie lorda del fabbricato si è potuto ricavare la superficie di calcolo che segue con i relativi importi:

P.lla n°37

SUPERFICIE LORDA	75,00 mq	100%	75,00 mq
TOTALE SUPERFICIE DI STIMA			75,00 mq

Pertanto, considerate le caratteristiche dell'immobile già descritto, il prezzo unitario di mercato e tutto quanto sin qui esposto, si è ricavato il più probabile valore di mercato del bene in oggetto:

P.lla n°37	75,00 mq * 400,00 €/mq = 30.000,00	
TOTALE (euro)		30.000,00



P.lla n°137

Considerando i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio per l'anno 2018 secondo semestre (vedi Tabella 3), per il settore produttivo, si è rilevato un prezzo di vendita che oscilla tra 300,00 €/mq e 450,00 €/mq.

Pertanto tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione e delle finiture del manufatto, il CTU ha ritenuto opportuno considerare per la determinazione del più probabile valore di mercato, un prezzo di vendita pari ad euro **300,00 (trecento/00)** che corrisponde al valore minimo riportato in tabella 3.

Considerando la superficie lorda del fabbricato, si è potuto ricavare la superficie di calcolo che segue con i relativi importi:

P.lla n°137

SUPERFICIE LORDA	130,00 mq	100%	130,00 mq
TOTALE SUPERFICIE DI STIMA			130,00 mq

Pertanto, considerate le caratteristiche dell'immobile già descritto, il prezzo unitario di mercato e tutto quanto sin qui esposto, si è ricavato il più probabile valore di mercato del bene in oggetto:

P.lla n°137	130,00 mq * 300,00 €/mq = 39.000,00	
TOTALE (euro)		39.000,00



P.lle nn°35-36-106 (fabbricati rurali)

Per i manufatti in questione, dall'analisi dei dati riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio per l'anno 2018 secondo semestre e dagli studi e le indagini effettuate presso le agenzie immobiliari che vendono nel territorio in esame, si è rilevato un prezzo di vendita che oscilla tra 200,00 €/mq e 300,00 €/mq.

Pertanto tenuto conto delle condizioni dei fabbricati, della loro ubicazione e tipologia costruttiva, il CTU ha ritenuto opportuno considerare per la determinazione del più probabile valore di mercato, un prezzo di vendita pari ad euro **200,00 (duecento/00)** che corrisponde al valore minimo dei due valori riscontrati.

Considerando la superficie lorda dei fabbricati, si è potuto ricavare la superficie di calcolo che segue con i relativi importi:

P.lla nn°35-36-106

SUPERFICIE LORDA	(100,00+50,00+39,00) mq	100%	189,00 mq
TOTALE SUPERFICIE DI STIMA			189,00 mq

Pertanto, considerate le caratteristiche degli immobili già descritti, il prezzo unitario di mercato e tutto quanto sin qui esposto, si è ricavato il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto:

P.lle nn°35-36-106	189,00 mq * 200,00 €/mq = 37.800,00
TOTALE (euro)	37.800,00



Ricapitolando si ha:

Stacco di terreno mq 63.872	159.680,00 €
P.Ila n°37	30.000,00 €
P.Ila n°137	39.000,00 €
P.Ila nn°35-36-106	37.800,00 €

Pertanto, considerando quanto calcolato e tenuto conto delle spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, si è ricavato il più probabile valore di mercato totale dei beni facenti parte del foglio catastale n°160:

SPESE PER ISTANZA DI CORREZIONE CATASTALE P.LLA N°48	250,00 €	250,00 €
SPESE PER ACCATASTAMENTO FABBRICATI RURALI. PLLE NN°35- 36-37-106	3.000,00	3.000,00 €
SPESE PER ACCATASTAMENTO FABBRICATO P.LLA N°136	1.800,00	1.800,00 €
TOTALE (euro)	159.680,00+30.000,00+39.000,00+37.800,00-250,00-3.000,00- 1.800,00	=261.430,00

Che si arrotonda ad euro 260.000,00 (duecentosessantamila/00).

Il più probabile valore di mercato dello stacco di terreno e dei fabbricati siti in Nota (SR) in contrada "Quartararo", località Testa Dell'Acqua, al foglio catastale n°160 in testa ai debitori esegutati è pari a circa € 260.000,00 (duecentosessantamila/00).



Tabella 1



Ufficio del territorio di SIRACUSA

Data: 18/07/2012
 Ora: 12.45.41

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2011

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
 n. del 27/01/2012

Pubblicazione sul BUR
 n. del -



COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 ZONA SUD Comuni di: AVOLA, NOTO, PACHINO, ROSOLINI, PORTOPALO DI CAPO PASSERO				REGIONE AGRARIA N°: 4 PIANA DI LENTINI Comuni di: LENTINI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	32000,00				38500,00	SI	SI	
BOSCO CEDUGO	3000,00							
BOSCO D'ALTO FUSTO	3500,00				3800,00			
CANNETO	7000,00				7000,00			
CARRUBETO	6500,00							
CHIESA					5500,00			
FICODONDIETO	4000,00				4500,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	2500,00				2500,00			
MANDORLETO	14000,00				9500,00			
ORTO IRRIGUO	27000,00				25000,00			
PASCOLO	3800,00				4000,00			
PASCOLO ARBORATO	4200,00				4200,00			
SEMINATIVO	6500,00	SI	SI		7500,00			
SEMINATIVO ARBORATO	6800,00				7000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	18000,00				16500,00			

Ufficio del territorio di SIRACUSA

Data: 18/07/2012
 Ora: 12.45.41

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2011

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
 n. del 27/01/2012

Pubblicazione sul BUR
 n. del -



COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 ZONA SUD Comuni di: AVOLA, NOTO, PACHINO, ROSOLINI, PORTOPALO DI CAPO PASSERO				REGIONE AGRARIA N°: 4 PIANA DI LENTINI Comuni di: LENTINI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SOMMACCHETO					1800,00			
SOMMACCHETO ULIVETO					3000,00			
ULIVETO	10000,00				10000,00			
VIGNETO	18500,00				15000,00			



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: NOTO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI-COMPRENDE LA ZONA E2,E3,E4,E5,E6,E7,E8,E10

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tabella 2

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	400	650	L	1,5	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	500	L	1,2	1,7	L
Box	NORMALE	200	400	L	1,2	1,8	L
Ville e Villini	NORMALE	500	800	L	2,6	3,8	L



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: NOTO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI-COMPRENDE LA ZONA E2,E3,E4,E5,E6,E7,E8,E10

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Produttiva

Tabella 3

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	300	450	L	1,4	2,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



X. 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;

Nel caso specifico, i beni oggetto della presente sezione risultano in testa ai debitori eseguiti quindi non rientriamo nel caso di bene indiviso.



XI. 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;

Considerato i beni in oggetto, avendone valutato i titoli di proprietà, si evidenzia che il pignoramento non rientra nel caso di nuda proprietà o di usufrutto o di diritto di superficie.





[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Large redacted text block]





[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]





[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]



9. SCHEDA RIEPILOGATIVA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI

Il sopralluogo effettuato presso la proprietà oggetto di contenzioso, ed il conseguente studio del caso in esame, hanno permesso di dare risposta ai quesiti posti dal G.E. che, sinteticamente si riportano.

I beni pignorati sono così identificati:

TERRENI E FABBRICATI SITI IN NOTO (SR) IN CONTRADA QUARTARARO IN LOCALITA' TESTA DELL'ACQUA FACENTI PARTE DELLA SEZIONE 5

- Lo stacco di terreno oggetto di pignoramento è identificato al foglio n°160 del comune di Noto (SR), particelle nn°21-22-28-29-30-47-50-51-56-58-59-102-104-107-108-110-131-135-49-73-101-103-105-109-111-54-85-20 e 48 mentre i fabbricati (rurali e non), sono identificati con le p.lle catastali nn°136-137-35-36-37-106.

TERRENI

- La proprietà, ubicata in contrada Quartararo, facente parte di uno stesso comparto è accessibile attraverso la strada denominata "Giobbi" collegata alla strada "San Calogero". I confini principali perimetrali dell'intero comparto, sono definiti e realizzati con muratura di pietrame a secco tipica del luogo. L'intero stacco di terreno risulta ben curato e coltivato a foraggio (fieno) mentre alcune particelle sono destinate a frutteto. Si evidenzia che nella p.lla n°22 insiste un pozzo trivellato dal quale si preleva l'acqua per l'irrigazione dell'intera proprietà. Si precisa che la p.lla n°48 non rappresenta un fabbricato rurale bensì una piattaforma in pietra anticamente utilizzata per la lavorazione del grano che ai fini della stima immobiliare è stata computata nella tipologia "terreni".

FABBRICATI

P.lla n°136

- La proprietà risulta costituita da un fabbricato con struttura portante in muratura con cordoli e pilastri di cemento armato e copertura con struttura in ferro e pannelli di fibrocemento. L'accesso ai vani interni del fabbricato che risulta adibito a deposito e stalla avviene per mezzo di due grandi portoni di ingresso posti rispettivamente sui lati nord e sud.

Il fabbricato, costituito da un piano fuori terra, presenta prospetti con blocchi murari non ancora intonacati ed infissi in ferro e vetro. Sul lato ovest del fabbricato è presente una grande

tettoia utilizzata sia come deposito che come ricovero dei mezzi da lavoro.

Sul prospetto nord, a fianco del portone di ingresso, è presente un piccolo deposito a cui si accede attraverso un portoncino in ferro zincato. Gli impianti idrici ed elettrici sono regolarmente funzionanti ma non di epoca recente.

- **P.Illa n°137**

- La proprietà risulta costituita da un piano fuori terra con struttura portante in muratura e copertura con solaio a falde realizzato con travi, tavole e tegole. L'intero fabbricato risulta costituito da 4 porzioni principali ovvero un fienile, un piccolo deposito, una stalla ed un piccolo vano adibito a "pollaio". L'intero fabbricato, realizzato in data antecedente al 1967 e costituito presenta prospetti esterni con muratura "a secco", mentre sul lato ovest (ingresso fienile), il prospetto risulta in parte intonacato e rifinito con pittura di colore bianco. Le finiture interne consistono in pavimenti in graniglia all'interno del vano fienile e in battuto di cemento nei restanti vani, mentre le pareti in parte sono intonacate ed in parte presentano i blocchi murari a faccia - vista. Gli infissi esterni sono in legno. L'impianto idrico è assente mentre quello elettrico è stato realizzato con dorsali a vista e certamente non rispondente ai requisiti minimi previsti dall'attuale normativa vigente (D.M. 37/08).

- **P.Illa n°35**

- La proprietà risulta costituita da un fabbricato con struttura portante in muratura e copertura a falda con travi, tavole e tegole. L'accesso ai vani interni del fabbricato che risulta adibito a deposito avviene per mezzo di una porta di ingresso posta sul lato nord del manufatto, realizzato in data antecedente al 1967, con prospetti in blocchi murari intonacati ed infissi in legno e vetro. Internamente il fabbricato è costituito da due vani utilizzati come deposito e forniti solo di corrente elettrica.

- **P.Illa n°36**

-La proprietà risulta costituita da un fabbricato con struttura portante in muratura e copertura a falda con travi, tavole e tegole. L'accesso ai vani interni del fabbricato che risulta adibito in parte a stalla ed in parte a "fienile", avviene per mezzo di due portoncini di ingresso posti sul lato ovest su area di pertinenza. Il fabbricato, realizzato in data antecedente al 1967, presenta prospetti con blocchi murari ricoperti da malta cementizia, aperture esterne in legno e dotato solo di corrente elettrica.



- **P.Illa n°37**

-La proprietà risulta costituita da un fabbricato con struttura portante in muratura e copertura a falda con travi, tavole e tegole. L'accesso ai vani interni del fabbricato che risulta adibito a civile abitazione avviene per mezzo di due portoncini di ingresso posti sul lato est. Il fabbricato realizzato in data antecedente al 1967 è costituito da un piano fuori terra, e presenta prospetti, intonacati con malta cementizia di colore grigio, con infissi in ferro. Internamente il fabbricato è costituito da un vano adibito a cucina - pranzo, una camera attualmente utilizzata come deposito ed un bagno. Le finiture interne consistono in pavimenti in "graniglia di marmo", mentre i rivestimenti nei vani cucina e bagno sono in ceramica. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate e le porte interne sono realizzate in legno. Gli impianti idrici ed elettrici sono regolarmente funzionanti ma non di epoca recente. La produzione dell'acqua calda sanitaria viene garantita da uno scaldabagno elettrico.

- **P.Illa n°106**

- La proprietà risulta costituita da un fabbricato con struttura portante in muratura e copertura a falda con travi, tavole e tegole. L'accesso ai vani interni del fabbricato che risulta adibito a deposito avviene per mezzo di un portone di ingresso posto sul lato est. Il fabbricato, realizzato in data antecedente al 1967, costituito da un piano fuori terra, presenta prospetti con blocchi murari ricoperti in parte da malta cementizia ed è dotato solo di corrente elettrica.

- L'intera proprietà facente parte del foglio catastale n°160 risulta in testa ai debitori eseguiti ovvero i coniugi "Omissis" nato a Palazzolo Acreide (SR) il 25/07/1966 codice fiscale GGLNNZ66L25G267B e "Omissis" nata a noto (SR) il 11/07/1974 codice fiscale BLGMRA74L51F943J, pervenutogli con atto di vendita del 24/07/2006, riportante i numeri 12053 di fascicolo e 52516 di repertorio, Notaio Dott. Giovanni Battista, atto di vendita del 21/09/1994, riportante i numeri 155611 di repertorio e 5727 di raccolta, Notaio Dott. Gervasi Salvatore Maria ed atto di vendita del 21/06/2010 riportante il numero 56685 di repertorio, Notaio Dott. Giovanni Battista.

- Sia i terreni che i fabbricati risultano essere occupati ed utilizzati dai debitori eseguiti.

- I fabbricati appartenenti alla sezione 5 sono stati realizzati in data antecedente al 1967 e pertanto dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Noto(SR) non risulta



alcun titolo concessorio rilasciato, vista l'epoca di edificazione. Pertanto visti gli atti non esistono difformità riscontrate.

- Per i beni in oggetto si è considerato un unico lotto di vendita.

- Alla luce di quanto prospettato, il più probabile valore di mercato della proprietà sita in Noto (SR), in contrada Quartararo, località Testa dell'Acqua costituita dai terreni identificati al foglio n°160 le p.lle catastali nn°21-22-28-29-30-47-50-51-56-58-59-102-104-107-108-110-131-135-49-73-101-103-105-109-111-54-85-20 e 48 ed i fabbricati identificati ai nn°136-137-35-36-37-106 è pari ad € 260.000,00 (duecentosessantamila/00).

Prezzo di vendita euro 260.000,00 (duecentosessantamila/00)



Ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Pachino, lì 12/07/2019

Il CTU



Dott. Ing. Sergio Mizzi

