



TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ILL.MO GIUDICE DOTT.ssa MARIA CRISTINA DI STAZIO

Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n.62/2021
Tribunale di Siracusa



Promossa da : DOVALUE SPA

Nei confronti di : [REDACTED]



G.I. : Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio
C.T.U. : Dott. Arch. Salvatore Infantino





INDICE :

- 1) **Premessa**.....
- 2) **Documentazione Acquisita**.....
- 3) **Operazioni Peritali**.....
- 4) **Relazione di stima individuato**.....
 - I) **Individuazione dei Bene**.....
 - II a) **Descrizione del bene**.....
 - II b) **Edilizia convenzionata agevolata verifica**.....
 - III) **Possesso del bene**.....
 - IV) **Formalità, Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente;**.....
 - V) **Formalità, Vincoli o oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**.....
 - VI) **Verifica e regolarità edilizia e urbanistica del bene;**.....
 - VII) **Irregolarità del bene**.....
 - VIII) **Verifica dell'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica**
 - IX) **Valutazione del bene (Giudizio di stima)**.....
 - X) **Valutazione del bene nel caso di quota indivisa**.....





TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ILL.MO GIUDICE DOTT.SSA MARIA CRISTINA DI STAZIO



Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n.62/2021
Tribunale di Siracusa

Promossa da : **DOVALUE S.P.A.**
(rappresentante legale) : Avv. Giovanni Cultrera
Nei confronti di :



1) Premessa

Il sottoscritto Dott. Arch. Salvatore Infantino nato a Palazzolo Acreide il 24/10/1965, iscritto regolarmente all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa con il n°269, con sede in Palazzolo Acreide (SR), Via San Sebastiano n.60 - P.IVA n. 01573930896, iscritto nell'albo dei CTU (consulenti tecnici d'ufficio) del Tribunale di Siracusa.

Avendo ricevuto l'incarico dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzioni immobiliari Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio nell'udienza del **26/09/2021**, **giuramento del 27/09/2021**, per la causa civile iscritta al **Reg. n.62/2021**, della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa, procedimento promosso da **Dovalue s.p.a. contro** [REDACTED]

2) Documentazione Acquisita

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

- Provvedimento G.E. del **26/09/2021** di nomina esperto CTU (Dott. Arch. Salvatore Infantino) per la stima dell'immobile pignorato e contestualmente fissazione di udienza del **01/04/2022** rinviata a seguito istanza per il mancato accesso ai luoghi in data **11/11/2022**.
- Verbale di giuramento in data **27/09/2021** conferimento incarico di stima al sottoscritto Dott. Arch. Salvatore Infantino, con i relativi quesiti posti al CTU;
- La relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (**AII.1**) già presente all'interno del fascicolo, dove si evince l'oggetto del pignoramento, la storia del dominio ventennale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, relazione catastale;
- Copie del titolo di proprietà (**AII.2**);
- Documentazione Fotografica corredata di planimetria con indicazione dei punti di scatto (**AII.3**);
- Copie visure catastali storica ed attuale (**AII.6**);
- Certificazione di destinazione urbanistica (**AII.9**);
- Planimetrie di rilievo dell'unità immobiliari (**AII.07**);
- Visura planimetrica (**AII.5**).

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (AII.1) si è accertato che:

l'immobile oggetto del pignoramento

Procedura esecutiva a carico:

[REDACTED] n liquidazione sede Augusta (SR) Codice fiscale [REDACTED]

-
-
-
-

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 22/03/2021 Numero di repertorio 764 notificato da Ufficiale Giudiziario tribunale di Siracusa trascritto il 13/04/2021 ai nn. 6222/4969 a favore di IBLA S.R.L. Sede Conegliano (TV) Codice Fiscale 049589400266



piena proprietà 1/1 su terreno in Augusta (SR)

F.43 part.IIa 845 – Immobile B

piena proprietà 1/1 su terreno in Augusta (SR)

F.43 art.IIa 849 – Immobile B

piena proprietà 1/1 su terreno in Augusta (SR)

part. a 5 – mmo e

° piena proprietà di ¼, piena proprietà di ¼, piena proprietà di ¼,
..... piena proprietà ¼ su appezzamento di terreno di tipo popolare in Augusta (SR) Foglio 51 part.IIa
713 Natura A/4 Consistenza 4 vani Indirizzo C.da Cozzo – **Immobile A**

° piena proprietà di ¼, piena proprietà di ¼, piena
proprietà di ¼, piena proprietà ¼ su appezzamento di terreno di tipo popolare in Augusta (SR)
Foglio 51 part.IIa 176 – **Immobile A**

La sottoscritta Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle entrate, Ufficio provinciale di Siracusa Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare.

Certifica che

In ordine in quanto in oggetto nel ventennio preso in esame alla data del 13/04/2021, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

IMMOBILE A

ATTENZIONE:

Gli immobili Foglio 51 Particella n.713 e Particella 176 risultano venduti a

taio marciano Sergio con sede Siracusa Trascritto il
04/08/2011 nn. 15630/11333 da potere di nato il a Augusta (SR) Codice Fiscale
....., nata il a Augusta (SR) Codice Fiscale
..... nato il a Augusta (SR) Codice Fiscale nata il
..... a Augusta (SR) Codice Fiscale

*Agli esecutati,, la quota ½ di piena proprietà in regime di comunione
legale dei beni ciascuno degli immobili Augusta Foglio 51 particella 713, Augusta Foglio 51 particella 176 è pervenuta
per atto di compravendita del 19/03/2001 Numero di repertorio 46962/11681 Notaio Marciano Sergio sede Augusta (Sr)
trascritto il 21/03/2001 nn. 4645/3769 da potere Nata il a Augusta (SR) Codice
fiscale

Si segnala:

costituzione di un fondo patrimoniale del 05.03.2013 Numero di repertorio 10327/7760 Notaio Coltraro Giambattista
sede Augusta (SR) trascritto il 13/03/2013 ai nn.4014/3036 a favore e contro di, Nata il
..... a Augusta (SR) Codice fiscale, avente oggetto la quota pari a ½ di piena proprietà in
regime di separazione dei beni ciascuno degli immobili Augusta Foglio 51 particella 810 Particella 841, unitamente ad
altri immobili.

IMMOBILE B

*Alla società esecutata la quota dell'intero in piena
proprietà, del terreno in Augusta Foglio 43 Particella 845, è pervenuta per atto di compravendita del 05/10/2005 Numero
di repertorio 63111/16304 Notaio Marciano Sergio Sede in Augusta (SR) trascritto il 06/10/2005 nn. 24619/13839 da
potere di (SR) Codice Fisc

* Alla società esecutata ro in piena
proprietà, dei terreni in Augusta Foglio 43 Particelle 849 Particella 850 (ex Particella 822), è pervenuta per atto di
compravendita del 05/10/2005 Numero di repertorio 63111/16304 Notaio MARCIANO SERGIO Sede AUGUSTA (SR)

Trascritto il 06/10/2005 n. 24622/13842 da potere di , Nata il a AUGUSTA (5R) Codice fiscale

*A la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, del terreno in Augusta Foglio 43 Particella 822 è pervenuta per atto di compravendita del 19/01/2005 Numero di repertorio 61911/15581 Notaio MARCIANO SERGIO sede AUGUSTA (SR) trascritto il 20/01/2005 nn.1699/996 da potere di Nata il 01/12/1922 a AUGUSTA (SR) Codice fiscale

** Nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori provenienze in capo ad Amato Concetta*

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 10750/3985 del 11/04/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 10/04/2006 Numero di repertorio 64041/16890 Notaio MARCIANO SERGIO sede AUGUSTA (SR) A favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI sede RAGUSA Codice fiscale 00026870881(domicilio ipotecario eletto VIALE EUROPA N, 65 RAGUSA), contro Nato il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale , Nata il a AUGUSTA (SR) Codice Fiscale , Nato il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale , Nata il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale capitale € 258.000,00 Totale € 387.000,00 Durata 10 anni.

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione **-IMMOBILI A-B**

ISCRIZIONE NN. 6218/1253 del 18/03/2008 IPOTECA LEGALE nascente da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73 DEL 08/02/2008 Numero di Repertorio 38745/2007 emesso da SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE sede SIRACUSA.

A favore di SERITI SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Sede SIRACUSA Codice Fiscale 04739330829 contro

Capitale 39.311,34 Totale e.78.622,68 Durata 20 anni

Grava sull'IMMOBILE B, unitamente ad altri beni.

ISCRIZIONE NN.6723/1786 del 15/03/2010 IPOTECA LEGALE nascente da IPOTECA LEGALE, AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73 del 12/02/2010 Numero di repertorio 47588/2009 emesso da SERIT SICILIA SPA Sede SIRACUSA

A favore di SERIT SICILIA SPA sede SIRACUSA Codice fiscale 0473933A829 Domicilio ipotecario eletto VIALE SCALA GRECA,23)

contro Nato il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale

capitale € 13.301,33 Totale € 26.602,66

Grava sulla quota di ½ Augusta Foglio 51 Particella 713

ISCRIZIONE NN. 13408/2344 del 12/07/2011 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 26/11/2010 Numero di repertorio 9949/2011, emesso da TRIBUNALE DI RAGUSA Sede RAGUSA

A favore di

capitale e 11.346,49 Totale €. 25.000,00

Grava sull'IMMOBILE B, unitamente a altri beni

TRASCRIZIONE NN 7854/6162 del 01/06/2015 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTIA TRASCRIZIONE, del 23/02/2015 Numero di repertorio 819/2015 emesso da TRIBUNALE Sede SIRACUSA

A favore di

contro Nato il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale
..... Nato il a AUGUSTA (SR) codice fiscale Nato il
..... a AUGUSTA (SR) Codice fiscale , Nata il a AUGUSTA (SR)
Codice fiscale ; l'immobile in Augusta Foglio 51 Particella 713

Sub. 1, risulta catastalmente intestato al solo signor [REDACTED]

ISCRIZIONE NN. 606/79 del 20/01/2016 IPOTECA LEGALE nascente da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R.602/73 DEL 13/01/2016 Numero di repertorio 371/2015 emesso da RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. sede SIRACUSA

A favore di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A Sede SIRACUSA Codice fiscale 00833920150 (Domicilio ipotecario eletto V.LE SANTAPANAGIA,141),

contro [REDACTED]

capitale € 2.271.881,72 Totale € 4.543.763,44

Grava sull'**IMMOBILE B**, unitamente altri beni

ISCRIZIONE NN. 8514/1120 del 19/05/2016 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 29/10/2013 Numero di repertorio 764 emesso da TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA Sede SIRACUSA

A favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA sede RAGUSA Codice fiscale 000026870881

contro Nato il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale Nato il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale , [REDACTED]

capitale € 47.226,07 Totale € 90.000,00

Grava: beni di proprietà **IMMOBILE A**, beni di proprietà [REDACTED]

unitamente ad altri beni

TRASCRIZIONE NN. 6222/ 4969 DEL 13/04/2021, nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22/03/2021 Numero di repertorio 764 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Sede SIRACUSA

A favore di IBLA S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04958940266 (Richiedente: STUDIO LEGALE PERROTTA VIA MEGARA,77 AUGUSTA),

contro [REDACTED]

[REDACTED] Nato il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale

..... Nata il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale

Nato il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale Nata il

..... a AUGUSTA Codice fiscale

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione **IMMOBILI A - B**

La sottoscritta Giulia Messina Vitrano

Certifica

Altresì che in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quando oggetto della presente relazione, alla data del 13/04/2021, risulta essere censito

IMMOBILE A

*Catasto fabbricati di AUGUSTA (SR) Foglio 51 Particella 841 Indirizzo CONTRADA COZZO DELLE FORCHE Piano T Unita collabenti

in ditta a: Nata il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale piena proprietà 1/24, Nata il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale piena

proprietà 1/24, Nato il a AUGUSTA (sR) Codice fiscale piena
proprietà 20/24, Nato il a AUGUSTA (SR) Codice fiscalepiena
proprietà 1/24, il a AUGUSTA(SR) Codice fiscale piena
proprietà 1/24

Dati derivanti da: Variazione del 17/12/2012 protocollo n. SR0219341 in atti dal 17/12/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 17966.1/2012)

EX:

****SOPPRESSO***Catasto fabbricati di Augusta (SR) Foglio **51 Particella 713 sub. 2.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/03/2011 protocollo n. SR162205 in atti dal 28/07/2011 AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE (n.17961.1/2011)

EX:

****SOPPRESSO***Catasto fabbricati di Augusta (SR) Foglio **51 Particella 713 sub.1**

Dati derivanti da: Variazione del 28/07/2011 protocollo n. SR0162205 in atti dal 28/07/2011 AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE (n. 17961.1/2011)

EX:

****SOPPRESSO ***Catasto fabbricati di Augusta (SR) Foglio **51 particella 713** categoria A/4 Classe 1 Consistenza 4 vani Rendita Euro 126,02 Contrada Cozzo snc piano T.

Dati derivanti da: Variazione del 13/08/2022 protocollo n.4598 variazione del QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: Variazione del 14/01/2002 protocollo n. 4598 in atti dal 14/01/2022 CONF.TO CLASS.TO (N.96.1/2002)

Dati derivanti da: Variazione del classamento del 21/02/2001 protocollo n.23899 in atti dal 21/02/2001 (n.229.1/2001)

Dati derivanti da: Costituzione del 21/02/2001 protocollo n.23899 in atti dal 21/02/2001 COSTITUZIONE (n.229.1/2001)

*Catasto fabbricati di Augusta (SR) Foglio 51 Particella 810 Natura C2 classe 1 Consistenza 35 mq Totale:38 mq Rendita catastale Euro 99,42 Indirizzo CONTRADA COZZO DELLE FORCHE Piano T.

In ditta a:

Dati derivanti da: Variazione del 13/07/2017 protocollo n.SR0064907 in atti dal 13/07/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.11439.1/2017)

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento dei dati di superficie

Dati derivanti da: Variazione del classamento del 21/12/2013 protocollo n.SR0141135 in atti dal 27/12/2013 (n.229.1/2001) Variazione di Classamento (n.40597.1/2013)

Dati derivanti da: Variazione del 27/12/2012 protocollo n.SR0223349 IN ATTI DAL 27/12/2012 ai sensi dell'art.19 d. Lire 78/2010 (n. 18499.1/2012)

*Catasto terreni di Augusta (SR) Foglio **51 part.lla 841** Superficie are 27 ca 61

*Catasto terreni di Augusta (SR) Foglio **51 part.lla 810** Superficie are 6 ca 32

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 12/12/2012 protocollo n.SR0218080 in atti dal 12/12/2012 presentato il 10/12/2012 (n. 218080.1/2012)

EX:

****SOPPRESSO ***Catasto terreni di Augusta (SR) Foglio **51 Particella 713.**

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 12/12/2012 protocollo n. SR0218080 in atti dal 12/12/2012 presentato il 10/12/2012 (n. 218080.1/2012)

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 16/12/2001 protocollo n.3331 in atti dal 16/02/2001 (n.42.1/2001)

IMMOBILE B

*Catasto terreni di Augusta (SR) Foglio **43 Particella 849** C2 classe 2 Superficie ca 97 Reddito dominicale euro 0,53 Reddito agrario euro 0,13

*Catasto terreni di Augusta (SR) **Foglio 43 Particella 850** Classe 2 Superficie ca 79 Reddito dominicale euro 0,43
Reddito agrario euro 0,10

In ditta a: [REDACTED]

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 18/07/2005 protocollo n. SR0065547 in atti dal 18/07/2005 (n.65547.1/2005)

EX:

*Catasto terreni di Augusta (SR) **Foglio 43 Particella 696** Classe 2 Superficie are 30 Reddito dominicale euro 16,27
Reddito agrario euro 3,87.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 22/09/2004 protocollo n. SR0076713 in atti dal 22/09/2004 (n.76713.1/2004)

EX:

* Catasto terreni di AUGUSTA (SR) **Foglio 43 Particella 696** Classe 2 Superficie ha 1 are 47 ca 58 Reddito dominicale euro 80,03 Reddito agrario euro 19,05.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 14/01/1995 (n.9.1/1994)

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 02/06/1994 in atti dal 18/06/1994 (n.835.1/1994)

* Catasto terreni di AUGUSTA (SR) **Foglio 43 Particella 1048** superficie ha 54 ca 25 Area di enti urbani e promiscui dal 17/03/2015

* Catasto terreni di AUGUSTA (SR) **Foglio 43 Particella 1049** Classe 2 Superficie are 10 ca 45 Reddito dominicale euro 5,67 Reddito agrario euro 1,35.

in ditta a: [REDACTED]

Dati derivanti da: Tipo mappale 17/03/2015 protocollo n. SR0033717 in atti dal 17/03/2015 presentati il 17/03/2015 (n.33717.1/2015)

EX:

* *** SOPPRESSO *** Catasto terreni di AUGUSTA (SR) **Foglio 43 Particella 845**.

Dati derivanti da: Tipo mappale dal 17/03/2015 protocollo n. SR0033717 in atti dal 17/03/2015 presentato il 17/03/2015 (n. 33717.12015)

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 18/07/2015 protocollo n. SR0065545 in atti dal 18/07/2005 (n. 65545.1/2005)

EX:

* Catasto terreni di AUGUSTA (SR) **Foglio 43 Particella 820** Classe 2 superficie ha 1 ca 31 Reddito dominicale euro 54,40 Reddito agrario euro 12,95.

Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/07/2005 protocollo n. SR0062349 in atti dal 04/07/2005 TAB.24 2005 TIPO FRAZ. 176713 2004 (n.1517.1/2005)

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 22/09/2004 protocollo n. SR0076713 IN ATTI DAL 04/07/2005 TAB.24 2005 TIPO FRAZ. 176713 2004 (N.1517.1/2005)

EX:

* Catasto Terreni di AUGUSTA (SR) Foglio 43 Particella 696 Classe 2 superficie ha 1 are 47 ca 58 Reddito dominicale euro 80,03 Reddito agrario euro 19,05.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 14/01/1995 (n 9.1/1984)

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 02/06/1994 in atti dal 18/06/1994 (n.835.1/1994)

3) Operazioni Peritali

Il sottoscritto dopo aver ritirato ed esaminato la documentazione presente all'interno del fascicolo, insieme all'Avv. Carpinteri Antonio (custode giudiziario) **convocano le parti nei luoghi il giorno 22/07/2022**, per espletare le operazioni peritali.

Si reca nei luoghi precisamente in Augusta (SR) C.da Balate - Stacollo, in presenza del custode giudiziario Avv. Carpinteri Antonio, dei signori [REDACTED] i quali dichiarano le osservazioni seguenti: *Il capannone è affittato alla società denominata [REDACTED] laboratorio per la lavorazione del ferro adiacente è affittato alla società denominata [REDACTED] entrambi con regolari contratti di locazione. Il canone corrisposto è pari a € 800,00/mese [REDACTED] mentre il canone tra la [REDACTED] [REDACTED]. All'interno del capannone la [REDACTED] svolge attività di rimessaggio barche, la [REDACTED] attività di manifattura ferro.*

Preso atto delle osservazioni si eseguono i rilievi fotografici, i riscontri metrici dello stato dei luoghi, prendendo nota in separato foglio, al fine di poter espletare la relazione di cui all'oggetto. Espletati i lavori ho chiuso il presente verbale alle ore 11:45, le operazioni peritali sono state rinviate.

Il giorno 08/09/2022 in Augusta in C.da Cozzo delle Forche e/o Filonero alle ore 9:30 sono riprese le operazioni peritali sospese il 22 luglio 2022. Sono presenti L'avv. Carpinteri Antonio (custode giudiziario), i signori ::::::::::::::::::::, :::::::::::::::::::: rappresentati dall'Avv. Gloria Gianino. I quali dichiarano: *che gli immobili presenti nell'appezzamento di terreno sono privi di titoli abilitativi a parte un vecchio fabbricato, costruito anteriormente all'anno 1967.* Preso atto delle dichiarazioni ho proceduto ad eseguire i rilievi, espletati i lavori ho chiuso il verbale alle ore 11:00.

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono le seguenti:

-F.43 particella n.845 (soppressa) ha originato la particella n.1048 (in attesa di dichiarazione) e 1049 (Qualità Classe SEMINATIVO Classe 2 sup. ha 00.10.45 Reddito Dominicale euro 5,67 Agrario euro 1,35).

Intestata: [REDACTED]

-F.43 particella n.849 Qualità Classe SEMINATIVO Classe 2 sup. ha 00.00.97 Reddito Dominicale euro 0,53 Agrario euro 0,13.

Intestata: [REDACTED]

-F.43 particella n.850 Qualità Classe SEMINATIVO Classe 2 sup. ha 00.00.79 Reddito Dominicale euro 0,43 Agrario euro 0,10.

Intestata: [REDACTED]

-F.51 particella n. 713 (soppressa)

ha originato:

-part.IIa 841 (unità Collabenti) C.da delle Forche

intestata: ::::::::::::::::::::

-part.IIa 810 Cat. C/2 Classe 1 Cons. 35,00 mq P.T. Contrada delle Forche

intestata: ::::::::::::::::::::

A)Immobile (capannone) ubicato in C.da Cozzo-Balate F.43 part.IIa 1048 (ex part.IIa 845) trattasi di un capannone industriale adibito al rimessaggio delle barche dove svolge la sua attività la società denominata [REDACTED], all'interno della zona omogenea **"F Marcon" (attrezzature urbane e comprensoriali)** dello strumento urbanistico generale del Comune di Augusta.

Il Capannone insiste all'interno di un lotto di terreno di mq 5.260,00. Si accede direttamente tramite stradella privata che si innesta nella strada provinciale n.1, a circa Km 1, dall'aggregato urbano di Augusta. Il capannone si sviluppa su un solo livello al piano terra, si compone di due corpi di fabbrica di volumetria diversa, destinati rispettivamente a uffici e spazio per il rimessaggio delle barche di superficie lorda complessiva circa mq 698,00. La struttura portante del capannone è prefabbricata con pilastri e travi in c.a, le tamponature sono con pannelli in c.a. pre-compresso, l'intera struttura poggia direttamente su fondazioni del tipo continue. Lo spazio uffici si divide in tre ambienti collegati tra loro con annesso un servizio igienico, gli ambienti sono pavimentati con mattoni di ceramica di buona qualità, le pareti sono

intonacate e tinteggiate, l'intero fabbricato è dotato di impianto elettrico, idrico e fognante le aperture sono chiuse con infissi in alluminio preverniciato e con saracinesche metalliche.

Il lotto di terreno è recintato con muretti bassi in cemento con sovrastante rete metallica, dotato di un ampio accesso carrabile, chiuso con cancello in ferro con apertura automatizzata, il piano di calpestio dell'area circostante è in terra battuta. Oltre al capannone all'interno del lotto di terreno insistono una tettoia coperta costruita con struttura in profilati di ferro e pannelli in lamierino zincato di superficie lorda circa mq 125,00, a cui si aggiunge un piccolo laboratorio contiguo al capannone costruito con struttura precaria con pannelli in lamierino zincato.

Il suddetto terreno confina a sud con stradella privata d'accesso ed il laboratorio per la lavorazione del ferro dove svolge l'attività la ██████ ad est ed ovest con altri lotti di terreno a nord con la strada ferrata.

B) Immobile (laboratorio artigianale) ubicato in C.da Cozzo-Balate F.43 part.IIa 1049 (ex part.IIa 845) Il laboratorio artigianale destinato per la lavorazione del ferro è gestito dalla società ██████ come si può notare dagli elaborati di rilievo è di forma a "U" costruito lungo i confini con le particelle n.ri 847 ad ovest (porzione di strada privata d'accesso), 1048 a nord e 1118 a sud, ubicato all'interno della zona omogenea "F Marcon" (attrezzature urbane e comprensoriali) dello strumento urbanistico generale del Comune di Augusta.

Si compone di uno spazio destinato ad uffici, la restante parte a laboratorio per la lavorazione del ferro per una superficie complessiva di circa mq 135,00. Si accede direttamente dalla stradella privata che si innesta nella provinciale n.1, a circa 1 Km dall'aggregato urbano di Augusta. Lo spazio adibito ad uffici si divide in tre ambienti, con annesso un servizio igienico, serviti da un corridoio di distribuzione. Gli ambienti sono pavimentati con mattoni di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le aperture sono chiuse con infissi in alluminio preverniciato color legno, le pareti del w.c. sono rivestiti con mattonelle di ceramica.

Lo spazio adibito alla lavorazione del ferro è grezzo, privo di intonaci e pavimenti, la struttura portante è costruita con pilastri e travi di ferro, le tamponature sono in muratura di blocchetti squadri di cemento, la copertura a tetto con pannelli coibentati leggeri, sorretti da una struttura reticolare semplice in profilato di ferro scatolare e putrelle in ferro. Le aperture sono chiuse con saracinesche metalliche, completa di impianto elettrico, idrico e fognante. Il lotto di terreno è recintato con muretti bassi di cemento e sovrastante rete metallica, si accede dalla stradella privata tramite (part.IIa n.847) accesso carrabile chiuso con cancello automatizzato, l'area circostante è asfaltata.

B1) Sono annessi al lotto di terreno, dove insiste il laboratorio artigianale due strisce di terreno distinte in catasto al F.43 part.IIa n.849 -850 (oggetto del pignoramento) unite alla particella 1048, rispettivamente di superficie mq 97 e 79.

C) Immobile (abitazione + unità collabente) ubicato in C.da Cozzo delle Forche e/o Filonero F.43 part.IIa 841 - 810 (ex part.IIa 713 - 176) Trattasi di un lotto di terreno formato da due unite particelle catastali, distinte dai n.ri 841 e 810 rispettivamente di superficie (2.761+ 632) = mq 3.393, dove insistono due fabbricati un rudere, un'abitazione con piscina pertinenziale. Il lotto è ubicato all'interno della zona omogenea "E1" Agricolo, dello strumento urbanistico generale. Il terreno è recintato con muretti bassi e sovrastante rete metallica, con cancello carrabile d'ingresso. Si accede direttamente dalla strada provinciale n.3 a circa 2 Km dall'aggregato urbano di Augusta (SR). Il terreno di pertinenza (giardino) è suddiviso in camminamenti e verde privato.

Il rudere (part.IIa 841 unità collabente) è di superficie complessiva mq 55,00, trattasi di un vecchio fabbricato inabitabile e inagibile con la copertura a tetto parzialmente crollata, con evidenti dissesti statici, priva di allacciamenti alla rete dei servizi di energia elettrica, acqua e gas. Nello stesso terreno è presente un'abitazione che insiste all'interno della part.IIa n. 810 (Cat. C/2), di superficie complessiva circa mq 77,00, composta da un'ampia veranda coperta, chiusa con finestre in alluminio preverniciato e vetri, con annessa cucina, due camere da letto e un w.c.. Gli ambienti sono pavimentati le pareti intonacate e tinteggiate in buono stato di conservazione. La struttura portante è costruita in muratura, la copertura a tetto, con pannelli leggeri coibentati, completa di impianto elettrico e idrico. I reflui fognari scaricano su fossa biologica del tipo Imhoff, all'interno del lotto insiste un pozzo trivellato ed una piccola piscina pertinenziale di circa mq 25,00.

A) Capannone - Le coordinate GIS individuate con l'ausilio di Google maps, sono: 37.258759 N;15.212135 E.

B) Laboratorio - Le coordinate GIS individuate con l'ausilio di Google maps, sono: 37.258325 N;15.211917 E.

B1) Strisce di terreno 849-850

Le coordinate GIS individuate con l'ausilio di Google maps, sono: 37.258122 N;15.211691 E.

Le coordinate GIS individuate con l'ausilio di Google maps, sono: 37.258107 N;15.211278 E.

C) **Abitazione + rudere - Le coordinate GIS individuate con l'ausilio di Google maps, sono: 37.251282 N; 15.201586 E.**

- Le suddette unità immobiliari sono censite in catasto:

A) Capannone - F.43 part.IIa n.1048 in attesa di dichiarazione;

Intestati: [REDACTED]

proprietà 1/1;

B) Laboratorio – F.43 part.IIa n.1049 seminativo 2 superficie 1045 reddito dominicale Euro 5,67 Agrario 1,35;

Intestati: [REDACTED]

proprietà 1/1;

B1) Strisce di terreno – F.43 part.IIa n.849 Seminativo 2 ha 00.00.97 Dominicale 0,53 Agrario 0,13

Intestato: [REDACTED]

proprietà 1/1;

F.43 part.IIa n.850 Seminativo 2 ha 00.00.79 Dominicale 0,43 Agrario 0,10

Intestato: [REDACTED]

proprietà 1/1;

D) Rudere – F.51 part.IIa n.841 unità collabenti;

Intestati:

E) Abitazione – F.51 part.IIa n.810 Cat. C/2 Cl.1 Cons. 35 mq Contrada Cozzo delle Forche P.T.

.....

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta:

- **L'esatta corrispondenza dei dati catastali:** Il capannone compresa la tettoia coperta (A) ed il laboratorio artigianale (B) non sono accatastati, nello specifico il capannone (A) è stato inserito in mappa con TIPO MAPPALE PROT. SR0033717 DEL 17/03/2015 (n.33717.1/2015). Entrambe le costruzioni devono essere censite in catasto fabbricati.

Il rudere part.IIa 841 (C) è conforme ai dati catastali, mentre l'abitazione part.IIa n. 810 (C) è totalmente difforme sia per categoria catastale sia per estensione di superficie. La piscina pertinenziale non è censita.

- **LA CONFORMITA'URBANISTICA.** Il laboratorio artigianale (B) è privo di titolo abilitativo (concessione edilizia e/o permesso a costruire) costruito in totale difformità.

Il capannone (A) è stato costruito in difformità alle C.E. concessioni seguenti:

1) C.E. n.37/04 rilasciata dal Comune di Augusta il 19 Luglio 2005

2) C.E. (in variante in corso d'opera) n.11 rilasciata dal Comune di Augusta il 28 Dicembre 2005.

Si fa presente che il lotto asservito al capannone nella concessione n.11 comprende anche la porzione di lotto dove attualmente insiste il laboratorio artigianale.

La tettoia coperta ed il laboratorio (struttura precaria) sono privi di autorizzazione edilizia.

La tettoia coperta deve essere demolita in quanto costruita all'interno della fascia di rispetto della strada ferrata.

Il capannone ed il laboratorio artigianale possono essere sanati ai sensi dell'**art.36 D.P.R. n.380/2001 recepito dall'art.14 L.R. n.16 del 10.08.2016 s.m.i..**

L'abitazione e la piscina sono state costruite in assenza di permesso a costruire ed autorizzazione. Il rudere part.IIa 841 (C), come si evince dal titolo di proprietà e dalla tipologia costruttiva è un fabbricato costruito anteriormente all'anno 1967. L'abitazione non può essere sanata deve essere demolita, mentre la piscina pertinenziale può essere sanata ai sensi dell'art.36 D.P.R. n.380/2001 recepito dall'art.14 L.R. n. 16 del 10.08.2016 s.m.i.

Si dividono in tre lotti A, B e C.

"A" : Capannone

"B" : Laboratorio Artigianale + strisce di terreno

"C" : Abitazione + rudere



4) Relazione di stima Lotto individuato "A"

I) Il lotto individuato è un capannone industriale con area di pertinenza circostante dove insistono una tettoia coperta con struttura in profilato di ferro ed una struttura precaria adibita a laboratorio.

Dati Catastali:

A) Capannone - F.43 part.IIa n.1048 in attesa di dichiarazione;

Intestati: [REDACTED]

proprietà 1/1;

Il a) Descrizione del bene:

A)Immobile (capannone) ubicato in C.da Cozzo-Balate F.43 part.IIa 1048 (ex part.IIa 845) trattasi di un capannone industriale adibito al rimessaggio delle barche dove svolge la sua attività la società denominata [REDACTED] all'interno della zona omogenea "F Marcon" (attrezzature urbane e comprensoriali) dello strumento urbanistico generale del Comune di Augusta.

Il Capannone insiste all'interno di un lotto di terreno di mq 5.260,00. Si accede direttamente tramite stradella privata che si innesta nella strada provinciale n.1, a circa Km 1, dall'aggregato urbano di Augusta. Il capannone si sviluppa su un solo livello al piano terra, si compone di due corpi di fabbrica di volumetria diversa, destinati rispettivamente a uffici e spazio per il rimessaggio delle barche di superficie lorda complessiva circa mq 698,00. La struttura portante del capannone è prefabbricata con pilastri e travi in c.a, le tamponature sono con pannelli in c.a. pre-compresso, l'intera struttura poggia direttamente su fondazioni del tipo continue. Lo spazio uffici si divide in tre ambienti collegati tra loro con annesso un servizio igienico, gli ambienti sono pavimentati con mattoni di ceramica di buona qualità, le pareti sono intonacate e tinteggiate, l'intero fabbricato è dotato di impianto elettrico, idrico e fognante le aperture sono chiuse con infissi in alluminio preverniciato e con saracinesche metalliche.

Il lotto di terreno è recintato con muretti bassi in cemento con sovrastante rete metallica, dotato di un ampio accesso carrabile, chiuso con cancello in ferro con apertura automatizzata, il piano di calpestio dell'area circostante è in terra battuta. Oltre al capannone all'interno del lotto di terreno insistono una tettoia coperta costruita con struttura in profilati di ferro e pannelli in lamierino zincato di superficie lorda circa mq 125,00, a cui si aggiunge un piccolo laboratorio contiguo al capannone costruito con struttura precaria con pannelli in lamierino zincato.

Il suddetto terreno confina a sud con stradella privata d'accesso ed il laboratorio per la lavorazione del ferro dove svolge l'attività la [REDACTED] ad est ed ovest con altri lotti di terreno a nord con la strada ferrata.

Il b) Edilizia Convezionata: NO

III) Individuazione dello stato di possesso dell'immobile:

Il manufatto è in possesso [REDACTED]

[REDACTED] piena proprietà

IV) Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Dalle indagini effettuate non risultano altri vincoli o oneri gravanti sul bene che possano restare a carico dell'acquirente.

V) Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili:

Procedura esecutiva a carico:

[REDACTED]

.....
.....
.....
.....
.....

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 22/03/2021 Numero di repertorio 764 notificato da Ufficiale Giudiziario tribunale di Siracusa trascritto il 13/04/2021 ai nn. 6222/4969 a favore di IBLA S.R.L. Sede Conegliano (TV) Codice Fiscale 049589400266



° [REDACTED]
F.43 part.IIa 845 – Immobile B

° [REDACTED]
F.43 part.IIa 849 – Immobile B

° [REDACTED]
F.43 part.IIa 850 – Immobile B

° piena proprietà di ¼, piena proprietà di ¼, piena proprietà di ¼,
..... piena proprietà ¼ su appezzamento di terreno di tipo popolare in Augusta (SR) Foglio 51 part.IIa
713 Natura A/4 Consistenza 4 vani Indirizzo C.da Cozzo – **Immobile A**

° piena proprietà di ¼, piena proprietà di ¼, piena
proprietà di ¼, piena proprietà ¼ su appezzamento di terreno di tipo popolare in Augusta (SR)
Foglio 51 part.IIa 176 – **Immobile A**

La sottoscritta Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo
e termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle entrate, Ufficio provinciale di Siracusa Territorio
– Servizio di pubblicità Immobiliare.

Certifica che

In ordine in quanto in oggetto nel ventennio preso in esame alla data del 13/04/2021, si rilevano le seguenti provenienze
e formalità:

IMMOBILE A

ATTENZIONE:

Gli immobili Foglio 51 Particella n.713 e Particella 176 risultano venduti a [REDACTED] con atto di
compravendita del 03/08/2011 Numero di repertorio 7027/21454 Notaio marciano Sergio con sede Siracusa Trascritto il
04/08/2011 nn. 15630/11333 da potere di nato il a Augusta (SR) Codice Fiscale
....., nata il [REDACTED] a Augusta (SR) Codice Fiscale
..... nato il a Augusta (SR) Codice Fiscale nata il
..... a Augusta (SR) Codice Fiscale

*Agli esecutati,, la quota ½ di piena proprietà in regime di comunione
legale dei beni ciascuno degli immobili Augusta Foglio 51 particella 713, Augusta Foglio 51 particella 176 è pervenuta
per atto di compravendita del 19/03/2001 Numero di repertorio 46962/11681 Notaio Marciano Sergio sede Augusta (Sr)
trascritto il 21/03/2001 nn. 4645/3769 da potere Nata il a Augusta (SR) Codice
fiscale

Si segnala:

costituzione di un fondo patrimoniale del 05.03.2013 Numero di repertorio 10327/7760 Notaio Coltraro Giambattista
sede Augusta (SR) trascritto il 13/03/2013 ai nn.4014/3036 a favore e contro di, Nata il
..... a Augusta (SR) Codice fiscale, avente oggetto la quota pari a ½ di piena proprietà in
regime di separazione dei beni ciascuno degli immobili Augusta Foglio 51 particella 810 Particella 841, unitamente ad
altri immobili.

IMMOBILE B

*Alla società esecutata [REDACTED] la quota dell'intero in piena
proprietà, del terreno in Augusta Foglio 43 Particella 845, è pervenuta per atto di compravendita del 05/10/2005 Numero
di repertorio 63111/16304 Notaio Marciano Sergio Sede in Augusta (SR) trascritto il 06/10/2005 nn. 24619/13839 da
potere di [REDACTED]

* Alla società esecutata [REDACTED] la quota dell'intero in piena
proprietà, dei terreni in Augusta Foglio 43 Particelle 849 Particella 850 (ex Particella 822), è pervenuta per atto di
compravendita del 05/10/2005 Numero di repertorio 63111/16304 Notaio MARCIANO SERGIO Sede AUGUSTA (SR)

Trascritto il 06/10/2005 n. 24622/13842 da potere di , Nata il a AUGUSTA (5R) Codice fiscale

*A la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, del terreno in Augusta Foglio 43 Particella 822 è pervenuta per atto di compravendita del 19/01/2005 Numero di repertorio 61911/15581 Notaio MARCIANO SERGIO sede AUGUSTA (SR) trascritto il 20/01/2005 nn.1699/996 da potere di Nata il 01/12/1922 a AUGUSTA (SR) Codice fiscale

** Nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori provenienze in capo ad Amato Concetta*

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 10750/3985 del 11/04/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 10/04/2006 Numero di repertorio 64041/16890 Notaio MARCIANO SERGIO sede AUGUSTA (SR) A favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI sede RAGUSA Codice fiscale 00026870881(domicilio ipotecario eletto VIALE EUROPA N, 65 RAGUSA), contro Nato il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale , Nata il a AUGUSTA (SR) Codice Fiscale , Nato il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale , Nata il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale capitale € 258.000,00 Totale € 387.000,00 Durata 10 anni.

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione **-IMMOBILI A-B**

ISCRIZIONE NN. 6218/1253 del 18/03/2008 IPOTECA LEGALE nascente da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73 DEL 08/02/2008 Numero di Repertorio 38745/2007 emesso da SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE sede SIRACUSA.

A favore di SERITI SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Sede SIRACUSA Codice Fiscale 04739330829 contro

Capitale 39.311,34 Totale e.78.622,68 Durata 20 anni

Grava sull'IMMOBILE B, unitamente ad altri beni.

ISCRIZIONE NN.6723/1786 del 15/03/2010 IPOTECA LEGALE nascente da IPOTECA LEGALE, AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73 del 12/02/2010 Numero di repertorio 47588/2009 emesso da SERIT SICILIA SPA Sede SIRACUSA

A favore di SERIT SICILIA SPA sede SIRACUSA Codice fiscale 0473933A829 Domicilio ipotecario eletto VIALE SCALA GRECA,23)

contro Nato il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale

capitale € 13.301,33 Totale € 26.602,66

Grava sulla quota di 1/2 Augusta Foglio 51 Particella 713

ISCRIZIONE NN. 13408/2344 del 12/07/2011 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 26/11/2010 Numero di repertorio 9949/2011, emesso da TRIBUNALE DI RAGUSA Sede RAGUSA

capitale e 11.346,49 Totale €. 25.000,00

Grava sull'IMMOBILE B, unitamente a altri beni

TRASCRIZIONE NN 7854/6162 del 01/06/2015 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTIA TRASCRIZIONE, del 23/02/2015 Numero di repertorio 819/2015 emesso da TRIBUNALE Sede SIRACUSA

contro Nato il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale
..... Nato il a AUGUSTA (SR) codice fiscale Nato il
..... a AUGUSTA (SR) Codice fiscale , Nata il a AUGUSTA (SR)
Codice fiscale

l'immobile in Augusta Foglio 51 Particella 713
Sub. 1, risulta catastalmente intestato al solo signo [REDACTED], il quale al momento dell'acquisto era tuttavia in regime
di comunione dei beni con la signora, nata ad Augusta (Sr). Quest'ultima è deceduta
lasciando come eredi i signori [REDACTED]

ISCRIZIONE NN. 606/79 del 20/01/2016 IPOTECA LEGALE nascente da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL
D.P.R.602/73 DEL 13/01/2016 Numero di repertorio 371/2015 emesso da RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. sede
SIRACUSA

A favore di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A Sede SIRACUSA Codice fiscale 00833920150 (Domicilio ipotecario eletto
V.LE SANTAPANAGIA,141),

contro [REDACTED]

[REDACTED]

capitale € 2.271.881,72 Totale € 4.543.763,44

Grava sull'**IMMOBILE B**, unitamente altri beni

ISCRIZIONE NN. 8514/1120 del 19/05/2016 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del
29/10/2013 Numero di repertorio 764 emesso da TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA Sede SIRACUSA

A favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA sede RAGUSA Codice fiscale 000026870881

contro Nato il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale Nato il a
AUGUSTA (SR) Codice fiscale , [REDACTED]

[REDACTED]

capitale € 47.226,07 Totale € 90.000,00

Grava: beni di proprietà **IMMOBILE A**, beni di proprietà [REDACTED] **IMMOBILE B**,
unitamente ad altri beni

TRASCRIZIONE NN. 6222/ 4969 DEL 13/04/2021, nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del
22/03/2021 Numero di repertorio 764 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Sede
SIRACUSA

A favore di IBLA S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04958940266 (Richiedente: STUDIO LEGALE
PERROTTA VIA MEGARA,77 AUGUSTA),

contro [REDACTED]

[REDACTED] Nato il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale

..... Nata il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale

Nato il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale Nata il

..... a. AUGUSTA Codice fiscale

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione **IMMOBILI A - B**

La sottoscritta Giulia Messina Vitrano

Certifica

Altresì che in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quando oggetto della presente relazione, alla
data del 13/04/2021, risulta essere censito

IMMOBILE A

*Catasto fabbricati di AUGUSTA (SR) Foglio 51 Particella 841 Indirizzo CONTRADA COZZO DELLE FORCHE
Piano T Unita collabenti

in ditta a: Nata il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale piena
proprietà 1/24, Nata il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale piena

proprietà 1/24, Nato il a AUGUSTA (sR) Codice fiscale piena
proprietà 20/24, Nato il a AUGUSTA (SR) Codice fiscalepiena
proprietà 1/24, il a AUGUSTA(SR) Codice fiscale piena
proprietà 1/24

Dati derivanti da: Variazione del 17/12/2012 protocollo n. SR0219341 in atti dal 17/12/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 17966.1/2012)

EX:

****SOPPRESSO***Catasto fabbricati di Augusta (SR) Foglio **51 Particella 713 sub. 2.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/03/2011 protocollo n. SR162205 in atti dal 28/07/2011 AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE (n.17961.1/2011)

EX:

****SOPPRESSO***Catasto fabbricati di Augusta (SR) **Foglio 51 Particella 713 sub.1**

Dati derivanti da: Variazione del 28/07/2011 protocollo n. SR0162205 in atti dal 28/07/2011 AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE (n. 17961.1/2011)

EX:

****SOPPRESSO ***Catasto fabbricati di Augusta (SR) **Foglio 51 particella 713** categoria A/4 Classe 1 Consistenza 4 vani Rendita Euro 126,02 Contrada Cozzo snc piano T.

Dati derivanti da: Variazione del 13/08/2022 protocollo n.4598 variazione del QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: Variazione del 14/01/2002 protocollo n. 4598 in atti dal 14/01/2022 CONF.TO CLASS.TO (N.96.1/2002)

Dati derivanti da: Variazione del classamento del 21/02/2001 protocollo n.23899 in atti dal 21/02/2001 (n.229.1/2001)

Dati derivanti da: Costituzione del 21/02/2001 protocollo n.23899 in atti dal 21/02/2001 COSTITUZIONE (n.229.1/2001)

*Catasto fabbricati di Augusta (SR) Foglio 51 Particella 810 Natura C2 classe 1 Consistenza 35 mq Totale:38 mq Rendita catastale Euro 99,42 Indirizzo CONTRADA COZZO DELLE FORCHE Piano T.

In ditta a:

Dati derivanti da: Variazione del 13/07/2017 protocollo n.SR0064907 in atti dal 13/07/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.11439.1/2017)

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento dei dati di superficie

Dati derivanti da: Variazione del classamento del 21/12/2013 protocollo n.SR0141135 in atti dal 27/12/2013 (n.229.1/2001) Variazione di Classamento (n.40597.1/2013)

Dati derivanti da: Variazione del 27/12/2012 protocollo n.SR0223349 IN ATTI DAL 27/12/2012 ai sensi dell'art.19 d. Lire 78/2010 (n. 18499.1/2012)

*Catasto terreni di Augusta (SR) **Foglio 51 part.lla 841** Superficie are 27 ca 61

*Catasto terreni di Augusta (SR) **Foglio 51 part.lla 810** Superficie are 6 ca 32

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 12/12/2012 protocollo n.SR0218080 in atti dal 12/12/2012 presentato il 10/12/2012 (n. 218080.1/2012)

EX:

****SOPPRESSO ***Catasto terreni di Augusta (SR) **Foglio 51 Particella 713.**

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 12/12/2012 protocollo n. SR0218080 in atti dal 12/12/2012 presentato il 10/12/2012 (n. 218080.1/2012)

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 16/12/2001 protocollo n.3331 in atti dal 16/02/2001 (n.42.1/2001)

IMMOBILE B

*Catasto terreni di Augusta (SR) **Foglio 43 Particella 849** C2 classe 2 Superficie ca 97 Reddito dominicale euro 0,53 Reddito agrario euro 0,13

*Catasto terreni di Augusta (SR) **Foglio 43 Particella 850** Classe 2 Superficie ca 79 Reddito dominicale euro 0,43
Reddito agrario euro 0,10

In ditta a:

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 18/07/2005 protocollo n. SR0065547 in atti dal 18/07/2005 (n.65547.1/2005)

EX:

*Catasto terreni di Augusta (SR) **Foglio 43 Particella 696** Classe 2 Superficie are 30 Reddito dominicale euro 16,27
Reddito agrario euro 3,87.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 22/09/2004 protocollo n. SR0076713 in atti dal 22/09/2004 (n.76713.1/2004)

EX:

* Catasto terreni di AUGUSTA (SR) **Foglio 43 Particella 696** Classe 2 Superficie ha 1 are 47 ca 58 Reddito dominicale euro 80,03 Reddito agrario euro 19,05.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 14/01/1995 (n.9.1/1994)

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 02/06/1994 in atti dal 18/06/1994 (n.835.1/1994)

* Catasto terreni di AUGUSTA (SR) **Foglio 43 Particella 1048** superficie ha 54 ca 25 Area di enti urbani e promiscui dal 17/03/2015

* Catasto terreni di AUGUSTA (SR) **Foglio 43 Particella 1049** Classe 2 Superficie are 10 ca 45 Reddito dominicale euro 5,67 Reddito agrario euro 1,35.

in ditta a:

piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: Tipo mappale 17/03/2015 protocollo n. SR0033717 in atti dal 17/03/2015 presentati il 17/03/2015 (n.33717.1/2015)

EX:

* *** SOPPRESSO *** Catasto terreni di AUGUSTA (SR) **Foglio 43 Particella 845**.

Dati derivanti da: Tipo mappale dal 17/03/2015 protocollo n. SR0033717 in atti dal 17/03/2015 presentato il 17/03/2015 (n. 33717.12015)

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 18/07/2015 protocollo n. SR0065545 in atti dal 18/07/2005 (n. 65545.1/2005)

EX:

* Catasto terreni di AUGUSTA (SR) **Foglio 43 Particella 820** Classe 2 superficie ha 1 ca 31 Reddito dominicale euro 54,40 Reddito agrario euro 12,95.

Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/07/2005 protocollo n. SR0062349 in atti dal 04/07/2005 TAB.24 2005 TIPO FRAZ. 176713 2004 (n.1517.1/2005)

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 22/09/2004 protocollo n. SR0076713 IN ATTI DAL 04/07/2005 TAB.24 2005 TIPO FRAZ. 176713 2004 (N.1517.1/2005)

EX:

* Catasto Terreni di AUGUSTA (SR) Foglio 43 Particella 696 Classe 2 superficie ha 1 are 47 ca 58 Reddito dominicale euro 80,03 Reddito agrario euro 19,05.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 14/01/1995 (n 9.1/1984)

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 02/06/1994 in atti dal 18/06/1994 (n.835.1/1994)

VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene:

- LA CONFORMITA'URBANISTICA

- **L'esatta corrispondenza dei dati catastali:** Il capannone compresa la tettoia coperta (A) non sono accatastati, il capannone è stato inserito in mappa con TIPO MAPPALE PROT. SR0033717 DEL 17/03/2015 (n.33717.1/2015). La costruzione deve essere censita al catasto fabbricati.

- LA CONFORMITA'URBANISTICA.

Il capannone (A) è stato costruito in difformità alle C.E. concessioni seguenti:

1) C.E. n.37/04 rilasciata dal Comune di Augusta il 19 Luglio 2005

CONTEGGI PLANOVOLUMETRICI	
Superficie Lorda :	= 698,77 mq
Superficie netta :	
Ufficio 1:	= 13,79 mq
Ufficio 2 :	= 13,79 mq
Ufficio 3:	= 28,98 mq
Ufficio 4:	= 24,00 mq
W.c. :	= 5,31 mq
Capannone rimessaggio barche :	= 576,72 mq
antibagno :	= 7,00 mq
<u>W.c.</u>	= <u>5,31</u> mq
SOMMANO	= 674,90 mq

- **Stima per capitalizzazione dei redditi :**

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

- Canone annuo di affitto per superficie lorda del capannone nella cittadina di Augusta (SR) 1,50 (€/mq x mese):

$$1,50 \times 698,77 = \text{€} \cdot 1.048,15$$

$$\text{€} \cdot 1.048,15 \times n.12 \text{ (mesi)} = \text{€} \cdot 12.577,80$$

- Imposte, tasse, manutenzione, sfitto e ritardo pagamenti ecc... : 25,0 %
- Canone annuo netto: $RI = 12.577,80 - (12.577,80 \times 0,25) = 12.577,80 - 3.144,45 = \text{€} \cdot 9.433,35$

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

$$\text{Immobile} = \text{€} \cdot 9.433,35 / 0,040 = \text{€} \cdot 235.833,75$$

$$V_{m2} = \text{€} \cdot 235.833,75$$

$$\text{Media dei valori di stima } \text{€} \cdot (296.650,00 + 235.833,75) / 2 = \text{€} \cdot 266.241,87$$

(duecentosessantaseimiladuecentoquarantuno/87)

IX a) Calcolo del congruo canone di locazione

Considerato che allo stato attuale il locale è affittato alla società denominata "Batmobile" con un canone mensile di € 800/mensile da cui si ottiene un reddito annuale di € 9.600,00 (novemilaeseicento/00).

Premesso tutto ciò, considerato che dall'osservatorio immobiliare delle locazioni i valori commerciali di locazione oscillano tra un minimo e un massimo che di seguito si riportano:

- Min. € 20,00 /mq,
- Max € 40,00/mq

dalla media dei due valori si ottiene $\text{€} \cdot 30,00/\text{mq} \times 674,90 = \text{€} \cdot 20.247,00 / 12 = \text{€} \cdot 1.687,25$ (milleseicentottantasette/25)

Pertanto si attesta la non congruità dell'attuale canone d'affitto.

X) Quote indivise

Nessuna quota



XI) Riepilogo

Lotto A: Capannone industriale

A detrarre le somme necessarie a sanare le difformità riscontrate:

-Demolizione coperta tettoia con struttura in profilato di ferro e pannelli in lamierino.

€. 2.519,00

-Spese tecniche per presentare progetto ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001 recepito dall'art.14 della L.R. n.16 del 10.08.2016 s.m.i. sono comprese le spese per la registrazione catastale

€. 2.500,00

-Oneri concessori + Diritti segretaria ecc..

€. 6.000,00

Totale

€. 255.222,87

In cifra tonda €. 255.000,00 (duecentocinquantacinquemilaeuro)



€. 266.241,87



5) Relazione di stima Lotto individuato "B"

I) Il lotto individuato è un laboratorio artigianale in Augusta (SR), C.da Cozzo Balate (**All.07 Planimetrie B1**)

Strisce di terreno distinte in catasto ai numeri seguenti:

F.43 part.IIa n.849 Seminativo 2 ha 00.00.97 Dominicale 0,53 Agrario 0,13

F.43 part.IIa n.850 Seminativo 2 ha 00.00.79 Dominicale 0,43 Agrario 0,10

Dati Catastali:

F.43 part.IIa 1049 (Qualità Classe SEMINATIVO Classe 2 sup. ha 00.10.45 Reddito Dominicale euro 5,67 Agrario euro 1,35). Intestata: [redacted] **con sede in Augusta (SR)**

F.43 part.IIa n.849 Seminativo 2 ha 00.00.97 Dominicale 0,53 Agrario 0,13 Intestata: [redacted] **con sede in Augusta (SR)**

F.43 part.IIa n.850 Seminativo 2 ha 00.00.79 Dominicale 0,43 Agrario 0,10 Intestata: [redacted] **con sede in Augusta (SR)**

Il a) Descrizione del bene:

Il laboratorio artigianale destinato per la lavorazione del ferro è gestito dalla società [redacted] come si può notare dagli elaborati di rilievo è di forma a "U" costruito lungo i confini con le particelle n.ri 847 ad ovest (porzione di strada privata d'accesso), 1048 a nord e 1118 a sud, ubicato all'interno della zona omogenea "F Marcon" (**attrezzature urbane e comprensoriali**) dello strumento urbanistico generale del Comune di Augusta.

Si compone di uno spazio destinato ad uffici, la restante parte a laboratorio per la lavorazione del ferro per una superficie complessiva di circa mq 135,00. Si accede direttamente dalla stradella privata che si innesta nella provinciale n.1, a circa 1 Km dall'aggregato urbano di Augusta. Lo spazio adibito ad uffici si divide in tre ambienti, con annesso un servizio igienico, serviti da un corridoio di distribuzione. Gli ambienti sono pavimentati con mattoni di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le aperture sono chiuse con infissi in alluminio preverniciato color legno, le pareti del w.c. sono rivestiti con mattonelle di ceramica.

Lo spazio adibito alla lavorazione del ferro è grezzo, privo di intonaci e pavimenti, la struttura portante è costruita con pilastri e travi di ferro, le tamponature sono in muratura di blocchetti squadri di cemento, la copertura a tetto con pannelli coibentati leggeri, sorretti da una struttura reticolare semplice in profilato di ferro scatolare e putrelle in ferro. Le aperture sono chiuse con saracinesche metalliche, completa di impianto elettrico, idrico e fognante. Il lotto di terreno è recintato con muretti bassi di cemento e sovrastante rete metallica, si accede dalla stradella privata tramite (part.IIa n.847) accesso carrabile chiuso con cancello automatizzato, l'area circostante è asfaltata.

Sono annessi al lotto di terreno, dove insiste il laboratorio artigianale due strisce di terreno distinte in catasto al F.43 part.IIa n.849 -850 (oggetto del pignoramento) unite alla particella 1048, rispettivamente di superficie mq 97 e 79.

Il b) Edilizia Convezionata: No

III) Individuazione dello stato di possesso dell'immobile:

Il laboratorio è affittato alla società s.r.l. [redacted] in possesso P [redacted]

IV) Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Dalle indagini effettuate non risultano altri vincoli o oneri gravanti sul bene che possano restare a carico dell'acquirente.

V) Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili:

Procedura esecutiva a carico:

[redacted]
-
-
-
-

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 22/03/2021 Numero di repertorio 764 notificato da Ufficiale Giudiziario tribunale di Siracusa trascritto il 13/04/2021 ai nn. 6222/4969 a favore di IBLA S.R.L. Sede Conegliano (TV) Codice Fiscale 049589400266

° [REDACTED] in liquidazione piena proprietà 1/1 su terreno in Augusta (SR)

F.43 part.IIa 845 – Immobile B

° [REDACTED] piena proprietà 1/1 su terreno in Augusta (SR)

F.43 part.IIa 849 – Immobile B

° [REDACTED] piena proprietà 1/1 su terreno in Augusta (SR)

F.43 part.IIa 850 – Immobile B

° piena proprietà di ¼, piena proprietà di ¼, piena proprietà di ¼,
..... piena proprietà ¼ su appezzamento di terreno di tipo popolare in Augusta (SR) Foglio 51 part.IIa
713 Natura A/4 Consistenza 4 vani Indirizzo C.da Cozzo – **Immobile A**

° piena proprietà di ¼, piena proprietà di ¼, piena
proprietà di ¼, piena proprietà ¼ su appezzamento di terreno di tipo popolare in Augusta (SR)
Foglio 51 part.IIa 176 – **Immobile A**

La sottoscritta Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle entrate, Ufficio provinciale di Siracusa Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare.

Certifica che

In ordine in quanto in oggetto nel ventennio preso in esame alla data del 13/04/2021, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

IMMOBILE A

ATTENZIONE:

Gli immobili Foglio 51 Particella n.713 e Particella 176 risultano venduti a [REDACTED] con atto di compravendita del 03/08/2011 Numero di repertorio 7027/21454 Notaio marciano Sergio con sede Siracusa Trascritto il 04/08/2011 nn. 15630/11333 da potere di nato il a Augusta (SR) Codice Fiscale
....., nata il [REDACTED] a Augusta (SR) Codice Fiscale
..... nato il a Augusta (SR) Codice Fiscale nata il
..... a Augusta (SR) Codice Fiscale

*Agli esecutati,,, la quota ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno degli immobili Augusta Foglio 51 particella 713, Augusta Foglio 51 particella 176 è pervenuta per atto di compravendita del 19/03/2001 Numero di repertorio 46962/11681 Notaio Marciano Sergio sede Augusta (Sr) trascritto il 21/03/2001 nn. 4645/3769 da potere Nata il a Augusta (SR) Codice fiscale

Si segnala:

costituzione di un fondo patrimoniale del 05.03.2013 Numero di repertorio 10327/7760 Notaio Coltraro Giambattista sede Augusta (SR) trascritto il 13/03/2013 ai nn.4014/3036 a favore e contro di, Nata il a Augusta (SR) Codice fiscale, avente oggetto la quota pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno degli immobili Augusta Foglio 51 particella 810 Particella 841, unitamente ad altri immobili.

IMMOBILE B

*Alla società esecutata [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà, del terreno in Augusta Foglio 43 Particella 845, è pervenuta per atto di compravendita del 05/10/2005 Numero di repertorio 63111/16304 Notaio Marciano Sergio Sede in Augusta (SR) trascritto il 06/10/2005 nn. 24619/13839 da potere di [REDACTED]

* Alla società esecutata [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà, dei terreni in Augusta Foglio 43 Particelle 849 Particella 850 (ex Particella 822), è pervenuta per atto di compravendita del 05/10/2005 Numero di repertorio 63111/16304 Notaio MARCIANO SERGIO Sede AUGUSTA (SR) Trascritto il 06/10/2005 n. 24622/13842 da potere di, Nata il a AUGUSTA (5R) Codice fiscale

*A la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, del terreno in Augusta Foglio 43 Particella 822 è pervenuta per atto di compravendita del 19/01/2005 Numero di repertorio 61911/15581 Notaio MARCIANO SERGIO sede AUGUSTA (SR) trascritto il 20/01/2005 nn.1699/996 da potere di Nata il [REDACTED] a AUGUSTA (SR) Codice fiscale

** Nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori provenienze in capo ad Amato Concetta*

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 10750/3985 del 11/04/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 10/04/2006 Numero di repertorio 64041/16890 Notaio MARCIANO SERGIO sede AUGUSTA (SR) A favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI sede RAGUSA Codice fiscale 00026870881(domicilio ipotecario eletto VIALE EUROPA N, 65 RAGUSA), contro [REDACTED] Nato il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale, Nata il a AUGUSTA (SR) Codice Fiscale, Nato il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale, Nata il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale capitale € 258.000,00 Totale € 387.000,00 Durata 10 anni.

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione **-IMMOBILI A-B**

ISCRIZIONE NN. 6218/1253 del 18/03/2008 IPOTECA LEGALE nascente da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73 DEL 08/02/2008 Numero di Repertorio 38745/2007 emesso da SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE sede SIRACUSA.

A favore di SERITI SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Sede SIRACUSA Codice Fiscale 04739330829 contro [REDACTED]

Capitale 39.311,34 Totale e.78.622,68 Durata 20 anni

Grava sull'IMMOBILE B, unitamente ad altri beni.

ISCRIZIONE NN.6723/1786 del 15/03/2010 IPOTECA LEGALE nascente da IPOTECA LEGALE, AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73 deL 12/02/2010 Numero di repertorio 47588/2009 emesso da SERIT SICILIA SPA Sede SIRACUSA

A favore di SERIT SICILIA SPA sede SIRACUSA Codice fiscale 0473933A829 Domicilio ipotecario eletto VIALE SCALA GRECA,23)

contro Nato il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale

capitale € 13.301,33 Totale € 26.602,66

Grava sulla quota di ½ Augusta Foglio 51 Particella 713

ISCRIZIONE NN. 13408/2344 del 12/07/2011 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 26/11/2010 Numero di repertorio 9949/2011, emesso da TRIBUNALE DI RAGUSA Sede RAGUSA

contro [REDACTED]

capitale e 11.346,49 Totale €. 25.000,00

Grava sull'IMMOBILE B, unitamente a altri beni

TRASCRIZIONE NN 7854/6162 del 01/06/2015 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTIA TRASCRIZIONE, del 23/02/2015 Numero di repertorio 819/2015 emesso da TRIBUNALE Sede SIRACUSA

contro Nato il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale,
..... Nato il a AUGUSTA (SR) codice fiscale, Nato il
..... a AUGUSTA (SR) Codice fiscale,, Nata il a AUGUSTA (SR)
Codice fiscale, l'immobile in Augusta Foglio 51 Particella 713
Sub. 1, risulta catastalmente intestato al solo signor il quale al momento dell'acquisto era tuttavia in regime
di comunione dei beni con la signora, nata ad Augusta (Sr). Quest'ultima è deceduta
lasciando come eredi i signori

ISCRIZIONE NN. 606/79 del 20/01/2016 IPOTECA LEGALE nascente da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL
D.P.R.602/73 DEL 13/01/2016 Numero di repertorio 371/2015 emesso da RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. sede
SIRACUSA

A favore di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A Sede SIRACUSA Codice fiscale 00833920150 (Domicilio ipotecario eletto
V.LE SANTAPANAGIA,141),

contro

capitale € 2.271.881,72 Totale € 4.543.763,44

Grava sull'**IMMOBILE B**, unitamente altri beni

ISCRIZIONE NN. 8514/1120 del 19/05/2016 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del
29/10/2013 Numero di repertorio 764 emesso da TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA Sede SIRACUSA

A favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA sede RAGUSA Codice fiscale 000026870881

contro Nato il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale, Nato il a
AUGUSTA (SR) Codice fiscale,

capitale € 47.226,07 Totale € 90.000,00

Grava: beni di proprietà **IMMOBILE A**, beni di proprietà **IMMOBILE B**,
unitamente ad altri beni

TRASCRIZIONE NN. 6222/ 4969 DEL 13/04/2021, nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del
22/03/2021 Numero di repertorio 764 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Sede
SIRACUSA

A favore di IBLA S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04958940266 (Richiedente: STUDIO LEGALE
PERROTTA VIA MEGARA,77 AUGUSTA),

contro

..... Nato il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale,
..... Nata il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale,,
Nato il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale, Nata il
..... a AUGUSTA Codice fiscale

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione **IMMOBILI A - B**

La sottoscritta Giulia Messina Vitrano

Certifica

Altresì che in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quando oggetto della presente relazione, alla
data del 13/04/2021, risulta essere censito

IMMOBILE A

*Catasto fabbricati di AUGUSTA (SR) Foglio 51 Particella 841 Indirizzo CONTRADA COZZO DELLE FORCHE

Piano T Unità collabenti

in ditta a: Nata il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale piena
proprietà 1/24, Nata il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale piena
proprietà 1/24, Nato il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale piena
proprietà 20/24, Nato il a AUGUSTA (SR) Codice fiscale piena
proprietà 1/24, il a AUGUSTA(SR) Codice fiscale piena
proprietà 1/24

Dati derivanti da: Variazione del 17/12/2012 protocollo n. SR0219341 in atti dal 17/12/2012 VARIAZIONE PER
MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 17966.1/2012)

EX:

****SOPPRESSO***Catasto fabbricati di Augusta (SR) Foglio **51 Particella 713 sub. 2.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/03/2011 protocollo n. SR162205 in atti dal 28/07/2011 AMPLIAMENTO
RISTRUTTURAZIONE (n.17961.1/2011)

EX:

****SOPPRESSO***Catasto fabbricati di Augusta (SR) **Foglio 51 Particella 713 sub.1**

Dati derivanti da: Variazione del 28/07/2011 protocollo n. SR0162205 in atti dal 28/07/2011 AMPLIAMENTO
RISTRUTTURAZIONE (n. 17961.1/2011)

EX:

****SOPPRESSO ***Catasto fabbricati di Augusta (SR) **Foglio 51 particella 713** categoria A/4 Classe 1 Consistenza 4
vani Rendita Euro 126,02 Contrada Cozzo snc piano T.

Dati derivanti da: Variazione del 13/08/2022 protocollo n.4598 variazione del QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: Variazione del 14/01/2002 protocollo n. 4598 in atti dal 14/01/2002 CONF.TO CLASS.TO
(N.96.1/2002)

Dati derivanti da: Variazione del classamento del 21/02/2001 protocollo n.23899 in atti dal 21/02/2001 (n.229.1/2001)

Dati derivanti da: Costituzione del 21/02/2001 protocollo n.23899 in atti dal 21/02/2001 COSTITUZIONE
(n.229.1/2001)

*Catasto fabbricati di Augusta (SR) Foglio 51 Particella 810 Natura C2 classe 1 Consistenza 35 mq Totale:38 mq
Rendita catastale Euro 99,42 Indirizzo CONTRADA COZZO DELLE FORCHE Piano T.

In ditta a:

Dati derivanti da: Variazione del 13/07/2017 protocollo n.SR0064907 in atti dal 13/07/2017 AGGIORNAMENTO
PLANIMETRICO (n.11439.1/2017)

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento dei dati di superficie

Dati derivanti da: Variazione del classamento del 21/12/2013 protocollo n.SR0141135 in atti dal 27/12/2013
(n.229.1/2001) Variazione di Classamento (n.40597.1/2013)

Dati derivanti da: Variazione del 27/12/2012 protocollo n.SR0223349 IN ATTI DAL 27/12/2012 ai sensi dell'art.19 d.
Lire 78/2010 (n. 18499.1/2012)

*Catasto terreni di Augusta (SR) **Foglio 51 part.lla 841** Superficie are 27 ca 61

*Catasto terreni di Augusta (SR) **Foglio 51 part.lla 810** Superficie are 6 ca 32

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 12/12/2012 protocollo n.SR0218080 in atti dal 12/12/2012 presentato il 10/12/2012
(n. 218080.1/2012)

EX:

****SOPPRESSO ***Catasto terreni di Augusta (SR) **Foglio 51 Particella 713.**

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 12/12/2012 protocollo n. SR0218080 in atti dal 12/12/2012 presentato il
10/12/2012 (n. 218080.1/2012)

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 16/12/2001 protocollo n.3331 in atti dal 16/02/2001 (n.42.1/2001)

IMMOBILE B

*Catasto terreni di Augusta (SR) **Foglio 43 Particella 849** C2 classe 2 Superficie ca 97 Reddito dominicale euro 0,53
Reddito agrario euro 0,13

*Catasto terreni di Augusta (SR) **Foglio 43 Particella 850** Classe 2 Superficie ca 79 Reddito dominicale euro 0,43
Reddito agrario euro 0,10

In ditta a: [REDACTED]

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 18/07/2005 protocollo n. SR0065547 in atti dal 18/07/2005 (n.65547.1/2005)

EX:

*Catasto terreni di Augusta (SR) **Foglio 43 Particella 696** Classe 2 Superficie are 30 Reddito dominicale euro 16,27
Reddito agrario euro 3,87.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 22/09/2004 protocollo n. SR0076713 in atti dal 22/09/2004 (n.76713.1/2004)

EX:

* Catasto terreni di AUGUSTA (SR) **Foglio 43 Particella 696** Classe 2 Superficie ha 1 are 47 ca 58 Reddito dominicale euro 80,03 Reddito agrario euro 19,05.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 14/01/1995 (n.9.1/1994)

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 02/06/1994 in atti dal 18/06/1994 (n.835.1/1994)

* Catasto terreni di AUGUSTA (SR) **Foglio 43 Particella 1048** superficie ha 54 ca 25 Area di enti urbani e promiscui dal 17/03/2015

* Catasto terreni di AUGUSTA (SR) **Foglio 43 Particella 1049** Classe 2 Superficie are 10 ca 45 Reddito dominicale euro 5,67 Reddito agrario euro 1,35.

in ditta a: [REDACTED]

[REDACTED] piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: Tipo mappale 17/03/2015 protocollo n. SR0033717 in atti dal 17/03/2015 presentati il 17/03/2015 (n.33717.1/2015)

EX:

* *** SOPPRESSO *** Catasto terreni di AUGUSTA (SR) **Foglio 43 Particella 845**.

Dati derivanti da: Tipo mappale dal 17/03/2015 protocollo n. SR0033717 in atti dal 17/03/2015 presentato il 17/03/2015 (n. 33717.12015)

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 18/07/2015 protocollo n. SR0065545 in atti dal 18/07/2005 (n. 65545.1/2005)

EX:

* Catasto terreni di AUGUSTA (SR) **Foglio 43 Particella 820** Classe 2 superficie ha 1 ca 31 Reddito dominicale euro 54,40 Reddito agrario euro 12,95.

Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/07/2005 protocollo n. SR0062349 in atti dal 04/07/2005 TAB.24 2005 TIPO FRAZ. 176713 2004 (n.1517.1/2005)

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 22/09/2004 protocollo n. SR0076713 IN ATTI DAL 04/07/2005 TAB.24 2005 TIPO FRAZ. 176713 2004 (N.1517.1/2005)

EX:

* Catasto Terreni di AUGUSTA (SR) Foglio 43 Particella 696 Classe 2 superficie ha 1 are 47 ca 58 Reddito dominicale euro 80,03 Reddito agrario euro 19,05.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 14/01/1995 (n 9.1/1984)

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 02/06/1994 in atti dal 18/06/1994 (n.835.1/1994)

VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene:

- **L'esatta corrispondenza dei dati catastali:** il laboratorio artigianale (B) non è accatastato.

- **LA CONFORMITA'URBANISTICA.** Il laboratorio artigianale (B) è privo di titolo abilitativo (concessione edilizia e/o permesso a costruire) costruito in totale difformità.

VII) Irregolarità urbanistica o edilizia:

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta:

Il laboratorio artigianale (B) è privo di titolo abilitativo (concessione edilizia e/o permesso a costruire) costruito in totale difformità. Il laboratorio artigianale può essere sanato, è necessario richiedere un permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art.36 D.P.R. n.380/2001 recepito dall'art.14 L.R. n.16 del 10.08.2016 s.m.i..

VIII) Verifica dell'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica: No

IX) Giudizio di stima

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

- **Stima in base al valore di mercato :**

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

Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, da parte del sottoscritto sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per i fabbricati ad uso laboratorio artigianale in Augusta (SR), risultano assestanti su un valore medio di $V_s = \text{€} \cdot 100/\text{metroquadro}$, vista la semplicità della struttura, il valore si decurta di 1/3 quindi si ha: $400-300 = \text{€} \cdot 100/\text{mq}$

Valore Medio della Superficie Lorda :

V_s

Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso :

S_i

- Superficie Lorda Coperta mq. 531,81

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

$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€} \cdot 100,00 \times 531,81) = \text{€} \cdot 53.181,00$

CONTEGGI PLANOVOLUMETRICI

Superficie Lorda :		= 531,81 Mq
Superficie netta :		
Ufficio 1:	= 15,44 mq	
Ufficio 2 :	= 10,07 mq	
Ufficio 3:	= 13,05 mq	
W.c. :	= 6,17 mq	
Corridoio :	= 5,10 mq	
Laboratorio artig. :	= 440,11 mq	
W.c.	= 3,70 mq	
Totale	= 493,64 mq	

- **Stima per capitalizzazione dei redditi :**

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

- Canone annuo di affitto per superficie lorda del laboratorio artigianale 1,50 (€/mq x mese) si decurta di 1/3 si ha $1,50/3 = 0,50/\text{mese}$:

$0,50 \times 531,81 = \text{€} \cdot 265,905$

$\text{€} \cdot 265,905 \times n \cdot 12 \text{ (mesi)} = \text{€} \cdot 3.190,86$

- Imposte, tasse, manutenzione, sfitto e ritardo pagamenti ecc... : 25,0 %

- Canone annuo netto: $RI = 3.190,86 - (3.190,86 \times 0,25) = 3.190,86 - 797,715 = \text{€} \cdot 2.393,145$

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

Immobile = € 2393,145 / 0,040 = € 59.828,625

$V_{m2} = € \quad 59.828,625$

Media dei valori di stima € (53.181,00 + 59.828,625) / 2 = 56.504,81

(cinquantaseimilacinquecentoquattro/81)

IX a) Calcolo del congruo canone di locazione

Considerato che allo stato attuale il locale è affittato alla società denominata “Stilferro” con un canone mensile di € 100/mensile da cui si ottiene un reddito annuale di € 1.200,00 (milleeduecento/00).

Premesso tutto ciò, considerato che dall’osservatorio immobiliare delle locazioni i valori commerciali di locazione oscillano tra un minimo e un massimo che di seguito si riportano:

- Min. € 10,00 /mq,
- Max € 20,00/mq

dalla media dei due valori si ottiene € 10,00/mq x 531,81 = € 5.318,10 /12 = € 443,17 (quattrocentoquarantatre/17)

Pertanto si attesta la non congruità dell’attuale canone d’affitto.

X) Quote indivise

Nessuna quota

XI) Riepilogo

Lotto B: Laboratorio Artigianale	€. 56.504,81
Striscie di terreno	
F.43 part.IIa n.849 ha 00.00.97 a corpo	€. 500,00
F.43 part.IIa n.850 ha 00.00.79 a corpo	€. 500,00
Sommano	€. 57.504,81

A detrarre le somme necessarie per sanare le difformità riscontrate:

- Spese tecniche per presentare progetto ai sensi dell’art.36 del D.P.R. n.380/2001 recepito dall’art.14 della L.R. n.16 del 10.08.2016 s.m.i. sono comprese le spese per la registrazione catastale € 2.500,00
- Oneri concessori + Diritti segretaria ecc.. € 10.000,00

Totale € 45.004,81

In cifra tonda € 45.000,00 (quarantacinquemilaeuro)