

TRIBUNALE DI SIRACUSA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 70/92 R.G. Es. - G.E. dott. Luigi La Battaglia

contro:

promossa da: **Banco di Sicilia S.p.A.**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto **dott. ing. Roberto Galatà**, nato a Lentini (SR) il 06.07.1973, con studio tecnico in Lentini (SR) in via Termini n. 6, in data 21.05.2010 ha prestato giuramento in qualità di esperto per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti del sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) fornisca una sommaria descrizione del bene pignorato;
- c) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- e) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente;

- f) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico vigente;
- g) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- h) accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO a)

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in tre comuni distinti, ed esattamente nel Comune di Lentini, nel Comune di Carlentini e nel Comune di Augusta; considerato l' elevato numero delle unità catastali, di seguito verrà riportata una tabella riepilogativa con tutte le unità catastali elencati per comune di appartenenza, e per ogni singola unità verranno riportate tutte le informazioni necessarie in risposta ai quesiti postimi dall' Ill.mo G.E.



ELENCO UNITA' CATASTALI IN A3



Unità catastale: foglio di mappa n. 91, particella n. 169, sub 2 e 4

QUESITO b)

- Comune: **Lentini**;
- Località: **////**
- Via **Garibaldi n. 107**;
- Piano: terra ed ammezzato;
- Interno: **////**

Le unità catastali censite nel foglio di mappa 91, particella 169, sub 2 e 4, di seguito verranno descritte come un' unica unità immobiliare, in quanto sono due ambienti che costituiscono un unico negozio. Le unità immobiliari di che trattasi fanno parte di un complesso strutturale più grande, hanno un unico affaccio quello prospiciente via Garibaldi in cui hanno l' accesso al civico n. 107; l' unità catastale identificata con il sub 2 si sviluppa solamente a piano terra e si estende su una superficie totale netta pari a 40 mq, mentre il sub 4 ubicato posteriormente al sub 2 rispetto la pubblica si sviluppa su due livelli, piano terra e piano ammezzato collegati da una scaletta interna e si estendono su una superficie totale netta pari a 17 mq.

L' immobile è destinato ad attività commerciale (negozio) si presenta in buono stato di manutenzione, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il pavimento del sub 2 è in laminato di legno, mentre quello del sub 4 è in mattonelle di cemento. Gli infissi interni sono in legno di tipo tamburato e l' unico infisso esterno è in legno massello di buona manifattura con riquadri a vetri. L' unità strutturale è stata realizzata con struttura in muratura portante e solai in latero-cemento, la facciata dell'edificio è interamente intonacata e rifinita con tonachina di colore giallo.

Il fabbricato è ubicato in un quartiere di datata costruzione, realizzato tra gli anni '40 e '50, questa zona rappresenta il tessuto urbano a margine del centro storico del comune, costituito generalmente da edifici non di grande pregio architettonico e storico, l'area è ben servita da mezzi di trasporto pubblici, sono presenti tutti i servizi sia pubblici che privati come scuole, uffici pubblici, farmacie e supermercati ed altri servizi necessari. La via Garibaldi, strada sulla quale prospetta il fabbricato oggetto di valutazione, rappresenta un'arteria viaria fondamentale

del centro urbano del Comune di Lentini che collega la zona nord del centro abitato con il centro storico del Comune.

E' censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
91	169	2	C/1	7	40 m ²	-	Euro 448,28
91	169	4	C/1	4	17 m ²	-	Euro 118,53

I dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

QUESITO c)

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava concesso in locazione alla sig.ra [REDACTED] in forza di contratto di locazione commerciale stipulato in data 06.11.2006 della durata di anni sei con inizio il 01.11.2006, registrato all' Agenzia delle Entrate di Lentini il 07.11.2006 al n. 642 serie 3^a, contratto che si allega in copia. Gli esecutati risultano comproprietari indivisi degli immobili di che trattasi, ciascuna per le proprie quote come di seguito riportato:

- [REDACTED] proprietà 200/300 (esecutata)
- [REDACTED] proprietà 50/300 (erede di [REDACTED])
- [REDACTED] proprietà 50/300 (erede di [REDACTED])

QUESITO d)

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito. L'immobile ricade in "**Zona A2**" del vigente P.R.G., che rappresenta una zona di interesse storico di recente formazione, soggetta alle prescrizioni dell' art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione, come evidenziato dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

QUESITO e)

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:
 - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**

- iscritta in data: **15.12.1989**
- su istanza di: **Banco di Roma e Banca di Interesse Nazionale S.p.A.**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2042, Registro Generale n. 20858, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo condizionato soggetto debitore**
- iscritta in data: **23.12.1989**
- su istanza di: **Sezione di credito fondiario del Banco di Sicilia**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2089, Registro Generale n. 21461, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **02.07.1991**
- su istanza di: **Avv. Adragna Corrado**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1317, Registro Generale n. 11222, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **27.07.1991**
- su istanza di: **[REDACTED]**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1526, Registro Generale n. 12760, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **13.12.1991**
- su istanza di: **[REDACTED]**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2411, Registro Generale n. 20096, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **30.05.1997**
- su istanza di: **Avv. Chiappa Francesco**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 736, Registro Generale n. 7880, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario**
- iscritta in data: **01.12.2009**
- su istanza di: **Notaio Zocco Giuseppe**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 5200, Registro Generale n. 26315, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

• Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:

- iscritta in data: **21.02.1992**
- su istanza di: **Avv. ti Corpaci - Fazzino**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 3330, Registro Generale n. 3929 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

QUESITO f)

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini non prevedono nella zona "A2" in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento un elenco dettagliato delle utilizzazioni, ma specifica solamente gli interventi edilizi ammessi in tale zona, come riportato nell'allegato art. 34 al certificato di destinazione urbanistica, in particolare in queste zone sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- ordinaria manutenzione;
- straordinaria manutenzione;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione di fabbricati interamente ricostruiti dopo il 1945.

QUESITO g)

Le unità immobiliari sono state realizzate tra gli anni '40 ÷ '45. Dalla data di realizzazione non sono state mai apportate modifiche, sia di tipo strutturali che divisioni interne, né aumenti o diminuzione di volumi e superfici.

La costruzione è stata realizzata in data antecedente al 1967, inoltre, da un'attenta ricerca negli archivi dell'ufficio urbanistica, non è stata riscontrata nessuna licenza edilizia o istanza di condono edilizio, ma è stato trovato un progetto per modifica delle aperture del piano terra approvato dal Comune di Lentini in data 23.06.1952, documento che si allega alla presente.

QUESITO h)

L'immobile pignorato è sprovvisto di dichiarazione di abitabilità.

Criterio di stima usato

L'immobile è stato valutato con il metodo per comparazione diretta, cioè sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie utile netta dell'unità immobiliare. Per cui, da indagini di mercato dei prezzi degli immobili con caratteristiche simili all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in condizioni ordinari e nella stessa zona di riferimento, si è determinato un valore medio di mercato rispettivamente per i due sub pari a **€/mq. 1.480,00** e pari a **€/mq. 1.150,00**.

VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con il metodo utilizzato si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

unità catastale censita al foglio 91, particella 169, sub 2:

PREZZO BASE: EURO 59.200,00 suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- [REDACTED]	proprietà 200/300	(esecutata)	euro 39.466,66
- [REDACTED]	proprietà 50/300	(erede di [REDACTED])	euro 9.866,67
- [REDACTED]	proprietà 50/300	(erede di [REDACTED])	euro 9.866,67

unità catastale censita al foglio 91, particella 169, sub 4:

PREZZO BASE: EURO 19.550,00 suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- [REDACTED]	proprietà 200/300	(esecutata)	euro 13.033,34
- [REDACTED]	proprietà 50/300	(erede di [REDACTED])	euro 3.258,33
- [REDACTED]	proprietà 50/300	(erede di [REDACTED])	euro 3.258,33

Unità catastale: foglio di mappa n. 91, particella n. 7765 (ex 200), sub 1 e 8

QUESITO b)

- Comune: **Lentini**;
- Località: **////**
- Via **Garibaldi n. 86 angolo via Notar Jacopo n. 1, 3, 5**;
- Piano: terra ed ammezzato;
- Interno: **////**

Le unità catastali censite nel foglio di mappa 91, particella 7765 (ex 200) sub 1 e sub 8, di seguito verranno descritte come un' unica unità immobiliare in quanto sono più ambienti che costituiscono un unico negozio.

Le unità immobiliari di che trattasi fanno parte di un complesso strutturale più grande, hanno un doppio affaccio uno prospiciente via Garibaldi con accesso al civico n. 86 e l'altro prospiciente via Notar Jacopo con accesso ai civici 1, 3 e 5; le unità catastale si sviluppano su due livelli, piano terra e piano ammezzato, l' unità identificata con il sub 1 si estende su una superficie totale netta pari a 60 mq, mentre il sub 8 si estende su una superficie totale netta pari a 77 mq.

L' immobile è destinato ad attività commerciale (negozio), si presenta in ottimo stato di manutenzione e di finiture, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in laminato di legno. Gli infissi esterni sono in ferro tinteggiato con riquadri in vetro di buona manifattura. L' unità strutturale è realizzata con struttura in muratura portante e solai in latero-cemento, la facciata dell'edificio è interamente intonacata.

Il fabbricato è ubicato in un quartiere di datata costruzione, tra gli anni '40 e '50, questa zona rappresenta il tessuto urbano a margine del centro storico del comune, costituito generalmente da edifici non di grande pregio architettonico e storico, l'area è ben servita da mezzi di trasporto pubblici, sono presenti tutti i servizi sia pubblici che privati come scuole, uffici pubblici, farmacie e supermercati ed altri servizi necessari. La via Garibaldi, strada sulla quale prospetta il fabbricato oggetto di valutazione, rappresenta un'arteria viaria fondamentale del centro urbano del Comune di Lentini che collega la zona nord del centro abitato con il centro storico del Comune.

E' censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
91	7765 (ex 200)	1	C/3	3	60 m ²	-	Euro 120,85
91	7765 (ex 200)	8	C/1	5	46 m ²	-	Euro 375,36

I dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

QUESITO c)

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in locazione alla sig.ra D' [REDACTED] in forza di contratto di locazione commerciale stipulato in data 01.01.2004 della durata di anni sei con inizio il 01.01.2004 e scadenza il 31.12.2009, registrato all' Agenzia delle Entrate di Lentini il 09.01.2004 al n. 14 serie 3^a atti privati, contratto che si allega in copia. Gli esecutati risultano comproprietari indivisi degli immobili di che trattasi, ciascuna per le proprie quote come di seguito riportato:

[REDACTED] proprietà 200/300 (esecutata)
[REDACTED] proprietà 50/300 (erede di [REDACTED])
[REDACTED] proprietà 50/300 (erede di [REDACTED])

QUESITO d)

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito. L'immobile ricade in "**Zona A2**" del vigente P.R.G., che rappresenta una zona di interesse storico di recente formazione, soggetta alle prescrizioni dell' art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione, come evidenziato dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

QUESITO e)

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:
 - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
 - iscritta in data: **15.12.1989**
 - su istanza di: **Banco di Roma e Banca di Interesse Nazionale S.p.A.**

- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2042, Registro Generale n. 20858, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
- tipo: **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo condizionato soggetto debitore**
- iscritta in data: **23.12.1989**
- su istanza di: **Sezione di credito fondiario del Banco di Sicilia**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2089, Registro Generale n. 21461, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **02.07.1991**
- su istanza di: **Avv. Adragna Corrado**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1317, Registro Generale n. 11222, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **22.07.1991**
- su istanza di: **Avv. Chiappa Nazareno**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1474, Registro Generale n. 12382, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **27.07.1991**
- su istanza di: [REDACTED]
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1526, Registro Generale n. 12760, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **13.12.1991**
- su istanza di: [REDACTED]
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2411, Registro Generale n. 20096, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario**
- iscritta in data: **01.12.2009**
- su istanza di: **Notaio Zocco Giuseppa**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 5200, Registro Generale n. 26315, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

● Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:

- iscritta in data: **21.02.1992**
- su istanza di: **Avv. ti Corpaci - Fazzino**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 3330, Registro Generale n. 3929 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

QUESITO f)

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini non prevedono nella zona "A2" in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento un elenco dettagliato delle utilizzazioni, ma specifica solamente gli interventi edilizi ammessi in tale zona, come riportato nell'allegato art. 34 al certificato di destinazione urbanistica, in particolare in queste zone sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- ordinaria manutenzione;
- straordinaria manutenzione;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione di fabbricati interamente ricostruiti dopo il 1945.

QUESITO g)

Le unità immobiliari sono state realizzate tra gli anni '30 ÷ '40, quindi, la costruzione è stata realizzata in data antecedente al 1967, inoltre, da un'attenta ricerca negli archivi dell'ufficio urbanistica, non è stata riscontrata nessuna licenza edilizia o istanza di condono edilizio, ma è stato trovato un progetto per sopraelevazione approvato dal Comune di Lentini in data 27.07.1948, documento che si allega alla presente.

QUESITO h)

L'immobile pignorato è sprovvisto di dichiarazione di abitabilità.

Criterio di stima usato

L'immobile è stato valutato con il metodo per comparazione diretta, cioè sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie utile netta dell'unità immobiliare. Per cui, da indagini di mercato dei prezzi degli immobili con caratteristiche simili all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in condizioni ordinari e nella stessa zona di riferimento, si è determinato un valore medio di mercato pari a **€/mq. 1.550,00**

VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con il metodo utilizzato si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

unità catastale censita al foglio 91, particella 7765, sub 1:

PREZZO BASE: EURO 93.000,00 suddivisi per le proprie quote di proprietà:

██████████	proprietà 200/300	(esecutata)	euro 62.000,00
██████████	proprietà 50/300	(erede di ██████████)	euro 15.500,00
- ██████████	proprietà 50/300	(erede di ██████████)	15.500,00

unità catastale censita al foglio 91, particella 7765, sub 8:

PREZZO BASE: EURO 119.350,00 suddivisi per le proprie quote di proprietà:

██████████	proprietà 200/300	(esecutata)	euro 79.566,66
██████████	proprietà 50/300	(erede di ██████████)	euro 19.891,67
- ██████████	proprietà 50/300	(erede ██████████)	euro 19.891,67

Unità catastale: foglio di mappa n. 91, particella n. 7765 (ex 200), sub 2

QUESITO b)

- Comune: **Lentini**;
- Località: **////**
- Via **Garibaldi n. 88**;
- Piano: terra ed ammezzato;
- Interno: **////**

L'unità immobiliare di che trattasi fa parte di un complesso strutturale più grande, ha il solo affaccio quello prospiciente via Garibaldi con unico accesso al civico n. 88; l'unità catastale si sviluppa su due livelli, piano terra e piano ammezzato, si estende su una superficie totale netta pari a 53 mq. Il livello ammezzato è stato separato dal piano terra ed è stato collegato con il piano ammezzato dell'unità immobiliare identificata con il sub 1 della medesima particella, descritta nel paragrafo precedente.

L'immobile è destinato ad attività commerciale (*barbiere*) si presenta in buono stato di manutenzione, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in scagliette di marmo. Gli infissi esterni sono in ferro tinteggiato e pannelli in vetro. L'unità strutturale è realizzata con struttura in muratura portante e solai in latero-cemento, la facciata dell'edificio è interamente intonacata.

Il fabbricato è ubicato in un quartiere di datata costruzione, tra gli anni '40 e '50, questa zona rappresenta il tessuto urbano a margine del centro storico del comune, costituito generalmente da edifici non di grande pregio architettonico e storico, l'area è ben servita da mezzi di trasporto pubblici, sono presenti tutti i servizi sia pubblici che privati come scuole, uffici pubblici, farmacie e supermercati ed altri servizi necessari. La via Garibaldi, strada sulla quale prospetta il fabbricato oggetto di valutazione, rappresenta un'arteria viaria fondamentale del centro urbano del Comune di Lentini che collega la zona nord del centro abitato con il centro storico del Comune.

E' censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
91	7765 (ex 200)	2	A/5	4	2 vani	-	Euro 47,51

I dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalla documentazione; catastalmente la destinazione d' uso dell' immobile risulta con categoria A/5 (*abitazione di tipo ultrapopolare*), invece nella realtà è destinato ad attività commerciale, quindi dovrebbe essere censito con categoria C/1 (*negozi e botteghe*).

QUESITO c)

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in locazione al sig. [REDACTED] in forza di contratto di locazione commerciale stipulato in data 01.01.1998 della durata di anni sei con inizio il 01.01.1998 e scadenza il 31.12.2003, registrato all' Agenzia delle Entrate di Lentini il 08.01.1998 al n. 20 vol. 3^a atti privati, contratto che si allega in copia. Gli esecutati risultano comproprietari indivisi degli immobili di che trattasi, ciascuna per le proprie quote come di seguito riportato:

- | | | |
|------------|-------------------|-----------------------|
| - | proprietà 200/300 | (esecutata) |
| [REDACTED] | proprietà 50/300 | (erede d [REDACTED]) |
| [REDACTED] | proprietà 50/300 | (erede di [REDACTED]) |

QUESITO d)

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito. L'immobile ricade in "**Zona A2**" del vigente P.R.G., che rappresenta una zona di interesse storico di recente formazione, soggetta alle prescrizioni dell' art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione, come evidenziato dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

QUESITO e)

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:
 - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
 - iscritta in data: **15.12.1989**
 - su istanza di: **Banco di Roma e Banca di Interesse Nazionale S.p.A.**
 - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2042, Registro Generale n. 20858, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo condizionato soggetto debitore**
- iscritta in data: **23.12.1989**
- su istanza di: **Sezione di credito fondiario del Banco di Sicilia**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2089, Registro Generale n. 21461, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **02.07.1991**
- su istanza di: **Avv. Adragna Corrado**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1317, Registro Generale n. 11222, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **22.07.1991**
- su istanza di: **Avv. Chiappa Nazareno**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1474, Registro Generale n. 12382, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **27.07.1991**
- su istanza di: [REDACTED]
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1526, Registro Generale n. 12760, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **13.12.1991**
- su istanza di: [REDACTED]
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2411, Registro Generale n. 20096, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario**
- iscritta in data: **01.12.2009**
- su istanza di: **Notaio Zocco Giuseppe**

- al numero particolare: **Registro Particolare n. 5200, Registro Generale n. 26315, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:
 - iscritta in data: **21.02.1992**
 - su istanza di: **Avv. ti Corpaci - Fazzino**
 - al numero particolare: **Registro Particolare n. 3330, Registro Generale n. 3929 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
 - iscritta in data: **09.01.2002**
 - su istanza di: [REDACTED]
 - al numero particolare: **Registro Particolare n. 209, Registro Generale n. 228 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

QUESITO f)

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini non prevedono nella zona "A2" in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento un elenco dettagliato delle utilizzazioni, ma specifica solamente gli interventi edilizi ammessi in tale zona, come riportato nell'allegato art. 34 al certificato di destinazione urbanistica, in particolare in queste zone sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- ordinaria manutenzione;
- straordinaria manutenzione;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione di fabbricati interamente ricostruiti dopo il 1945.

QUESITO g)

L'unità immobiliare è stata realizzata tra gli anni '30 ÷ '40, quindi, la costruzione è stata realizzata in data antecedente al 1967, inoltre, da un'attenta ricerca negli archivi dell'ufficio urbanistica, non è stata riscontrata nessuna licenza edilizia o istanza di condono edilizio, ma è stato trovato un progetto per sopraelevazione approvato dal Comune di Lentini in data 27.07.1948, documento che si allega alla presente.

QUESITO h)

L'immobile pignorato è sprovvisto di dichiarazione di abitabilità.

Criterio di stima usato

L'immobile è stato valutato con il metodo per comparazione diretta, cioè sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie utile netta dell'unità immobiliare. Per cui, da indagini di mercato dei prezzi degli immobili con caratteristiche simili all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in condizioni ordinari e nella stessa zona di riferimento, si è determinato un valore medio di mercato pari a **€/mq. 1.250,00**

VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con il metodo utilizzato si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

unità catastale censita al foglio 91, particella 7765, sub 2:

PREZZO BASE: EURO 66.250,00 suddivisi per le proprie quote di proprietà:

-	proprietà 200/300 (esecutata)	euro 44.166,68
-	proprietà 50/300 (erede di)	euro 11.041,66
-	proprietà 50/300 (erede di)	euro 11.041,66

Unità catastale: foglio di mappa n. 91, particella n. 7765 (ex 200), sub 4

- Comune: **Lentini**;
- Località: **////**
- Via **Garibaldi n. 94 angolo via G. Donizzetti n. 2**;
- Piano: terra e primo;
- Interno: **////**

L'unità catastale di che trattasi, riportata nell'atto di pignoramento immobiliare depositato in cancelleria il 04.05.2001 della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. rappresentata e difesa dallo [REDACTED] non risulta essere stata mai di proprietà degli esecutati, ad oggi la proprietà è del sig. [REDACTED] il sottoscritto per conoscenza riporta gli identificativi catastali.

E' censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
91	7765 (ex 200)	4	C/1	5	27 m ²	-	Euro 220,32

Nell'atto di pignoramento suddetto, viene riportato che tale unità catastale è sita in Lentini in via Garibaldi n. 107, ma tale numero civico corrisponde alla particella n. 169 sub 2 e 4, di proprietà degli esecutati, immobile già descritto e valutato nei paragrafi precedenti. In seguito all'atto di pignoramento, a causa di tale errore all'immobile di proprietà del sig. [REDACTED] sono stati iscritti delle ipoteche di seguito riportate.

QUESITO e)

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:
 - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
 - iscritta in data: **22.07.1991**
 - su istanza di: **Avv. Chiappa Nazareno**
 - al numero particolare: **Registro Particolare n. 1474, Registro Generale n. 12382, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:
 - iscritta in data: **09.01.2002**
 - su istanza di: **Studio Legale Associato Chiappa**
 - al numero particolare: **Registro Particolare n. 209, Registro Generale n. 228**
presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Unità catastale: foglio di mappa n. 91, particella n. 8098 (ex 62), sub 3

QUESITO b)

- Comune: **Lentini**;
- Località: **////**
- Via **Garibaldi n. 96 angolo via G. Donizzetti n. 1**;
- Piano: terra e seminterrato;
- Interno: **////**

L'unità catastale di che trattasi fa parte di un complesso strutturale più grande, ha un doppio affaccio, uno prospiciente via Garibaldi con accesso al civico n. 96 e l'altro prospiciente via G. Donizzetti al civico n. 1; l'unità catastale si sviluppa su due livelli, piano terra e piano seminterrato, l'unità immobiliare si estende su una superficie totale netta pari a 54 mq, di cui 20,70 mq al piano terra adibiti ad attività commerciale e 33,30 mq al piano seminterrato.

L'immobile è destinato ad attività commerciale (*barbiere*) si presenta in buono stato di manutenzione, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in scaglette di marmo. Gli infissi esterni sono in legno e riquadri in vetro. L'unità strutturale è realizzata con struttura in muratura portante con solai in latero-cemento, la facciata dell'edificio è interamente intonacata con finitura di colore giallo, prospetti che sono stati ristrutturati recentemente.

Il fabbricato è ubicato in un quartiere di datata costruzione, tra gli anni '40 e '50, questa zona rappresenta il tessuto urbano a margine del centro storico del comune, costituito generalmente da edifici non di grande pregio architettonico e storico, l'area è ben servita da mezzi di trasporto pubblici, sono presenti tutti i servizi sia pubblici che privati come scuole, uffici pubblici, farmacie e supermercati ed altri servizi necessari. La via Garibaldi, strada sulla quale prospetta il fabbricato oggetto di valutazione, rappresenta un'arteria viaria fondamentale del centro urbano del Comune di Lentini che collega la zona nord del centro abitato con il centro storico del Comune.

E' censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
91	8098 (ex 62)	3	C/2	1	54 m ²	-	Euro 61,36

I dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalla documentazione.

QUESITO c)

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in locazione al sig. [REDACTED] in forza di contratto di locazione commerciale stipulato in data 01.01.1998 della durata di anni sei con inizio il 01.01.1998 e scadenza il 31.12.2003, registrato all' Agenzia delle Entrate di Lentini il 08.01.1998 al n. 21 vol. 3°, contratto che si allega in copia. Gli esecutati risultano comproprietari indivisi degli immobili di che trattasi, ciascuna per le proprie quote come di seguito riportato:

- [REDACTED] proprietà 200/300 (esecutata)
- [REDACTED] proprietà 50/300 (erede di [REDACTED])
- [REDACTED] proprietà 50/300 (erede di [REDACTED])

QUESITO d)

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito. L'immobile ricade in "**Zona A2**" del vigente P.R.G., che rappresenta una zona di interesse storico di recente formazione, soggetta alle prescrizioni dell' art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione, come evidenziato dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

QUESITO e)

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:
 - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
 - iscritta in data: **15.12.1989**
 - su istanza di: **Banco di Roma e Banca di Interesse Nazionale S.p.A.**
 - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2042, Registro Generale n. 20858, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo condizionato soggetto debitore**
- iscritta in data: **23.12.1989**
- su istanza di: **Sezione di credito fondiario del Banco di Sicilia**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2089, Registro Generale n. 21461, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **02.07.1991**
- su istanza di: **Avv. Adragna Corrado**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1317, Registro Generale n. 11222, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **22.07.1991**
- su istanza di: **Avv. Chiappa Nazareno**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1474, Registro Generale n. 12382, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **27.07.1991**
- su istanza di: [REDACTED]
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1526, Registro Generale n. 12760, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **13.12.1991**
- su istanza di: [REDACTED]
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2411, Registro Generale n. 20096, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario**
- iscritta in data: **01.12.2009**
- su istanza di: **Notaio Zocco Giuseppe**

- al numero particolare: **Registro Particolare n. 5200, Registro Generale n. 26315, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:
 - iscritta in data: **21.02.1992**
 - su istanza di: **Avv. fi Corpaci - Fazzino**
 - al numero particolare: **Registro Particolare n. 3330, Registro Generale n. 3929 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

QUESITO f)

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini non prevedono nella zona "A2" in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento un elenco dettagliato delle utilizzazioni, ma specifica solamente gli interventi edilizi ammessi in tale zona, come riportato nell'allegato art. 34 al certificato di destinazione urbanistica, in particolare in queste zone sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- ordinaria manutenzione;
- straordinaria manutenzione;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione di fabbricati interamente ricostruiti dopo il 1945.

QUESITO g)

L'unità immobiliare sono state realizzate tra gli anni '30 ÷ '40, quindi, la costruzione è stata realizzata in data antecedente al 1967, inoltre, da un'attenta ricerca negli archivi dell'ufficio urbanistica, non è stata riscontrata nessuna licenza edilizia o istanza di condono edilizio per la realizzazione, ma sono stato trovati in archivio n. 3 progetti per sopraelevazioni e modifiche ai prospetti approvati dal Comune di Lentini rispettivamente in data 05.04.1951, nulla osta per l'esecuzione di lavori edili n. 446 del 01.04.1955 e nulla osta per l'esecuzione di lavori edili n. 212 del 18.07.1962, documenti che si allegano alla presente.

QUESITO h)

L'immobile pignorato è sprovvisto di dichiarazione di abitabilità.

Criterio di stima usato

L'immobile è stato valutato con il metodo per comparazione diretta, cioè sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie utile netta dell'unità immobiliare. Per cui, da indagini di mercato dei prezzi degli immobili con caratteristiche similari all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in condizioni ordinari e nella stessa zona di riferimento, si è determinato un valore medio di mercato pari a **€/mq. 1.350,00** per la superficie destinata ad attività commerciale e pari a **€/mq. 900,00** per la superficie del seminterrato.

VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con il metodo utilizzato si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

unità catastale censita al foglio 91, particella 8098, sub 3:

PREZZO BASE: EURO 57.915,00 suddivisi per le proprie quote di proprietà:

██████████	proprietà 200/300	(esecutata)	euro 38.610,00
██████████	proprietà 50/300	(erede di ██████████)	euro 9.652,50
██████████	proprietà 50/300	(erede di ██████████)	euro 9.652,50

Unità catastale: foglio di mappa n. 67, particella n. 542, sub 1

QUESITO b)

- Comune: **Lentini**;
- Località: **////**
- Via **Casmene n. 12**;
- Piano: **terra**;
- Interno: **////**

L'unità catastale di che trattasi fa parte di un complesso strutturale più grande interamente di proprietà dell' esecutata [REDACTED] ha un solo affaccio prospiciente via Casmene con accesso al civico 12; l' unità catastale si sviluppa solo al piano terra, si estende su una superficie totale netta pari a 56 mq, adibiti a garage.

L' unità immobiliare destinata a garage si presenta non rifinita all' interno, le pareti sono grezze non intonacate, il pavimento è costituito da un massetto cemento, l' infisso esterno è in lamierino. L' unità strutturale è realizzata con struttura mista in muratura portante e cemento armato, con solai in latero-cemento, la facciata dell'edificio è interamente intonacata e rivestita con mattonelle di ceramica, prospetti che sono buono stato di conservazione.

Il fabbricato è ubicato in un quartiere di recente costruzione, tra gli anni '50 e '60, questa zona rappresenta il tessuto urbano che contorna il centro storico del comune, costituito generalmente di edificio di 3 ÷ 4 elevazioni fuori terra, l'area è ben servita da mezzi di trasporto pubblici, sono presenti tutti i servizi sia pubblici che privati come scuole, uffici pubblici, farmacie e supermercati ed altri servizi necessari. La via Casmene, strada sulla quale prospetta il fabbricato oggetto di valutazione, confina con lo stadio comunale.

E' censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
67	542	1	C/6	3	56 m ²	-	Euro 109,90

I dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato di fatto.

QUESITO c)

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in locazione al sig. Bufalino Santo, in forza di contratto di locazione stipulato in data 01.01.1998 della durata di anni quattro con inizio il 01.01.1998 e scadenza il 31.12.2001, registrato all' Agenzia delle Entrate di Lentini il 07.01.1998 al n. 11 vol. 3^a, contratto che si allega in copia. L' eseguita risulta proprietaria dell' immobile di che trattasi, come di seguito riportato:

 proprietà 1/1 (esecutata)

QUESITO d)

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito. L'immobile ricade in "**Zona B3-2**" del vigente P.R.G., che rappresenta una zona del centro urbano con edilizia semintensiva, soggetta alle prescrizioni dell' art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione, che si allega in copia.

QUESITO e)

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:
 - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
 - iscritta in data: **15.12.1989**
 - su istanza di: **Banco di Roma e Banca di Interesse Nazionale S.p.A.**
 - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2042, Registro Generale n. 20858, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

 - tipo: **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo condizionato soggetto debitore**
 - iscritta in data: **23.12.1989**
 - su istanza di: **Sezione di credito fondiario del Banco di Sicilia**
 - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2089, Registro Generale n. 21461, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

 - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
 - iscritta in data: **02.07.1991**
 - su istanza di: **Avv. Adragna Corrado**

- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1317, Registro Generale n. 11222,**
presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **22.07.1991**
- su istanza di: **Avv. Chiappa Nazareno**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1474, Registro Generale n. 12382,**
presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **27.07.1991**
- su istanza di: [REDACTED]
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1526, Registro Generale n. 12760,**
presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **13.12.1991**
- su istanza di: [REDACTED]
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2411, Registro Generale n. 20096,**
presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare
- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **30.05.1997**
- su istanza di: **Avv. Chiappa Francesco**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 736, Registro Generale n. 7880,**
presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare
- tipo: **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca volontaria per concessione**
a garanzia di mutuo fondiario
- iscritta in data: **01.12.2009**
- su istanza di: **Notaio Zocco Giuseppe**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 5200, Registro Generale n. 26315,**
presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare

- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:
 - iscritta in data: **21.02.1992**
 - su istanza di: **Avv. ti Corpaci - Fazzino**
 - al numero particolare: **Registro Particolare n. 3330, Registro Generale n. 3929**
presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare

QUESITO f)

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini prevedono nella zona "B3-2", in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento, un elenco dettagliato delle utilizzazioni, come indicato nell'allegato art. 38:

destinazioni ammesse

- ✓ residenza;
- ✓ servizi sociali di proprietà pubblica;
- ✓ associazioni politiche, sindacali, culturali religiose;
- ✓ istruzioni pubbliche statali e rappresentative;
- ✓ attrezzature a carattere religioso;
- ✓ ristoranti, bar, locali di divertimento;
- ✓ artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore alla esistente in un intero isolato; se inferiore a 300 mq. è ammesso l'ampliamento fino a tale valore;
- ✓ commercio al dettaglio;
- ✓ teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;
- ✓ uffici pubblici e privati, studi professionali;
- ✓ alberghi e pensioni;
- ✓ garages di uso pubblico.

QUESITO g)

L'unità immobiliare è stata realizzata in data antecedente il 1967, in particolare tra gli anni '55 ÷ '60, con regolare nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili n. 121 rilasciato dal Comune di Lentini in data 18.05.1956 e successivo progetto n. 375 per modifica dei balconi superiori approvato dal Comune di Lentini in data 28.12.1957. Successivamente a tale costruzione sono stati eseguiti

lavori abusivi nel fabbricato, abusi che sono stati regolarizzati con successiva concessione edilizia in sanatoria n. 128 del 31.01.1994 rilasciata dal Comune di Lentini, documenti che si allegano alla presente.

QUESITO h)

L'immobile pignorato è sprovvisto di dichiarazione di abitabilità.

Criterio di stima usato

L'immobile è stato valutato con il metodo per *comparazione diretta*, cioè sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie utile netta dell'unità immobiliare. Per cui, da indagini di mercato dei prezzi degli immobili con caratteristiche similari all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in condizioni ordinari e nella stessa zona di riferimento, si è determinato un valore medio di mercato pari a **€/mq. 580,00**.

VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con il metodo utilizzato si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

unità catastale censita al foglio 67, particella 542, sub 1:

PREZZO BASE: EURO 32.480,00 suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- [REDACTED] proprietà 1/1 (esecutata) **euro 32.480,00**

Unità catastale: foglio di mappa n. 67, particella n. 542, sub 2

QUESITO b)

- Comune: **Lentini**;
- Località: **////**
- Via **Casmene n. 14**;
- Piano: **terra**;
- Interno: **////**

L' unità catastale di che trattasi fa parte di un complesso strutturale più grande interamente di proprietà dell' esecutata [REDACTED] ha un solo affaccio prospiciente via Casmene con accesso al civico 14; l' unità catastale si sviluppa solo al piano terra, si estende su una superficie totale netta pari a 49 mq, adibiti a garage.

L' unità immobiliare destinata a garage si presenta non rifinita all' interno, le pareti sono grezze non intonacate, il pavimento è costituito da un massetto cemento, l' infisso esterno è in lamierino. L' unità strutturale è realizzata con struttura mista in muratura portante e cemento armato, con solai in latero-cemento, la facciata dell'edificio è interamente intonacata e rivestita con mattonelle di ceramica, prospetti che sono buono stato di conservazione.

Il fabbricato è ubicato in un quartiere di recente costruzione, tra gli anni '50 e '60, questa zona rappresenta il tessuto urbano che contorna il centro storico del comune, costituito generalmente di edifici di 3 ÷ 4 elevazioni fuori terra, l'area è ben servita da mezzi di trasporto pubblici, sono presenti tutti i servizi sia pubblici che privati come scuole, uffici pubblici, farmacie e supermercati ed altri servizi necessari. La via Casmene, strada sulla quale prospetta il fabbricato oggetto di valutazione, confina con lo stadio comunale.

E' censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
67	542	2	C/6	3	49 m ²	-	Euro 96,16

I dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato di fatto.

QUESITO c)

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in locazione alla sig.ra [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 01.04.1998 della durata di anni uno con inizio il 01.04.1998 e scadenza il 31.03.1999, registrato all' Agenzia delle Entrate di Lentini il 07.04.1998 al n. 387 vol. 3^a, atti privati, contratto che si allega in copia. L' esecutata risulta proprietaria dell' immobile di che trattasi, come di seguito riportato:

[REDACTED] proprietà 1/1 (esecutata)

QUESITO d)

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito. L'immobile ricade in "**Zona B3-2**" del vigente P.R.G., che rappresenta una zona del centro urbano con edilizia semintensiva, soggetta alle prescrizioni dell' art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione, che si allega in copia.

QUESITO e)

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:
 - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
 - iscritta in data: **15.12.1989**
 - su istanza di: **Banco di Roma e Banca di Interesse Nazionale S.p.A.**
 - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2042, Registro Generale n. 20858, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
 - tipo: **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo condizionato soggetto debitore**
 - iscritta in data: **23.12.1989**
 - su istanza di: **Sezione di credito fondiario del Banco di Sicilia**
 - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2089, Registro Generale n. 21461, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
 - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
 - iscritta in data: **02.07.1991**
 - su istanza di: **Avv. Adragna Corrado**

- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1317, Registro Generale n. 11222, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
 - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
 - iscritta in data: **27.07.1991**
 - su istanza di: [REDACTED]
 - al numero particolare: **Registro Particolare n. 1526, Registro Generale n. 12760, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
 - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
 - iscritta in data: **13.12.1991**
 - su istanza di: [REDACTED]
 - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2411, Registro Generale n. 20096, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
 - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
 - iscritta in data: **30.05.1997**
 - su istanza di: **Avv. Chiappa Francesco**
 - al numero particolare: **Registro Particolare n. 736, Registro Generale n. 7880, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
 - tipo: **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario**
 - iscritta in data: **01.12.2009**
 - su istanza di: **Notaio Zocco Giuseppe**
 - al numero particolare: **Registro Particolare n. 5200, Registro Generale n. 26315, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:
 - iscritta in data: **21.02.1992**
 - su istanza di: **Avv. ti Corpaci - Fazzino**
 - al numero particolare: **Registro Particolare n. 3330, Registro Generale n. 3929 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

QUESITO f)

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini prevedono nella zona "B3-2", in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento, un elenco dettagliato delle utilizzazioni, come indicato nell'allegato art. 38:

destinazioni ammesse

- ✓ residenza;
- ✓ servizi sociali di proprietà pubblica;
- ✓ associazioni politiche, sindacali, culturali religiose;
- ✓ istruzioni pubbliche statali e rappresentative;
- ✓ attrezzature a carattere religioso;
- ✓ ristoranti, bar, locali di divertimento;
- ✓ artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore alla esistente in un intero isolato; se inferiore a 300 mq. è ammesso l'ampliamento fino a tale valore;
- ✓ commercio al dettaglio;
- ✓ teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;
- ✓ uffici pubblici e privati, studi professionali;
- ✓ alberghi e pensioni;
- ✓ garages di uso pubblico.

QUESITO g)

L'unità immobiliare è stata realizzata in data antecedente il 1967, in particolare tra gli anni '55 ÷ '60, con regolare nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili n. 121 rilasciato dal Comune di Lentini in data 18.05.1956 e successivo progetto n. 375 per modifica dei balconi superiori approvato dal Comune di Lentini in data 28.12.1957. Successivamente a tale costruzione sono stati eseguiti lavori abusivi nel fabbricato, abusi che sono stati regolarizzati con successiva concessione edilizia in sanatoria n. 128 del 31.01.1994 rilasciata dal Comune di Lentini, documenti che si allegano alla presente.

QUESITO h)

L'immobile pignorato è sprovvisto di dichiarazione di abitabilità.

Criterio di stima usato

L'immobile è stato valutato con il metodo per comparazione diretta, cioè sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie utile netta dell'unità immobiliare. Per cui, da indagini di mercato dei prezzi degli immobili con caratteristiche similari all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in condizioni ordinari e nella stessa zona di riferimento, si è determinato un valore medio di mercato pari a **€/mq. 580,00**.

VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con il metodo utilizzato si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

unità catastale censita al foglio 67, particella 542, sub 2:

PREZZO BASE: EURO 28.420,00 suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- [REDACTED] proprietà 1/1 (esecutata) **euro 28.420,00**

Unità catastale: foglio di mappa n. 67, particella n. 542, sub 3 e 4

QUESITO b)

- Comune: **Lentini**;
- Località: **////**
- Via **Casmene n. 18/20 angolo via Como n. 2/4 e via Como n. 6**;
- Piano: **terra**;
- Interno: **////**

Le unità catastali censite nel foglio di mappa 67, particella 542 sub 3 e 4, di seguito verranno descritte come un' unica unità immobiliare in quanto sono due locali che costituiscono un unica unità immobiliare. Le unità catastali di che trattasi fanno parte di un complesso strutturale più grande interamente di proprietà dell' esecutata [REDACTED] hanno un doppio affaccio, uno prospiciente via Casmene con accesso ai civici 18 e 20, e l' altro su via Como ai civici 2, 4 e 6; l' unità immobiliare si sviluppa solo al piano terra, si estende su una superficie totale netta pari a 120 mq, adibiti a edificio di culto "chiesa evangelica".

L' unità immobiliare destinata ad attività religiose si presenta completa e rifinita all' interno, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è costituito da mattonelle di cemento e scagliette, l' infisso esterno è in alluminio anodizzato con saracinesca esterna. L' unità strutturale è realizzata con struttura mista in muratura portante e cemento armato, con solai in latero-cemento, la facciata dell'edificio è interamente intonacata e rivestita con mattonelle di ceramica, prospetti che sono buono stato di conservazione.

Il fabbricato è ubicato in un quartiere di recente costruzione, tra gli anni '50 e '60, questa zona rappresenta il tessuto urbano che contorna il centro storico del comune, costituito generalmente di edifici di 3 ÷ 4 elevazioni fuori terra, l'area è ben servita da mezzi di trasporto pubblici, sono presenti tutti i servizi sia pubblici che privati come scuole, uffici pubblici, farmacie e supermercati ed altri servizi necessari. La via Casmene, strada sulla quale prospetta il fabbricato oggetto di valutazione, confina con lo stadio comunale.

E' censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
67	542	3	C/6	3	80 m ²	-	Euro 157,00
67	542	4	C/6	3	40 m ²	-	Euro 78,50

I dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalla documentazione, allo stato attuale le unità catastali risultano censite come categoria C/6 (garage), essendo destinate ad edifici di culto dovrebbero essere censiti nella categoria E7.

QUESITO c)

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in locazione al sig. [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 01.01.1998 della durata di anni sei con inizio il 01.01.1998 e scadenza il 31.12.2003, registrato all' Agenzia delle Entrate di Lentini il 19.01.1998 al n. 76 vol. 3^a, contratto che si allega in copia. L' eseguita risulta proprietaria dell' immobile di che trattasi, come di seguito riportato:

[REDACTED] proprietà 1/1 (esecutata)

QUESITO d)

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito. L'immobile ricade in "**Zona B3-2**" del vigente P.R.G., che rappresenta una zona del centro urbano con edilizia semintensiva, soggetta alle prescrizioni dell' art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione, che si allega in copia.

QUESITO e)

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:
 - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
 - iscritta in data: **15.12.1989**
 - su istanza di: **Banco di Roma e Banca di Interesse Nazionale S.p.A.**
 - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2042, Registro Generale n. 20858, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo condizionato soggetto debitore**
- iscritta in data: **23.12.1989**
- su istanza di: **Sezione di credito fondiario del Banco di Sicilia**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2089, Registro Generale n. 21461, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **02.07.1991**
- su istanza di: **Avv. Adragna Corrado**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1317, Registro Generale n. 11222, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **27.07.1991**
- su istanza di: [REDACTED]
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1526, Registro Generale n. 12760, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **13.12.1991**
- su istanza di: [REDACTED]
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2411, Registro Generale n. 20096, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **30.05.1997**
- su istanza di: **Avv. Chiappa Francesco**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 736, Registro Generale n. 7880, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario**
- iscritta in data: **01.12.2009**
- su istanza di: **Notaio Zocco Giuseppe**

- al numero particolare: **Registro Particolare n. 5200, Registro Generale n. 26315, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:
 - iscritta in data: **21.02.1992**
 - su istanza di: **Avv. ti Corpaci - Fazzino**
 - al numero particolare: **Registro Particolare n. 3330, Registro Generale n. 3929 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

QUESITO f)

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini prevedono nella zona "**B3-2**", in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento, un elenco dettagliato delle utilizzazioni, come indicato nell'allegato art. 38:

destinazioni ammesse

- ✓ residenza;
- ✓ servizi sociali di proprietà pubblica;
- ✓ associazioni politiche, sindacali, culturali religiose;
- ✓ istruzioni pubbliche statali e rappresentative;
- ✓ attrezzature a carattere religioso;
- ✓ ristoranti, bar, locali di divertimento;
- ✓ artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore alla esistente in un intero isolato; se inferiore a 300 mq. è ammesso l'ampliamento fino a tale valore;
- ✓ commercio al dettaglio;
- ✓ teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;
- ✓ uffici pubblici e privati, studi professionali;
- ✓ alberghi e pensioni;
- ✓ garages di uso pubblico.

QUESITO g)

L' unità immobiliare è stata realizzata in data antecedente il 1967, in particolare tra gli anni '55 ÷ '60, con regolare nulla osta per l' esecuzione dei lavori

edili n. 121 rilasciato dal Comune di Lentini in data 18.05.1956 e successivo progetto n. 375 per modifica dei balconi dei piani superiori approvato dal Comune di Lentini in data 28.12.1957. Successivamente a tale costruzione sono stati eseguiti lavori abusivi nel fabbricato, abusi che sono stati regolarizzati con successiva concessione edilizia in sanatoria n. 128 del 31.01.1994 rilasciata dal Comune di Lentini, documenti che si allegano alla presente.

QUESITO h)

L'immobile pignorato è sprovvisto di dichiarazione di abitabilità.

Criterio di stima usato

L'immobile è stato valutato con il metodo per *comparazione diretta*, cioè sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie utile netta dell'unità immobiliare. Per cui, da indagini di mercato dei prezzi degli immobili con caratteristiche similari all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in condizioni ordinari e nella stessa zona di riferimento, si è determinato un valore medio di mercato pari a **€/mq. 820,00**.

VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con il metodo utilizzato si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

unità catastale censita al foglio 67, particella 542, sub 3:

PREZZO BASE: EURO 65.600,00 suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- [REDACTED] proprietà 1/1 (esecutata) **euro 65.600,00**

unità catastale censita al foglio 67, particella 542, sub 4:

PREZZO BASE: EURO 32.800,00 suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- [REDACTED] proprietà 1/1 (esecutata) **euro 32.800,00**

Unità catastale: foglio di mappa n. 67, particella n. 542, sub 5

QUESITO b)

- Comune: **Lentini**;
- Località: **////**
- Via **Como n. 8**;
- Piano: **terra**;
- Interno: **////**

L' unità catastale di che trattasi fa parte di un complesso strutturale più grande interamente di proprietà dell' esecutata [REDACTED] ha un solo affaccio prospiciente via Como con accesso dal civico 8; l' unità catastale si sviluppa solo al piano terra, si estende su una superficie totale netta pari a 94 mq, adibiti a garage.

L' unità immobiliare destinata a garage si presenta non rifinita all' interno, le pareti sono grezze non intonacate, il pavimento è costituito da un massetto cemento, l' infisso esterno è in lamierino. L' unità strutturale è realizzata con struttura mista in muratura portante e cemento armato, con solai in latero-cemento, la facciata dell'edificio è interamente intonacata e rivestita con mattonelle di ceramica, prospetti che sono buono stato di conservazione.

Il fabbricato è ubicato in un quartiere di recente costruzione, tra gli anni '50 e '60, questa zona rappresenta il tessuto urbano che contorna il centro storico del comune, costituito generalmente di edifici di 3 ÷ 4 elevazioni fuori terra, l'area è ben servita da mezzi di trasporto pubblici, sono presenti tutti i servizi sia pubblici che privati come scuole, uffici pubblici, farmacie e supermercati ed altri servizi necessari. La via Casmene, strada sulla quale prospetta il fabbricato oggetto di valutazione, confina con lo stadio comunale.

E' censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
67	542	5	C/6	2	94 m ²	-	Euro 160,21

I dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato di fatto.

QUESITO c)

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nel pieno possesso dell'esecutata, proprietaria dell' immobile di che trattasi, come di seguito riportato:

██████████ proprietà 1/1 (esecutata)

QUESITO d)

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito. L'immobile ricade in "Zona B3-2" del vigente P.R.G., che rappresenta una zona del centro urbano con edilizia semintensiva, soggetta alle prescrizioni dell' art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione, che si allega in copia.

QUESITO e)

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:
 - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
 - iscritta in data: **15.12.1989**
 - su istanza di: **Banco di Roma e Banca di Interesse Nazionale S.p.A.**
 - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2042, Registro Generale n. 20858, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
 - tipo: **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo condizionato soggetto debitore**
 - iscritta in data: **23.12.1989**
 - su istanza di: **Sezione di credito fondiario del Banco di Sicilia**
 - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2089, Registro Generale n. 21461, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
 - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
 - iscritta in data: **02.07.1991**
 - su istanza di: **Avv. Adragna Corrado**
 - al numero particolare: **Registro Particolare n. 1317, Registro Generale n. 11222, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
 - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
 - iscritta in data: **27.07.1991**

- su istanza di: [REDACTED]
 - al numero particolare: **Registro Particolare n. 1526, Registro Generale n. 12760,**
presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare
 - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
 - iscritta in data: **13.12.1991**
 - su istanza di: [REDACTED]
 - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2411, Registro Generale n. 20096,**
presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare
 - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
 - iscritta in data: **30.05.1997**
 - su istanza di: **Avv. Chiappa Francesco**
 - al numero particolare: **Registro Particolare n. 736, Registro Generale n. 7880,**
presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare
 - tipo: **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario**
 - iscritta in data: **01.12.2009**
 - su istanza di: **Notaio Zocco Giuseppe**
 - al numero particolare: **Registro Particolare n. 5200, Registro Generale n. 26315,**
presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare
- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:
 - iscritta in data: **21.02.1992**
 - su istanza di: **Avv. ti Corpaci - Fazzino**
 - al numero particolare: **Registro Particolare n. 3330, Registro Generale n. 3929**
presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare

QUESITO f)

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini prevedono nella zona "B3-2", in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento, un elenco dettagliato delle utilizzazioni, come indicato nell'allegato art. 38:

destinazioni ammesse

- ✓ residenza;
- ✓ servizi sociali di proprietà pubblica;
- ✓ associazioni politiche, sindacali, culturali religiose;
- ✓ istruzioni pubbliche statali e rappresentative;
- ✓ attrezzature a carattere religioso;
- ✓ ristoranti, bar, locali di divertimento;
- ✓ artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore alla esistente in un intero isolato; se inferiore a 300 mq. è ammesso l'ampliamento fino a tale valore;
- ✓ commercio al dettaglio;
- ✓ teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;
- ✓ uffici pubblici e privati, studi professionali;
- ✓ alberghi e pensioni;
- ✓ garages di uso pubblico.

QUESITO g)

L' unità immobiliare è stata realizzata in data antecedente il 1967, in particolare tra gli anni '55 ÷ '60, con regolare nulla osta per l' esecuzione dei lavori edili n. 121 rilasciato dal Comune di Lentini in data 18.05.1956 e successivo progetto n. 375 per modifica dei balconi superiori approvato dal Comune di Lentini in data 28.12.1957. Successivamente a tale costruzione sono stati eseguiti lavori abusivi nel fabbricato, abusi che sono stati regolarizzati con successiva concessione edilizia in sanatoria n. 128 del 31.01.1994 rilasciata dal Comune di Lentini, documenti che si allegano alla presente.

QUESITO h)

L'immobile pignorato è sprovvisto di dichiarazione di abitabilità.

Criterio di stima usato

L'immobile è stato valutato con il metodo per comparazione diretta, cioè sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili

simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie utile netta dell'unità immobiliare. Per cui, da indagini di mercato dei prezzi degli immobili con caratteristiche similari all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in condizioni ordinari e nella stessa zona di riferimento, si è determinato un valore medio di mercato pari a **€/mq. 520,00**.

VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con il metodo utilizzato si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

unità catastale censita al foglio 67, particella 542, sub 5:

PREZZO BASE: EURO 48.880,00 suddivisi per le proprie quote di proprietà:

██████████ proprietà 1/1 (esecutata)	euro 48.880,00
---	-----------------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Unità catastale: foglio di mappa n. 67, particella n. 542, sub 6

QUESITO b)

- Comune: **Lentini**;
- Località: **////**
- Via **Casmene n. 16**;
- Piano: **primo**;
- Interno: **////**

L'unità catastale di che trattasi fa parte di un complesso strutturale più grande interamente di proprietà dell'esecutato [REDACTED] ha un doppio affaccio prospiciente via Casmene e via Como; l'unità catastale si sviluppa solo al piano primo, si estende su una superficie totale netta pari a 170,28 mq, adibiti a civile abitazione.

L'unità immobiliare si presenta rifinita in ogni sua parte, le pareti sono intonacate e tinteggiate di ottima manifattura, il pavimento è in marmo, gli infissi interni sono in legno tipo tamburato, mentre quelli esterni sono in legno massello e vetri, con avvolgibili esterni in PVC. L'abitazione risulta in ottima stato di manutenzione, con decori nei soffitti di ottimo pregio, è suddivisa come segue: una saletta d'ingresso, uno studio, tre camere, una cucina, un salone, un bagno, una lavanderia ed un terrazzino interno. L'unità strutturale è realizzata con struttura mista in muratura portante e cemento armato, con solai in latero-cemento, la facciata dell'edificio è interamente intonacata e rivestita con mattonelle di ceramica, prospetti che sono buono stato di conservazione.

Il fabbricato è ubicato in un quartiere di recente costruzione, tra gli anni '50 e '60, questa zona rappresenta il tessuto urbano che contorna il centro storico del comune, costituito generalmente di edifici di 3 ÷ 4 elevazioni fuori terra, l'area è ben servita da mezzi di trasporto pubblici, sono presenti tutti i servizi sia pubblici che privati come scuole, uffici pubblici, farmacie e supermercati ed altri servizi necessari. La via Casmene, strada sulla quale prospetta il fabbricato oggetto di valutazione, confina con lo stadio comunale.

E' censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
67	542	6	A/3	3	8,5 vani	-	Euro 408,26

I dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato di fatto.

QUESITO c)

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nel pieno possesso dell'esecutata, proprietaria dell' immobile di che trattasi, come di seguito riportato:

- [REDACTED] proprietà 1/1 (esecutata)

QUESITO d)

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito. L'immobile ricade in "**Zona B3-2**" del vigente P.R.G., che rappresenta una zona del centro urbano con edilizia semintensiva, soggetta alle prescrizioni dell' art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione, che si allega in copia.

QUESITO e)

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:
 - tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
 - iscritta in data: **15.12.1989**
 - su istanza di: **Banco di Roma e Banca di Interesse Nazionale S.p.A.**
 - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2042, Registro Generale n. 20858, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**
 - tipo: **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo condizionato soggetto debitore**
 - iscritta in data: **23.12.1989**
 - su istanza di: **Sezione di credito fondiario del Banco di Sicilia**
 - al numero particolare: **Registro Particolare n. 2089, Registro Generale n. 21461, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **02.07.1991**
- su istanza di: **Avv. Adragna Corrado**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1317, Registro Generale n. 11222, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **27.07.1991**
- su istanza di: [REDACTED]
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1526, Registro Generale n. 12760, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **13.12.1991**
- su istanza di: [REDACTED]
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2411, Registro Generale n. 20096, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**
- iscritta in data: **30.05.1997**
- su istanza di: **Avv. Chiappa Francesco**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 736, Registro Generale n. 7880, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- tipo: **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario**
- iscritta in data: **01.12.2009**
- su istanza di: **Notaio Zocco Giuseppa**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 5200, Registro Generale n. 26315, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:
 - iscritta in data: **21.02.1992**
 - su istanza di: **Avv. ti Corpaci - Fazzino**

- al numero particolare: **Registro Particolare n. 3330, Registro Generale n. 3929 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

QUESITO f)

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini prevedono nella zona "B3-2", in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento, un elenco dettagliato delle utilizzazioni, come indicato nell'allegato art. 38:

destinazioni ammesse

- ✓ residenza;
- ✓ servizi sociali di proprietà pubblica;
- ✓ associazioni politiche, sindacali, culturali religiose;
- ✓ istruzioni pubbliche statali e rappresentative;
- ✓ attrezzature a carattere religioso;
- ✓ ristoranti, bar, locali di divertimento;
- ✓ artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore alla esistente in un intero isolato; se inferiore a 300 mq. è ammesso l'ampliamento fino a tale valore;
- ✓ commercio al dettaglio;
- ✓ teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;
- ✓ uffici pubblici e privati, studi professionali;
- ✓ alberghi e pensioni;
- ✓ garages di uso pubblico.

QUESITO g)

L'unità immobiliare è stata realizzata in data antecedente il 1967, in particolare tra gli anni '55 ÷ '60, con regolare nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili n. 121 rilasciato dal Comune di Lentini in data 18.05.1956 e successivo progetto n. 375 per modifica dei balconi superiori approvato dal Comune di Lentini in data 28.12.1957. Successivamente a tale costruzione sono stati eseguiti lavori abusivi nel fabbricato, abusi che sono stati regolarizzati con successiva concessione edilizia in sanatoria n. 128 del 31.01.1994 rilasciata dal Comune di Lentini, documenti che si allegano alla presente.

QUESITO h)

L'immobile pignorato è sprovvisto di dichiarazione di abitabilità.

Criterio di stima usato

L'immobile è stato valutato con il metodo per *comparazione diretta*, cioè sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie utile netta dell'unità immobiliare. Per cui, da indagini di mercato dei prezzi degli immobili con caratteristiche simili all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in condizioni ordinari e nella stessa zona di riferimento, si è determinato un valore medio di mercato pari a **€/mq. 820,00**.

VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con il metodo utilizzato si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

unità catastale censita al foglio 67, particella 542, sub 6:

PREZZO BASE: EURO 139.629,60 suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- [REDACTED] proprietà 1/1 (esecutata) **euro 139.629,60**