

Unità catastale: foglio di mappa n. 67, particella n. 542, sub 7

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' esecutata [REDACTED] ha un solo affaccio prospiciente via Casmene; l' unità catastale si sviluppa solo al piano primo, si estende su una superficie totale netta pari a 150,40 mq adibiti a civile abitazione, di cui 20,16 mq destinati a terrazzino interno.

L' unità immobiliare si presenta rifinita in ogni sua parte, le pareti sono intonacate e tinteggiate di mediocre manifattura, il pavimento è in scagliette di 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 mediocre stato di manutenzione, è suddivisa come segue: una saletta d' ingresso, tre camere, una cucina, un salone, un bagno, un ripostiglio in fondo al corridoio ed un terrazzo 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	7	A/3	3	7,5 vani	-	Euro 360,23

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 31.03.2008 della durata di anni 4 con inizio il 01.04.2008 e scadenza il 31.03.2012, registrato all' Agenzia delle Entrate di Lentini il 02.04.2008 al n. 185 serie 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 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 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. 720,00**.

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 7:

PREZZO BASE: EURO 108.288,00 suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- [REDACTED] proprietà 1/1 (esecutata) **euro 108.288,00**

Unità catastale: foglio di mappa n. 67, particella n. 542, sub 8

QUESITO b)

- Comune: **Lentini**;
- Località: **////**
- Via **Casmene n. 16**;
- Piano: **secondo**;
- 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; l' unità catastale si sviluppa solo al piano secondo, si estende su una superficie totale netta pari a 96,45 mq adibiti a civile abitazione.

L' unità immobiliare si presenta rifinita in ogni sua parte, le pareti sono intonacate e tinteggiate di buona manifattura, il pavimento è in ceramica, gli infissi interni sono in legno tipo tamburato, mentre quelli esterni sono in monoblocco di lamierino e vetri, con avvolgibili esterni in PVC. L' abitazione risulta in buono stato di manutenzione, è suddivisa come segue: una saletta d' ingresso, due camere, una cucina, un salone, un bagno e un ripostiglio. 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	8	A/3	3	6 vani	-	Euro 288,18

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. [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 14.07.2005 della durata di anni 4 con inizio il 15.07.2005, registrato all' Agenzia delle Entrate di Lentini il 19.07.2005 al n. 430 serie 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: [REDACTED]
- 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 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. 800,00**.

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 8:

PREZZO BASE: EURO 77.160,00 suddivisi per le proprie quote di proprietà:

-	proprietà 1/1 (esecutata)	euro 77.160,00
---	---------------------------	-----------------------

Unità catastale: foglio di mappa n. 67, particella n. 542, sub 9

QUESITO b)

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

L' unità catastale di che trattasi fa parte di un complesso strutturale più grande interamente di proprietà dell' esecutato [REDACTED] ha un solo affaccio prospiciente via Casmene; l' unità catastale si sviluppa solo al piano secondo, si estende su una superficie totale netta pari a 84,15 mq adibiti a civile abitazione.

L' unità immobiliare si presenta rifinita in ogni sua parte, le pareti sono intonacate e tinteggiate di buona manifattura, il pavimento è in ceramica, gli infissi interni sono in legno tipo tamburato, mentre quelli esterni sono in monoblocco di lamierino e vetri, con avvolgibili esterni in PVC. L' abitazione risulta in buono stato di manutenzione, è suddivisa come segue: una saletta d' ingresso, due camere, una cucina, un salone, un bagno e un ripostiglio. 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	9	A/3	3	5,5 vani	-	Euro 264,17

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 [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 01.01.1998 della durata di anni 4 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. 13 serie 3^a, atti privati, contratto che si allega in copia. L' esecutata 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: **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 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. 800,00**.

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 9:

PREZZO BASE: EURO 67.320,00 suddivisi per le proprie quote di proprietà:

[REDACTED] 1/1 (esecutata)

euro 67.320,00

Unità catastale: foglio di mappa n. 67, particella n. 542, sub 10

QUESITO b)

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

L'unità catastale di che trattasi fa parte di un complesso strutturale più grande interamente di proprietà dell'esecutato [REDACTED] ha un solo affaccio prospiciente via Casmene; l'unità catastale si sviluppa solo al piano secondo, si estende su una superficie totale netta pari a 106,74 mq adibiti a civile abitazione.

L'unità immobiliare si presenta rifinita in ogni sua parte, le pareti sono intonacate e tinteggiate di mediocre manifattura, il pavimento è in ceramica, gli infissi interni sono in legno tipo tamburato, mentre quelli esterni sono in monoblocco di lamierino e vetri, con avvolgibili esterni in PVC. L'abitazione risulta in mediocre stato di manutenzione, è suddivisa come segue: un corridoio d'ingresso, due camere, una cucina, un salone, un bagno e un ripostiglio. 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	10	A/3	3	6 vani	-	Euro 288,18

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. [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 03.03.2004 della durata di *anni quattro* con inizio il 20.03.2004 e scadenza il 19.03.2008, registrato all' Agenzia delle Entrate di Lentini il 05.03.2004 al n. 161 serie 3ª, 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 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 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. 720,00**.

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 10:

PREZZO BASE: EURO 77.920,20 suddivisi per le proprie quote di proprietà:

██████████ proprietà 1/1 (esecutata)	euro 77.920,20
---	-----------------------

Unità catastale: foglio di mappa n. 67, particella n. 542, sub 11

QUESITO b)

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

L' unità catastale di che trattasi fa parte di un complesso strutturale più grande interamente di proprietà dell' esecutata [REDACTED] ha un doppio affaccio, uno prospiciente via Casmene e l' altro via Como; l' unità catastale si sviluppa solo al piano terzo, si estende su una superficie totale netta pari a 328,76 mq adibiti a lastrico solare (terrazza).

L' unità immobiliare si presenta rifinita in ogni sua parte, le pareti sono intonacate e tinteggiate di mediocre manifattura, il pavimento è in cemento con scagliette, gli infissi esterni sono in monoblocco di lamierino. La terrazza risulta in scarso stato di manutenzione, inoltre. L' unità strutturale è realizzata con struttura mista in muratura portante e cemento armato, con solai in latero-cemento.

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	11	Lastr. solare	-	-	-	-

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

QUESITO c)

Al momento del sopralluogo l' unità catastale 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 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 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**, ai fini del calcolo del valore di mercato l' area netta si considera al 25 % perché superficie non residenziale.

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 11:



PREZZO BASE: EURO 42.738,80 suddivisi per le proprie quote di proprietà:

[REDACTED] proprietà 1/1 (esecutata) euro 42.738,80



Unità catastale: foglio di mappa n. 67, particella n. 328 (ex 343), sub 10 (ex 3)

QUESITO b)

- Comune: **Lentini**;
- Località: **////**
- Via **Megara n. 2** angolo via **Foce**;
- Piano: **primo** e **secondo**;
- Interno: **////**

L'unità catastale di che trattasi fa parte di un complesso strutturale tipo a palazzetto di proprietà dell'esecutata [REDACTED] ad eccezione del piano terra. L'edificio ha un doppio affaccio, uno prospiciente via Megara in cui ha l'accesso al civico 2 e l'altro prospiciente via Focea; l'unità catastale si sviluppa su due livelli, piano primo e secondo, si estende su una superficie totale netta pari a 94,64 mq adibiti a civile abitazione, di cui 24,69 mq destinati a terrazza e veranda coperta nel piano secondo.

L'unità immobiliare si presenta rifinita in ogni sua parte, le pareti sono intonacate e tinteggiate di mediocre manifattura, la pavimentazione è in mattonelle di cemento con scagliette di marmo, gli infissi interni sono in legno tipo tamburato e tinteggiate, mentre quelli esterni sono in legno con riquadri a vetri. L'abitazione risulta in mediocre stato di manutenzione, è suddivisa su due livelli, al piano primo ci sono tre camere ed un bagno, invece, il piano secondo è suddiviso in una cucina, un ripostiglio e la terrazza. L'unità strutturale è realizzata con struttura in muratura portante e solai in latero-cemento, la facciata dell'edificio è interamente intonacata ed è in mediocre 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 Focea, strada sulla quale prospetta in parte il fabbricato oggetto di valutazione, rappresenta una via collegamento fondamentale per la città.

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

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
67	328	10	A/5	3	4,5 vani	-	Euro 92,96

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 01.01.1999 della durata di *anni quattro* con inizio il 01.01.1999 e scadenza il 31.12.2002, registrato all' Agenzia delle Entrate di Lentini il 13.01.1999 al n. 31 serie 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 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
- 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: **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

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 tra gli anni '55 ÷ '65, non è stata trovata nessuna licenza edilizia per l'esecuzione dei lavori. Successivamente a tale costruzione sono stati eseguiti lavori abusivi nel fabbricato, abusi che sono stati regolarizzati con successiva concessione edilizia in sanatoria n. 69/1991 rilasciata dal Comune di Lentini in data 08.10.1994, 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. 490,00**, la superficie della terrazza si considera al 25 % perché non residenziale.

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 328, sub 10:

PREZZO BASE: EURO 37.300,03 suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- [REDACTED] proprietà 1/1 (esecutata) **euro 37.300,03**

Unità catastale: foglio di mappa n. 67, particella n. 328 (ex 343), sub 9 (ex 3)

QUESITO b)

- Comune: **Lentini**;
- Località: **////**
- Via **Megara n. 2**;
- Piano: **primo e secondo**;
- Interno: **////**

L'unità catastale di che trattasi fa parte di un complesso strutturale tipo a palazzetto di proprietà dell' esecutato [REDACTED] ad eccezione del piano terra. L' edificio ha un solo affaccio, quello prospiciente via Megara in cui ha l' accesso al civico 2; l' unità catastale si sviluppa su due livelli, piano primo e secondo, si estende su una superficie totale netta pari a 106,46 mq adibiti a civile abitazione, di cui 40,64 mq destinati a terrazza nel piano secondo.

L' unità immobiliare si presenta rifinita in ogni sua parte, le pareti sono intonacate e tinteggiate di mediocre manifattura, la pavimentazione è in mattonelle di ceramica, gli infissi interni sono in legno tipo tamburato e tinteggiate, mentre quelli esterni sono in legno con riquadri a vetri e scuretti interni in legno. L' abitazione risulta in mediocre stato di manutenzione, è suddivisa su due livelli, al piano primo ci sono tre camere ed un bagno, invece, il piano secondo è suddiviso in una cucina, un ripostiglio e la terrazza. L' unità strutturale è realizzata con struttura in muratura portante e solai in latero-cemento, la facciata dell'edificio è interamente intonacata ed è in mediocre 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.

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

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
67	328	9	A/5	3	4,5 vani	-	Euro 92,96

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 [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 13.09.2005 della durata di *anni quattro* con inizio il 13.09.2005 e scadenza il 12.09.2009, registrato all' Agenzia delle Entrate di Lentini il 25.09.2005 al n. 539 serie 3^a, atti privati, contratto che si allega in copia. L' esecutata 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 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
- 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: **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

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;
- ✓ istituzioni 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 tra gli anni '55 ÷ '65, non è stata trovata nessuna licenza edilizia per l'esecuzione dei lavori. Successivamente a tale costruzione sono stati eseguiti lavori abusivi nel fabbricato, abusi che sono stati regolarizzati con successiva concessione edilizia in sanatoria n. 69/1991 rilasciata dal Comune di Lentini in data 08.10.1994, 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. 490,00**, la superficie della terrazza si considera al 25 % perché non residenziale.

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 328, sub 9:

PREZZO BASE: EURO 37.230,20 suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- proprietà 1/1 (esecutata) **euro 37.230,20**

Unità catastale: foglio di mappa n. 43, particelle n. 13 e 307

QUESITO b)

- Comune: **Lentini**;
- Località: **contrada Biviere**
- Via: **////**;
- Piano: **////**;
- Interno: **////**

Le unità catastale di che trattasi sono terreni agricoli non coltivati, di seguito verranno trattati come un' unica unità immobiliare, in quanto sono terreni con le stesse caratteristiche e limitrofi. Il sottoscritto C.T.U. non ha avuto la possibilità di effettuare un sopralluogo dei terreni in questione, in quanto il [REDACTED] unica persona presente da parte degli esecutati (figlio ed erede dell' esecutato [REDACTED] durante i sopralluoghi, non è a conoscenza dell' esatta ubicazione dei terreni, pertanto, di seguito il sottoscritto C.T.U. riporterà i dati estrapolati dalle documentazioni raccolte. I terreni si estendono per una superficie catastale totale pari a 25931 mq destinati a seminativo irriguo.

Sono censiti al N.C.T. della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Superficie Ha	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
43	13	Sem. irriguo	2	0.27.31	Euro 53,60	Euro 18,34
43	307	Sem. irriguo	2	2.32.00	Euro 455,31	Euro 155,76

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 della proprietaria, come di seguito riportato:

- [REDACTED] proprietà 1/1 (esecutata)

QUESITO d)

Le unità immobiliari ricadono in "**Zona E**" del vigente P.R.G., che rappresenta la zona agricola del restante territorio comunale, soggetta alle prescrizioni dell' art. 53 delle Norme Tecniche di Attuazione, che si allega in copia.

La particella n. **307** (in parte) ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi della Legge del 29.06.1939 n. 1497, così individuata dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Siracusa con nota prot. 3778 sez. II del 25.10.1990, in applicazione dell' art. 1, lett. b) della Legge 8/8/85 n. 431 (Legge Galasso fascia di rispetto dei laghi).

Le particelle n. **307** e n. **13** ricadono in area sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi della Legge del 29.06.1939 n. 1497, così individuata dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Siracusa con nota prot. 3778 sez. II del 25.10.1990, in applicazione dell' art. 1, lett. c) della Legge 8/8/85 n. 431 (Legge Galasso).

QUESITO e)

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:
 - tipo: ////
 - iscritta in data: ////
 - su istanza di: ////
 - al numero particolare: ////
- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:
 - iscritta in data: ////
 - su istanza di: ////
 - al numero particolare: ////

QUESITO f)

Gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini prevedono nella zona "**E**", in cui ricadono i terreni oggetto del pignoramento, un elenco dettagliato delle utilizzazioni, come indicato nell'allegato art. 53:

destinazioni ammesse

- ✓ abitazioni per diretti manovali coltivatori della terra;
- ✓ stalle, porcilaie, edifici per allevamento;

- ✓ silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi;
- ✓ abitazioni padronali limitatamente alla superficie utile massima di 300 mq., quando la dimensione dell' azienda le richieda a giudizio insindacabile dell' Amministrazione;

Criterio di stima usato

Le unità immobiliare sono stati valutati utilizzando i valori agricoli medi, per regione agraria e tipo di coltura, riportati nel Decreto Assessoriale del 14.12.2009, pubblicato nella G.U.R.S. n. 61 del 31.12.2009. Il parametro utilizzato è la superficie espressa in ettari. Per cui, per la valutazione si è considerato un valore medio di mercato pari a **€/Ha. 16.500,00**.

VALORE DELL'IMMOBILE

si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

unità catastale censita al foglio 43, particella 13:

PREZZO BASE: EURO 4.506,15 suddivisi per le proprie quote di proprietà:

██████████ proprietà 1/1 (esecutata) **euro 4.506,15**

unità catastale censita al foglio 43, particella 307:

PREZZO BASE: EURO 38.280,00 suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- ██████████ proprietà 1/1 (esecutata) **euro 38.280,00**

Unità catastale: foglio di mappa n. 50, particella n. 5/A, sub 92

Unità catastale: foglio di mappa n. 13, particella n. 13/A, sub 307

Le unità catastali di che trattasi, riportate nell'atto di pignoramento immobiliare depositato in cancelleria il 04.05.2001 della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. rappresentata e difesa dallo Studio Legale Associato Chiappa, nell'elenco delle unità catastali da pignorare riporta due identificati catastali associati a dei terreni, tali dati sono certamente trascritti in modo errato, in quanto, non possono individuare nessuna unità catastale, perché nel catasto terreni non esistono unità catastali con il subalterno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Unità catastale: foglio di mappa n. 32, particelle n. 7, 83, 84 e 47

QUESITO b)

- Comune: **Carlentini**;
- Località: **contrada Chiusa Campieri o Bosco**
- Via: ///;
- Piano: ///;
- Interno: ///

Le unità catastali di che trattasi sono terreni agricoli non coltivati con annesso fabbricato rurale, di seguito verranno trattati come un' unica unità immobiliare, in quanto sono terreni con le stesse caratteristiche e limitrofi. Il sottoscritto C.T.U. non ha avuto la possibilità di effettuare un sopralluogo dei terreni e del fabbricato rurale in questione, in quanto il [REDACTED] unica persona presente da parte degli esecutati (figlio ed erede dell' esecutato [REDACTED] durante i sopralluoghi, non è a conoscenza dell' esatta ubicazione dei terreni, pertanto, di seguito il sottoscritto C.T.U. riporterà i dati estrapolati dalle documentazioni raccolte. I terreni si estendono per una superficie catastale totale pari a 63688 mq destinati a seminativo, invece la particella del fabbricato rurale si estende per una superficie di 286 mq, di cui 86 mq di costruzione e i restanti 200 mq di corte annessa al fabbricato.

Sono censiti al N.C.T. della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Superficie Ha	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
32	7	Sem. arbor.	4	4.90.88	Euro 126,76	Euro 25,35
32	83	Sem. arbor.	4	1.26.00	Euro 32,54	Euro 6,51
32	84	Seminativo	4	0.20.00	Euro 4,65	Euro 0,93
32	47	Ente urbano	-	0.02.86	-	-

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

QUESITO c)

Gli immobili, alla data attuale, non risultano di proprietà degli esecutati, ma risultano al figlio [REDACTED] in comproprietà indivisa con il proprio coniuge, come di seguito riportato:

- [REDACTED] proprietà 1/2 (erede esecutato [REDACTED])
- [REDACTED] proprietà 1/2 (coniuge [REDACTED])

QUESITO d)

Le unità immobiliari ricadono in due distinte zone del vigente strumento urbanistico, come di seguito riportate.

La particella **n. 47** e **porzione della particella n. 7** ricadono all' interno della zona omogenea contrassegna con il simbolo "**C9a/2**" del vigente P.R.G., che rappresenta le parti del territorio comunale localizzate a sud del Centro Urbano di Carlentini e destinate ad edilizia economica e popolare. Il Piano Particolareggiato del comprensorio "**C9a/2**" (Piano di Zona 2), limitatamente alle zone ubicate in prossimità della Zona F3g destinata a Parco e Preparo Archeologico, deve essere sottoposto alla preventiva valutazione della Soprintendenza BB.CC.AA., per la ridefinizione dell' ambito del sito archeologico "Leontinoi".

Le particelle **n. 83** e **n. 84** e **porzione della particella n. 7** ricadono all' interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "**E verde agricolo**" del vigente P.R.G., che rappresenta tutte le parti del territorio comunale non classificate diversamente.

Porzione della particella n. 7 ricade all' interno della zona gravata da **vincolo di tutela ambientale** ai sensi dell' art. 142 lett. c) del D. Lgs. del 22.01.1004 n. 42, compresa nella fascia di mt. 150 dalla sonda del fiume.

Porzione della particella n. 7 è interessata dall' **esproprio** per i lavori di sistemazione ed allargamento della S.P. n. 88 "Lentini - Ciriò - Passo Viola".

Maggiori particolari degli indici urbanistici sono riportati nel certificato di destinazione urbanistica 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 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** (solo per la p.lla 84)
- iscritta in data: **09.06.1999**
- su istanza di: **////**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 1323, Registro Generale n. 7700,**
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: **[REDACTED]**
- al numero particolare: **Registro Particolare n. 2411, Registro Generale n. 20096,**
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

 - iscritta in data: **25.06.2008** (solo per la p.lla 84)
 - su istanza di: **////**
 - al numero particolare: **Registro Particolare n. 9726, Registro Generale n. 14675**
presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare

QUESITO f)

Gli strumenti urbanistici del Comune di Carlentini prevedono nella zona "C9a/2", in cui ricadono la particella n. 47 e porzione della particella n. 7, un elenco dettagliato delle utilizzazioni, come di seguito indicato:

destinazioni ammesse

- ✓ edilizia residenziale in genere;

Invece, nella zona "E", in cui ricadono le particelle n. 83 e n. 84 e porzione della particella n. 7, un elenco dettagliato delle utilizzazioni, come di seguito indicato:

destinazioni ammesse

- ✓ edilizia residenziale non aggregata per uso abitativo di volumetria fino a mc. 900, quanto la dimensione dell' azienda lo richieda, ad insindacabile giudizio dell' Amministrazione Comunale;
- ✓ fabbricati rurali di servizio utili alla conduzione del fondo;
- ✓ fabbricati per allevamenti zootecnici ed avicoli;
- ✓ Impianto o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali.

QUESITO g)

Il fabbricato rurale identificato con la particella n. 47 nel foglio di mappa n. 32, da un'attenta ricerca negli archivi dell'ufficio urbanistica, non risulta nessuna licenza edilizia o istanza di condono edilizio, come certificato dal settore urbanistica, documento che si allega alla presente. Inoltre, il sottoscritto C.T.U. non avendo avuto la possibilità di visionare l' immobile non è nelle possibilità di stabilire una data presunta di costruzione.

QUESITO h)

L'immobile pignorato è sprovvisto di dichiarazione di abitabilità.

Criterio di stima usato

Le unità immobiliare sono stati valutati utilizzando i valori agricoli medi, per regione agraria e tipo di coltura, riportati nel Decreto Assessoriale del 14.12.2009,

pubblicato nella G.U.R.S. n. 61 del 31.12.2009. Il parametro utilizzato è la superficie espressa in ettari. Per cui, per la valutazione si è considerato un valore medio di mercato pari a **€/Ha. 6.500,00**.

VALORE DELL'IMMOBILE

si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

unità catastale censita al foglio 32, particella 7:

PREZZO BASE: EURO 31.907,20 suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- [REDACTED]	prop. 1/2 (erede esecutato [REDACTED])	euro 15.953,60
- [REDACTED]	prop. 1/2 (coniuge [REDACTED])	euro 15.953,60

unità catastale censita al foglio 32, particella 83:

PREZZO BASE: EURO 8.190,00 suddivisi per le proprie quote di proprietà:

[REDACTED]	prop. 1/2 (erede esecutato [REDACTED])	euro 4.095,00
[REDACTED]	prop. 1/2 (coniuge [REDACTED])	euro 4.095,00

unità catastale censita al foglio 32, particella 84:

PREZZO BASE: EURO 1.300,00 suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- [REDACTED]	prop. 1/2 (erede esecutato [REDACTED])	euro 650,00
- [REDACTED]	prop. 1/2 (coniuge [REDACTED])	euro 650,00

unità catastale censita al foglio 32, particella 47:

PREZZO BASE: EURO 21.500,00 suddivisi per le proprie quote di proprietà:

- [REDACTED]	prop. 1/2 (erede esecutato [REDACTED])	euro 10.750,00
[REDACTED]	prop. 1/2 (coniuge [REDACTED])	euro 10.750,00

Unità catastale: foglio di mappa n. 2, particella n. 1565

QUESITO b)

- Comune: **Augusta;**
- Località: **Villaggio Agnone Fortezza;**
- Via: **////;**
- Piano: **terra e primo;**
- Interno: **////**

L' unità catastale di che trattasi è una villa sita in località "Agnone Fortezza", zona di villeggiatura estiva, l' edificio è ubicato pressochè nella parte centrale in un lotto di terreno che si estende per circa 500 mq di esclusiva pertinenza del fabbricato; l' unità catastale si sviluppa su due livelli, il piano terra è destinato totalmente a portico e si estende per una superficie di 127,64 mq, un ripostiglio di 3,61 mq, mentre il piano primo destinato a civile abitazione si estende su una superficie totale netta pari a 102,36 mq, e sul lato principale dell' edificio prospettano circa 34 mq di balconi e verande.

L' unità immobiliare si presenta rifinita in ogni sua parte, le pareti sono intonacate e tinteggiate di mediocre manifattura, il pavimento è in ceramica, gli infissi interni sono in legno tipo tamburato, mentre quelli esterni sono in monoblocco di lamierino e vetri, con avvolgibili esterni in PVC. L' abitazione risulta in scarso stato di manutenzione, è suddivisa come segue: una cucina con annesso ripostiglio, tre camere da letto, un salone ed un bagno. L' unità strutturale è realizzata con struttura cemento armato con solai in latero-cemento, la facciata dell' edificio è interamente intonacata e tinteggiata, e sono in sufficiente stato di conservazione.

Il fabbricato è ubicato in una zona di villeggiatura estiva denominato "Agnone Fortezza", gli edifici del villaggio sono di recente costruzione, tra gli anni '70 e '80, questa zona rappresenta il tessuto urbano del Comune di Augusta che costeggia il litorale Joinico, costituito generalmente da edifici di 1 ÷ 2 elevazioni fuori terra, l' area non è servita da mezzi di trasporto pubblici, sono presenti solamente servizi ristorativi. La zona di villeggiatura in questione confina con al S.S. 114 (orientale sicula), strada che rappresenta una arteria di fondamentale collegamento tra le Province di Catania e Siracusa.

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

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
2	1565	-	A/7	3	7 vani	-	Euro 759,19

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 possesso degli esecutati, ciascuna per le proprie quote come di seguito riportato:

██████████	proprietà 200/300	(esecutata)
██████████	proprietà 50/300	(erede di ██████████)
██████████	proprietà 50/300	(erede di ██████████)

QUESITO d)

L'immobile ricade in zona omogenea "E" sottozona "ET/2" del vigente P.R.G., che rappresenta le zone agricole preferenziali per la ricettività turistica, disciplinata dagli articoli dagli art. 23, 26 e 34 delle Norme Tecniche di Attuazione, che si allega in copia.

La **particella n. 1565** ricade all' interno della fascia di rispetto costiero dei mt. 150,00 disciplinata dall' art. 34 delle norme di attuazione. Riportate nel certificato di destinazione urbanistica che si allega in originale. Inoltre, è disciplinata anche dalla normativa vigente L.R. 15/91 e della L. 431/85 (Legge Galasso).

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 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. Nazareno Chiappa**
- 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**

- 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 Augusta prevedono nella zona "E", in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento, un elenco dettagliato delle utilizzazioni, come indicato nell'allegato art. 23:

destinazioni ammesse

- ✓ fabbricati e manufatti rurali per l' alloggio dei lavoratori del settore, per la coltivazione, immagazzinamento, commercializzazione, e trasformazione dei prodotti del suolo, nonché per il ricovero ed allevamento del bestiame e per le lavorazioni lattiero-casearie;
- ✓ impianti di macellazione e la lavorazione delle carni e dei sottoprodotti della macellazione;
- ✓ case per la villeggiatura o per il fine settimana, purchè contenute entro un indice di fabbricazione pari a $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$ e le attrezzature stradali per il traffico motorizzato;
- ✓ insediamento di attrezzature ricettive turistiche anche di tipo misto (residenziale e turistiche alberghiere o extra-alberghiere).

QUESITO g)

L' unità immobiliare è stata realizzata tra gli anni '75 ÷ '80 in assenza di concessione edificatoria. Successivamente a tale abuso gli esecutati hanno inoltrato istanza di condono edilizio al Comune di Augusta ai sensi delle L. n. 37/85 e L.R. n. 47/85, pratica di condono edilizio ancora oggi in corso di definizione a causa di documenti mancanti, come certificato dal settore urbanistica del Comune di Augusta, attestazione che si allega in originale 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. 950,00.**

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 2, particella 1565:

PREZZO BASE: EURO 138.937,50 suddivisi per le proprie quote di proprietà:

██████████	proprietà 200/300	(esecutata)	euro 92.625,00
██████████	proprietà 50/300	(erede di ██████████)	euro 23.156,00
██████████	proprietà 50/300	(erede di ██████████)	euro 23.156,00

Di seguito verrà riportata una tabella riepilogativa di tutte le unità catastali oggetto di pignoramento con i rispetti valori di mercato, e suddivise per quote di proprietà:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO UNITA' CATASTALI CON VALUTAZIONE IN A3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Non avendo altro da relazione, ad evasione dell'incarico ricevuto, chiudo la presente firmandomi.

Lentini, **12.10.2010**

Il C.T.U.

dott. ing. Roberto Galatà

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

- A. Visure catastali per attualità;
- B. Planimetrie catastali;
- C. Estratti di mappa con evidenziate le particelle interessate;
- D. Certificati di destinazione urbanistica dei Comuni di Lentini, Carlentini ed Augusta;
- E. Certificati relativi alla regolarità edilizia;
- F. Licenze edilizie dei fabbricati;
- G. Contratti di locazioni;
- H. Rilievo fotografico;
- I. Verbali di sopralluoghi;
- J. Schema di parcella;
- K. Spese documentate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Verbale di Giuramento



L'anno duemiladieci addì ____ del mese di ottobre nel Tribunale di Siracusa: avanti a me Cancelliere sottoscritto è comparso il **dott. ing. Roberto Galatà**, nato a Lentini (SR) il 06.07.1973, cod. fisc. GLT RRT 73L06 E532S, con studio in Lentini (SR) in Via Termini n. 6, il quale mi chiede di asseverare con il giuramento la Perizia Tecnica che precede, attinente la valutazione di immobili siti in Lentini, Carlentini ed Augusta. La relazione porta la data del 12.10.2010, ed è stesa su 102 facciate, compresa la presente. Io cancelliere ricordo al comparso dott. ing. Roberto Galatà l'importanza delle funzioni affidategli, presta quindi il giuramento di rito: *"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le operazioni a me affidate e di non avere avuto altro scopo che far conoscere la verità"*.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Tecnico
dott. ing. Roberto Galatà

Il Cancelliere

