

SUPERFICIE LOTTO (mq)	Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sr (mq) pari a 0,15 mc/mq
1.018,00	305,40	120,15
Vm - Valore di mercato (€)	2.000,00 x Sr	240.180,30
Cc - Costo di costruzione (€)	200,00 x Vc	61.080,00
Kc (oneri concessari, ecc) (€)	10% di Cc	6.108,00
Costi di produzione (Cc+Kc) (€)	Cc + Kc	67.188,00
Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)	12% di Cc	7.329,60
Beneficio d'imprendito (B) (€)	23% di (Cc+Kc)	15.453,24
Valore di Trasformazione (Vm-(Cc+Kc+Kv+B)) (€)		110.291,46
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)		100.034,35
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)		
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)
1.018,00	1.018,00	70,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO (Vt+Vc)/2 (€)		85.647,17

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'istestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e detrazioni è:

Valore del bene eseguito al lordo di spese e detrazioni	€ 85.647,17
SPESE E DETRAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene eseguito al netto di spese e detrazioni	€ 84.647,17
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 84.647,00

Publicazione
ripubblicazione o ripro

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 85.647,17
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 84.647,17
TOTALE (arrotondato)	€ 84.647,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 85.647,17
TOTALE	€ 85.647,17

13.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene; rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

13.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Publicazio
ripubblicazione o ripro

Sono state utilizzate per la stima:

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

13.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc., con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale).

Pertanto, il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "J" può così essere riepilogato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE del bene esecutato nel caso di TERRENO AGRICOLO (€)
1018	1018	6,00	<u>6.108,00</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell' intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e detrazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e detrazioni	€ 6.108,00
SPESE E DECTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 5.108,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 5.108,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 6.108,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 5.108,00
TOTALE (arrotondato)	€ 5.108,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 6.108,00
TOTALE	€ 6.108,00

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

14. RELAZIONE DI STIMA LOTTO K

14.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "K"

"Indichi l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni..."

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 77 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.Ia 147;

Tipologia: il terreno è classificato catastalmente come pascolo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l'accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona ad est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a nord con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione privato [REDACTED] cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all'immobile.

14.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "K"

"Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;"

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "K" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 25 -26]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, a sud confina con altre ditte, ad est ed ovest con la stessa ditta. Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, si rimanda al **par. 14.6** per la loro descrizione analitica.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituita da ville con annessi

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER L'EDILIZIA STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale." È necessario far rilevare che la zona, e nello specifico il lotto di vendita "K", ricade:

- nell'**AREA DI TUTELA - Livello 3** del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.;
- la **p.lla 147** per circa il **50%** ricade in area di rispetto della costa marina dei **300 mt** (normativa vigente **L.R. 15/91** e **L.N. 431/85** (Galasso);

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria nelle percentuali indicate nel **par. 14.6**, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana del centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

14.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "K"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel par. 3.4 della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita A risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

14.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "K"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati della procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

14.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali e altre trascrizioni:**

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura;

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni esegutati.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge;

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni esegutati.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esegutato.

14.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore esegutato che saranno cancellati al momento della vendita:

- Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;

1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori precedenti, contro il debitore esegutato gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.lle n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.lle 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esecutiva nei confronti della società debitrice esegutata:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

14.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione*

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni eseguiti.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al par. 3.4 della presente relazione.

14.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "K"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

14.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "K"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "K" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 25 -26]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea, non è recintato, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, a sud confina con altre ditte, ad est ed ovest con la stessa ditta.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, durante il sopralluogo effettuato da questa CTU è stato appurato che lo stato attuale non differisce da quanto accertato in sede giudiziaria in un procedimento che vede coinvolta la società debitrice eseguita e nell'ambito del quale è stata emessa la sentenza N. 498/2012, allegata al fascicolo dei crediti procedenti. Alla pag. 11 della suddetta sentenza si specifica che:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

1. per il verde primario i lavori sono stati realizzati nella misura del 5%;
2. strade e parcheggi sono stati realizzati nella misura dell'85%;
3. la rete fognaria nella misura del 60%;
4. rete elettrica ed idrica, pali elettrici e pubblica illuminazione sono integralmente completati;
5. impianto di depurazione deve essere totalmente eseguito.

Il Giudice istruttore, Dott. G.I. Artino, ha condannato la società debitrice eseguita al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, inclusa la rete fognaria e l'impianto di depurazione.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "K":

LOTTO "K"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 23	P.lla 147	1035	1035

La quota appartenente al debitore esecutato è pari a 1/1 della piena proprietà relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "K".

14.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

14.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "K"

Occorre fare delle importanti precisazioni relativamente alla valutazione dei beni immobili da stimarsi.

Allo stato attuale tuttavia il certificato di destinazione urbanistica attesta che i beni si trovano nell'"AREA DI TUTELA – Livello 3" del Piano del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa.

pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Come si evince dalle relative Norme di Attuazione:

Aree con livello di tutela 3)

"Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio. **In tali aree**, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrittori visivi individuati alla scala comunale e dei detrittori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, **è esclusa ogni edificazione**. Nell'ambito degli strumenti urbanistici va previsto l'obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Va inoltre previsto l'obbligo, per gli stessi strumenti urbanistici, di includere tali aree fra le zone di inedificabilità, in cui **sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni**. Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani, anche fluviali, lacustri o marini. **Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici**. Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali. Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. I provvedimenti di autorizzazione per le opere assentibili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali. Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle culture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche."

Il piano paesistico attualmente è stato adottato ma è in corso di approvazione, cioè i tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza di Siracusa e al Dipartimento regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale. Sia i tecnici comunali che i funzionari della Soprintendenza di Siracusa hanno affermato che recentemente sono state concesse licenze edilizie in queste zone, con parere favorevole della Soprintendenza, perché **appartenenti ad un Piano di Lottizzazione regolare**.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/06/1992 e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Per maggiore chiarezza è stata inviata una richiesta di chiarimenti in merito alla questione presso il Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, il cui esito verrà successivamente allegato alla procedura in oggetto e depositato in cancelleria. Tuttavia, per questi motivi, si ritiene opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le opportune future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

1. come terreno edificabile appartenente al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato e convenzionato;
2. come terreno agricolo con vincolo di inedificabilità.

Viene da sé che la differenza è rilevante e sostanziale ma è necessaria farla, sia per la fase in cui si trova il Piano Paesistico di presentazione delle osservazioni che per le recenti concessioni di licenze edilizie con parere favorevole della Soprintendenza, di cui si ha notizia dai funzionari e tecnici che vi lavorano.

14.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri "per valore di trasformazione" e "per confronto o sintetico comparativo".

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione [REDACTED]

La stima per valore di trasformazione (Vt) si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$Vt = Vm - (Cc + Cv + Bt)$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un'indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq.**

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinarie è stimabile in **200,00 €/mq.** Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- a. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto inclusi nel costo di costruzione **10% del Cc** (costo di costruzione);

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

- b. spese tecniche, imprevisti ed oneri finanziari incidono per un Kv pari al 12% del Cc (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il 23% dei costi di produzione, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

r = saggio di capitalizzazione pari al 5% ed n = tempo di trasformazione in anni, pari a 2

si ha che $f = 0,9070$ e pertanto :

$$Vt(\text{attualizzato}) = Vt \times f$$

La stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (Vc) pari a 70,00 €/mq di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile valore di stima si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$V = 1/2 (Vt + Vc)$$

14.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "K" può così essere valutato e stimato:

LOTTO K: Foglio n. 23 p.lia n. 147**STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)**

SUPERFICIE LOTTO (MQ)	Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.035,00	310,50	301,80
Vm - Valore di mercato (€)	2.000,00 x Sc	203.620,50
Cc - Costo di costruzione (€)	200,00 x Vc	62.100,00
Kc (oneri concessori, ecc) (€)	10% di Cc	6.210,00
Costi di produzione (Cc+Kc) (€)	Cc + Kc	68.310,00
Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)	12% di Cc	7.452,00
Beneficio d'impresa (B) (€)	23% di (Cc+Kc)	13.711,30
Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+B)] (€)		112.133,28
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)		101.704,86

STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)

SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOTALE Vc (€)
1.035,00	1.035,00	70,00	72.450,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO $[Vt+Vc]/2$ (€)			87.077,43

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'iscrizione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e detrazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e detrazioni	€ 87.077,43
SPESE E DETRAZIONI	

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 86.077,43
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 86.077,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 87.077,43
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 86.077,43
TOTALE (arrotondato)	€ 86.077,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 87.077,43
TOTALE	€ 87.077,43

14.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui si conosca il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esistono altri beni aventi le stesse caratteristiche di

ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

14.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

14.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale).

Pertanto, il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "K" può così essere riepilogato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE del bene esecutato nel caso di TERRENO AGRICOLO (€)
1035	1035	6,00	6.210,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	6.210,00
SPESE E DECURTAZIONI	

Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 5.210,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 5.210,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
 2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;
1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 6.210,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 5.210,00
TOTALE (arrotondato)	€ 5.210,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 6.210,00
TOTALE	€ 6.210,00

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

15. RELAZIONE DI STIMA LOTTO L

15.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "L"

"Indichi l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;..."

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 78 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 148;

Tipologia: il terreno è classificato catastalmente come pascolo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l'accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona ad est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a nord, sud ed est con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione privata [REDACTED] cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all'immobile;

15.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "L"

"Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;"

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "L" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 27-28-29-30]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, i confini nord, est e sud sono segnati dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad ovest in parte con la stessa ditta, per la restante parte con altra ditta. Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, si rimanda al **par. 15.6** per la loro descrizione analitica.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituita da ville con annessi

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER L'EDILIZIA STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale." È necessario far rilevare che la zona, e nello specifico il lotto di vendita "L", ricade:

- nell'**AREA DI TUTELA - Livello 3** del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.;
- la **p.lla 148** per circa il **50%** ricade in area di rispetto della costa marina dei **300 mt** (normativa vigente **L.R. 15/91** e **L.N. 431/85** (Galasso);

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria nelle percentuali indicate nel **par. 15.6**, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana del centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

15.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "L"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel par. 3.4 della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita A risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

15.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "L"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati della procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

15.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali e altre trascrizioni:**

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura:

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni esegutati.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge;

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni esegutati.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esegutato.

15.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore esegutato che saranno cancellati al momento della vendita:

- Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;

1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore esegutato gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.lle n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.lle 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esecutiva nei confronti della società debitrice esegutata:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

15.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione*

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni eseguiti.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al par. 3.4 della presente relazione.

15.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "L"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

15.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "L"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "L" si trova in C.da Campoloto Basso in Augusta (SR) [Foto 27-28-29-30]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparsi segni di macchia mediterranea, non è recintato, i confini nord, sud ed est sono segnati dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad ovest confina parzialmente con la stessa ditta, per la restante parte con altra ditta.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, durante il sopralluogo effettuato da questa CTU è stato appurato che lo stato attuale non differisce da quanto accertato in sede giudiziaria in un procedimento che vede coinvolta la società debitrice eseguita e nell'ambito del quale è stata emessa la sentenza N. 498/2012, allegata al fascicolo dei crediti procedenti. Alla pag. 11 della suddetta sentenza si specifica che:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

1. per il verde primario i lavori sono stati realizzati nella misura del 5%;
2. strade e parcheggi sono stati realizzati nella misura dell'85%;
3. la rete fognaria nella misura del 60%;
4. rete elettrica ed idrica, pali elettrici e pubblica illuminazione sono integralmente completati;
5. impianto di depurazione deve essere totalmente eseguito.

Il Giudice istruttore, Dott. G.I. Artino, ha condannato la società debitrice eseguita al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, inclusa la rete fognaria e l'impianto di depurazione.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "L":

LOTTO "L"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 23	P.lla 148	2441	2441

La quota appartenente al debitore esecutato è pari a 1/1 della piena proprietà relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "L".

15.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

15.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "L"

Occorre fare delle importanti precisazioni relativamente alla valutazione dei beni immobili da stimarsi.

Allo stato attuale tuttavia il certificato di destinazione urbanistica attesta che i beni si trovano nell'"AREA DI TUTELA – Livello 3" del Piano del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa.

pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Come si evince dalle relative Norme di Attuazione:

Aree con livello di tutela 3)

"Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio. **In tali aree**, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrittori visivi individuati alla scala comunale e dei detrittori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, **è esclusa ogni edificazione**. Nell'ambito degli strumenti urbanistici va previsto l'obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Va inoltre previsto l'obbligo, per gli stessi strumenti urbanistici, di includere tali aree fra le zone di inedificabilità, in cui **sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni**. Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani, anche fluviali, lacustri o marini. **Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici**. Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali. Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. I provvedimenti di autorizzazione per le opere assentibili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali. Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle culture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche."

Il piano paesistico attualmente è stato adottato ma è in corso di approvazione, cioè i tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza di Siracusa e al Dipartimento regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale. Sia i tecnici comunali che i funzionari della Soprintendenza di Siracusa hanno affermato che recentemente sono state concesse licenze edilizie in queste zone, con parere favorevole della Soprintendenza, perché **appartenenti ad un Piano di Lottizzazione regolare**.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/06/1992 e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Per maggiore chiarezza è stata inviata una richiesta di chiarimenti in merito alla questione presso il Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, il cui esito verrà successivamente allegato alla procedura in oggetto e depositato in cancelleria. Tuttavia, per questi motivi, si ritiene opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le opportune future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

1. come terreno edificabile appartenente al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato e convenzionato;
2. come terreno agricolo con vincolo di inedificabilità.

Viene da sé che la differenza è rilevante e sostanziale ma è necessaria farla, sia per la fase in cui si trova il Piano Paesistico di presentazione delle osservazioni che per le recenti concessioni di licenze edilizie con parere favorevole della Soprintendenza, di cui si ha notizia dai funzionari e tecnici che vi lavorano.

15.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri "per valore di trasformazione" e "per confronto o sintetico comparativo".

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione [REDACTED]

La stima per valore di trasformazione (Vt) si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$Vt = Vm - (Cc + Cv + Bt)$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un'indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq**.

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinarie è stimabile in **200,00 €/mq**. Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- a. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un 10% al **10% del Cc** (costo di costruzione);

**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**

- b. spese tecniche, imprevisti ed oneri finanziari incidono per un Kv pari al 12% del Cc (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il 23% dei costi di produzione, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

r = saggio di capitalizzazione pari al 5% ed n = tempo di trasformazione in anni, pari a 2

si ha che $f = 0,9070$ e pertanto :

$$Vt(\text{attualizzato}) = Vt \times f$$

La stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (Vc) pari a **80,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile valore di stima si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$V = 1/2 (Vt + Vc)$$

15.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "L" può così essere valutato e stimato:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

LOTTO L: Foglio n. 23 p.lia n. 148

STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vn)

SUPERFICIE LOTTO (mq)	Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
2.441,00	732,30	240,10
Vm - Valore di mercato (€)	2.000,00 x Sc	480.190,72
Cc - Costo di costruzione (€)	200,00 x Vc	140.460,00
Kc (oneri concessori, ecc) (€)	10% di Cc	14.046,00
Costi di produzione (Cc+Kc) (€)	Cc + Kc	161.306,00
Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)	12% di Cc	17.575,30
Beneficio d'impresa (Bi) (€)	23% di (Cc+Kc)	37.054,98
Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)		264.461,14
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)		239.866,76

STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vs)

SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOTALE Vs (€)
2.441,00	2.441,00	80,00	195.280,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)			217.573,13

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell' intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 217.573,13
SPESA E DECURTAZIONI	

Publicazio
ripubblicazione o ripro

Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 216.573,13
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 216.573,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 217.573,13
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 216.573,13
TOTALE (arrotondato)	€ 216.573,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 217.573,13
TOTALE	€ 217.573,13

15.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'immobile immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il

Publicazione
ripubblicazione o ripro

prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

15.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

15.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 *Consistenza e calcolo della superficie commerciale*).

Pertanto, il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "L" può così essere riepilogato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE del bene esecutato nel caso di TERRENO AGRICOLO (€)
2441	2441	6,00	14.646,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 14.646,00
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 13.646,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	<u>€ 13.646,00</u>

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 14.646,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 13.646,00
TOTALE (arrotondato)	<u>€ 13.646,00</u>

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 14.646,00
TOTALE	<u>€ 14.646,00</u>

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

16. RELAZIONE DI STIMA LOTTO M**16.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "M"**

"Indichi l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;...".

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 80 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 150;

Tipologia: il terreno è classificato catastalmente come pascolo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l'accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona ad est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a sud con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione privata [REDACTED] a cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all'immobile;

16.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "M"

"Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;"

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "M" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 31-32]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, il confine sud è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est, nord ed ovest confina con altre ditte. Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, si rimanda al **par. 16.6** per la loro descrizione analitica.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituita da ville con annessi

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER L'EDILIZIA STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale." È necessario far rilevare che la zona, e nello specifico il lotto di vendita "M", ricade nell'**AREA DI TUTELA - Livello 3 del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa**, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria nelle percentuali indicate nel **par. 16.6**, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana dal centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

16.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "M"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel par. 3.4 della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita M risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

16.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "M"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati della procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

16.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura:

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni esecutati.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge:

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni esecutati.

- Altri pesi o limitazioni d'uso:

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esecutato.

16.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore esecutato che saranno cancellati al momento della vendita:

- Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli:

1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore esecutato gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.lle n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.lle 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esecutiva nei confronti della società debitrice esecutata:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

16.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni esegutati.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al par. 3.4 della presente relazione.

16.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "M"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

16.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "M"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "M" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 31 -32]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea, non è recintato, il confine sud è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est, nord e sud confina con altre ditte.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, durante il sopralluogo effettuato da questa CTU è stato appurato che lo stato attuale non differisce da quanto accertato in sede giudiziaria in un procedimento che vede coinvolta la società debitrice esegutata e nell'ambito del quale è stata emessa la sentenza N. 498/2012, allegata al fascicolo dei creditori procedenti. A pag. 11 della suddetta sentenza si specifica che:

1. per il verde primario i lavori sono stati realizzati nella misura del 5%;
2. strade e parcheggi sono stati realizzati nella misura dell'85%;
3. la rete fognaria nella misura del 60%;

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

4. rete elettrica ed idrica, pali elettrici e pubblica illuminazione sono integralmente completati;
5. impianto di depurazione deve essere totalmente eseguito.

Il Giudice istruttore, Dott. G.I. Artino, ha condannato la società debitrice eseguita al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, inclusa la rete fognaria e l'impianto di depurazione.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale;

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "M":

LOTTO "M"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 23	P.lla 150	1036	1036

La quota appartenente al debitore esecutato è pari a 1/1 della piena proprietà relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "M".

16.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

16.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "M"

Occorre fare delle importanti precisazioni relativamente alla valutazione dei beni immobili da stimarsi.

Allo stato attuale tuttavia il certificato di destinazione urbanistica attesta che i terreni ricadono nell'"**AREA DI TUTELA – Livello 3**" del Piano del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Come si evince dalle relative Norme di Attuazione:

Area con livello di tutela 3)

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

"Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio. In tali aree, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi individuati alla scala comunale e dei detrattori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, è esclusa ogni edificazione. Nell'ambito degli strumenti urbanistici va previsto l'obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Va inoltre previsto l'obbligo, per gli stessi strumenti urbanistici, di includere tali aree fra le zone di inedificabilità, in cui sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni. Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani, anche fluviali, lacustri o marini. Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici. Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali. Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. I provvedimenti di autorizzazione per le opere assentibili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali. Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle culture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche."

Il piano paesistico attualmente è stato adottato ma è in corso di approvazione, cioè i tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza di Siracusa e al Dipartimento regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale. Sia i tecnici comunali che i funzionari della Soprintendenza di Siracusa hanno affermato che recentemente sono state concesse licenze edilizie in queste zone, con parere favorevole della Soprintendenza, perché appartenenti ad un Piano di Lottizzazione regolarmente approvato con delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/06/1992 e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Per maggiore chiarezza è stata inviata una richiesta di chiarimenti in merito alla questione presso il Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, il cui esito verrà successivamente allegato alla procedura in oggetto e depositato in cancelleria. Tuttavia, per

questi motivi, si ritiene opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le opportune future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

1. come terreno edificabile appartenente al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato e convenzionato;
2. come terreno agricolo con vincolo di inedificabilità.

Viene da se che la differenza è rilevante e sostanziale ma è necessaria farla, sia per la fase in cui si trova il Piano Paesistico di presentazione delle osservazioni che per le recenti concessioni di licenze edilizie con parere favorevole della Soprintendenza, di cui si ha notizia dai funzionari e tecnici che vi lavorano.

16.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri "per valore di trasformazione" e "per confronto a sintetico comparativo".

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione [REDACTED]

La stima per valore di trasformazione (Vt) si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$Vt = Vm - (Cc + Cv + Bi)$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un'indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq.**

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinario è stimabile in **200,00 €/mq.** Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- a. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un **Kc pari al 10% del Cc** (costo di costruzione);
- b. spese tecniche, imprevisti ed oneri finanziari incidono per un **Kv pari al 12% del Cc** (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il **23% del Cc**, il prodotto che, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

r = saggio di capitalizzazione pari al 5% ed n = tempo di trasformazione in anni, pari a 2

si ha che $f = 0,9070$ e pertanto :

$$Vt(\text{attualizzato}) = Vt \times f$$

La stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (Vc) pari a **70,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 *Consistenza e calcolo della superficie commerciale*) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile valore di stima si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$V = 1/2 (Vt + Vc)$$

16.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "M" può così essere valutato e stimato:

LOTTO M: Foglio n. 23 p.lla n. 150

STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

SUPERFICIE LOTTO (mq)	Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sr (mq) pari a 0,15 mc/mq	
1.036,00	310,80	311,50	
Vm - Valore di mercato (€)	2.000,00 x Sc	203.803,28	
Cc - Costo di costruzione (€)	200,00 x Vc	62.160,00	
Kc (oneri concessari, ecc) (€)	10% di Cc	6.216,00	
Costi di produzione (Cc+Kc) (€)	Cc + Kc	68.376,00	
Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)	12% di Cc	7.459,20	
Beneficio d'impresa (B) (€)	23% di (Cc+Kc)	15.726,48	
Valore di Trasformazione (Vm-(Cc+Kc+Kv+B)) (€)		112.241,60	
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)		101.803,13	
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vs)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOTALE Vn (€)
1.036,00	1.036,00	70,00	72.520,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO (Vt+Vc)/2 (€)			87.161,57

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell' intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e detrazioni è:

Valore del bene eseguito al lordo di spese e detrazioni	€ 87.161,57
SPESE E DETRAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene eseguito al netto di spese e detrazioni	€ 86.161,57
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 86.162,00

Publicazione
ripubblicazione o ripro

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
 2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;
- 1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura**

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 87.161,57
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 86.161,57
TOTALE (arrotondato)	€ 86.162,00

- 2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente**

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 87.161,57
TOTALE	€ 87.161,57

16.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene; rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

16.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

16.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale).

Pertanto, il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "M" può così essere riepilogato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE nel caso di TERRENO AGRICOLO (€)
1036	1036	6,00	6.216,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'istestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 6.216,00
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 5.216,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 5.216,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 6.216,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 5.216,00
TOTALE (arrotondato)	€ 5.216,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 6.216,00
TOTALE	€ 6.216,00

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

17. RELAZIONE DI STIMA LOTTO N**17.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "N"**

"Indichi l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;...".

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 84 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 154;

Tipologia: il terreno è classificato catastalmente come pascolo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l'accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona ad est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a sud con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione privata [REDACTED] a cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all'immobile.

17.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "N"

"Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;"

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "N" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 33-34]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, il confine sud è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est, nord ed ovest confina con altre ditte. Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, si rimanda al **par. 17.6** per la loro descrizione analitica.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituita da ville con annessi

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER L'EDILIZIA STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale." È necessario far rilevare che la zona, e nello specifico il lotto di vendita "N", ricade nell'**AREA DI TUTELA - Livello 3 del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa**, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria nelle percentuali indicate nel **par. 17.6**, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana dal centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

17.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "N"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel par. 3.4 della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita A risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

17.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "N"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati della procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

17.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura:

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni esecutati.

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge:

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni esecutati.

- Altri pesi o limitazioni d'uso:

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esecutato.

17.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore esecutato che saranno cancellati al momento della vendita:

- Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli:

1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore esecutato gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.lle n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.lle 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esecutiva nei confronti della società debitrice esecutata:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

17.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni esegutati.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al par. 3.4 della presente relazione.

17.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "N"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

17.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "N"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "N" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 33 -34]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea, non è recintato, il confine sud è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est, nord ed ovest confina con altre ditte.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, durante il sopralluogo effettuato da questa CTU è stato appurato che lo stato attuale non differisce da quanto accertato in sede giudiziaria in un procedimento che vede coinvolta la società debitrice esegutata e nell'ambito del quale è stata emessa la sentenza N. 498/2012, allegata al fascicolo dei creditori procedenti. A pag. 11 della suddetta sentenza si specifica che:

1. per il verde primario i lavori sono stati realizzati nella misura del 5%;
2. strade e parcheggi sono stati realizzati nella misura dell'85%;
3. la rete fognaria nella misura del 60%;

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

4. rete elettrica ed idrica, pali elettrici e pubblica illuminazione sono integralmente completati;
5. impianto di depurazione deve essere totalmente eseguito.

Il Giudice istruttore, Dott. G.I. Artino, ha condannato la società debitrice eseguita al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, inclusa la rete fognaria e l'impianto di depurazione.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale;

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "N":

LOTTO "N"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 23	P.lla 154	1036	1036

La quota appartenente al debitore esecutato è pari a 1/1 della piena proprietà relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "N".

17.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

17.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "N"

Occorre fare delle importanti precisazioni relativamente alla valutazione dei beni immobili da stimarsi.

Allo stato attuale tuttavia il certificato di destinazione urbanistica attesta che i terreni ricadono nell'"**AREA DI TUTELA – Livello 3**" del Piano del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Come si evince dalle relative Norme di Attuazione:

Area con livello di tutela 3)

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

"Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio. In tali aree, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi individuati alla scala comunale e dei detrattori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, è esclusa ogni edificazione. Nell'ambito degli strumenti urbanistici va previsto l'obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Va inoltre previsto l'obbligo, per gli stessi strumenti urbanistici, di includere tali aree fra le zone di inedificabilità, in cui sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni. Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani, anche fluviali, lacustri o marini. Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici. Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali. Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. I provvedimenti di autorizzazione per le opere assentibili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali. Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle culture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche."

Il piano paesistico attualmente è stato adottato ma è in corso di approvazione, cioè i tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza di Siracusa e al Dipartimento regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale. Sia i tecnici comunali che i funzionari della Soprintendenza di Siracusa hanno affermato che recentemente sono state concesse licenze edilizie in queste zone, con parere favorevole della Soprintendenza, perché appartenenti ad un Piano di Lottizzazione regolarmente approvato con delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/06/1992 e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Per maggiore chiarezza è stata inviata una richiesta di chiarimenti in merito alla questione presso il Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, il cui esito verrà successivamente allegato alla procedura in oggetto e depositato in cancelleria. Tuttavia, per

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

questi motivi, si ritiene opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le opportune future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

1. come terreno edificabile appartenente al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato e convenzionato;
2. come terreno agricolo con vincolo di inedificabilità.

Viene da se che la differenza è rilevante e sostanziale ma è necessaria farla, sia per la fase in cui si trova il Piano Paesistico di presentazione delle osservazioni che per le recenti concessioni di licenze edilizie con parere favorevole della Soprintendenza, di cui si ha notizia dai funzionari e tecnici che vi lavorano.

17.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri "per valore di trasformazione" e "per confronto a sintetico comparativo".

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione [REDACTED].

La stima per valore di trasformazione (Vt) si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$Vt = Vm - (Cc + Cv + Bi)$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un'indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq**.

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinario è stimabile in **200,00 €/mq**. Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- a. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un **Kc pari al 10% del Cc** (costo di costruzione);
- b. spese tecniche, imprevisti ed oneri finanziari incidono per un **Kv pari al 12% del Cc** (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il **23% del Cc**, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

r = saggio di capitalizzazione pari al 5% ed n = tempo di trasformazione in anni, pari a 2

si ha che $f = 0,9070$ e pertanto :

$$Vt(\text{attualizzato}) = Vt \times f$$

La stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (Vc) pari a **70,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 *Consistenza e calcolo della superficie commerciale*) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile valore di stima si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$V = 1/2 (Vt + Vc)$$

17.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "N" può così essere valutato e stimato:

LOTTO N: Foglio n. 23 p.la n. 154

STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

SUPERFICIE LOTTO (MQ)	Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sr (mq) pari a 0,15 mc/mq	
1.036,00	310,80	301,90	
Vm - Valore di mercato (€)	2.000,00 x Sr	203.803,28	
Cc - Costo di costruzione (€)	200,00 x Vc	62.160,00	
Kc (oneri concessari, ecc) (€)	10% di Cc	6.216,00	
Costi di produzione (Cc+Kc) (€)	Cc + Kc	68.376,00	
Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)	12% di Cc	7.459,20	
Beneficio d'impresa (B) (€)	23% di (Cc+Kc)	15.726,48	
Valore di Trasformazione (Vm-(Cc+Kc+Kv+B)) (€)		112.241,60	
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)		101.803,13	
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vs)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOTALE Vn (€)
1.036,00	1.036,00	70,00	72.520,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO (Vt+Vc)/2 (€)			87.161,57

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell' intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e detrazioni è:

Valore del bene eseguito al lordo di spese e detrazioni	€ 87.161,57
SPESE E DETRAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene eseguito al netto di spese e detrazioni	€ 86.161,57
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 86.162,00

Publicazione
ripubblicazione o ripro

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 87.161,57
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 86.161,57
TOTALE (arrotondato)	€ 86.162,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 87.161,57
TOTALE	€ 87.161,57

17.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire beni di tipo assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differenzialmente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

17.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

17.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc., con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale).

Pertanto, il beni esecutato che costituisce il lotto di vendita "N" può così essere riepilogoato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE (€)
1036	1036	6,00	6.216,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 6.216,00
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 5.216,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 5.216,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 6.216,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 5.216,00
TOTALE (arrotondato)	€ 5.216,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 6.216,00
TOTALE	€ 6.216,00

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

18. RELAZIONE DI STIMA LOTTO O**18.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "O"**

"Indichi l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;..."

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 87 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 157;

Tipologia: Il terreno era classificato catastalmente come pascolo, oggi è stato variato ma non classificato.

Accessi: l'accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona ad est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a sud con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione privata [REDACTED] a cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all'immobile;

18.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "O"

"Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;"

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "O" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 35-36-37-38]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno presenta una recinzione con cancello in ferro, chiuso al momento del sopralluogo: il confine sud è parzialmente segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est, nord ed ovest confina con altre ditte. Il terreno si presenta piuttosto curato con alcuni alberi di ulivo.

È stato rilevato all'interno del lotto un fabbricato al quale non corrisponde alcun identificativo catastale, né tantomeno risulta registrata alcuna pratica edilizia presso gli uffici tecnici comunali. Per questi motivi può ritenersi evidentemente un immobile non regolare, abusivo e non sanabile.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, si rimanda a per [REDACTED] descrizione analitica.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari.

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER L'EDILIZIA STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale." È necessario far rilevare che la zona, e nello specifico il lotto di vendita "O", ricade nell'**AREA DI TUTELA - Livello 3 del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa**, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria nelle percentuali indicate nel **par. 18.6**, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana dal centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

18.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "O"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel par. 3.4 della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita O risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta recintato e non accessibile.

18.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "O"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

18.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura:

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni esegutati.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge;

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni esegutati.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esegutato.

18.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore esegutato che saranno cancellati al momento della vendita:

- Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;

1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore esegutato gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.lle n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.lle 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esecutiva nei confronti della società debitrice esegutata:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

18.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione*

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni eseguiti.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al par. 3.4 della presente relazione.

18.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "O"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie. È stata rilevata la presenza di un fabbricato irregolare, abusivo e non sanabile, pertanto di valore economico pari a zero.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

18.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "O"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "O" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto35 -36-37-38]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno presenta una recinzione con cancello in ferro, chiuso al momento del sopralluogo. Il confine sud è parzialmente segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est, nord ed ovest confina con altre ditte. Il terreno si presenta piuttosto curato con alcuni alberi di ulivo. È stato rilevato all'interno del lotto un fabbricato al quale non corrisponde alcun identificativo catastale, né tantomeno risulta registrata alcuna pratica edilizia presso gli uffici tecnici comunali. Per questi motivi può ritenersi evidentemente un immobile non regolare, abusivo e non sanabile.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, durante il sopralluogo effettuato da questa CTU è stato appurato che lo stato attuale non differisce da quanto accertato in sede giudiziaria in un procedimento che vede coinvolta la società debitrice esecutata e nell'ambito del quale è stata emessa la sentenza N. 498/2012, allegata al fascicolo dei creditori precedenti. A pag. 11 della suddetta sentenza si specifica che:

1. per il verde primario i lavori sono stati realizzati nella misura del 5%;
2. strade e parcheggi sono stati realizzati nella misura dell'85%;
3. la rete fognaria nella misura del 60%;
4. rete elettrica ed idrica, pali elettrici e pubblica illuminazione sono integralmente completati;
5. impianto di depurazione deve essere totalmente eseguito.

Il Giudice istruttore, Dott. G.I. Artino, ha condannato la società debitrice esecutata al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, inclusa la rete fognaria e l'impianto di depurazione.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G].

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "O":

LOTTO "O"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 23	P.IIIa 157	1830	1830

La quota appartenente al debitore esecutato è pari a 1/1 della piena proprietà relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "O".

18.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

18.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "O"

Occorre fare delle importanti precisazioni relativamente alla valutazione dei beni immobili da stimarsi.

Allo stato attuale tuttavia il certificato di destinazione urbanistica attesta che i terreni ricadono nell'“**AREA DI TUTELA – Livello 3°**” del Piano del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Come si evince dalle relative Norme di Attuazione:

Aree con livello di tutela 3)

“Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le “invarianti” del paesaggio. In tali aree, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrittori visivi individuati alla scala comunale e dei detrittori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistica ambientale, è esclusa ogni edificazione. Nell’ambito degli strumenti urbanistici va previsto l’obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell’edificato e dell’insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Va inoltre previsto l’obbligo, per gli stessi strumenti urbanistici, di includere tali aree fra le zone di inedificabilità, in cui sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni. Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani, anche fluviali, lacustri o marini. Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici. Sono vietate le disposizioni di cui all’art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali. Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. I provvedimenti di autorizzazione per le opere assentibili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali. Le politiche di sostegno all’agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle culture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l’uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche.”

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Il piano paesistico attualmente è stato adottato ma è in corso di approvazione, cioè i tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza di Siracusa e al Dipartimento regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale. Sia i tecnici comunali che i funzionari della Soprintendenza di Siracusa hanno affermato che recentemente sono state concesse licenze edilizie in queste zone, con parere favorevole della Soprintendenza, perché **appartenenti ad un Piano di Lottizzazione regolarmente approvato con delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/06/1992 e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.**

Per maggiore chiarezza è stata inviata una richiesta di chiarimenti in merito alla questione presso il Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, il cui esito verrà successivamente allegato alla procedura in oggetto e depositato in cancelleria. Tuttavia, per questi motivi, si ritiene opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le opportune future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

1. come **terreno edificabile** appartenente al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato e convenzionato;
2. come **terreno agricolo** con vincolo di inedificabilità.

Viene da se che la differenza è rilevante e sostanziale ma è necessaria farla, sia per la fase in cui si trova il Piano Paesistico di presentazione delle osservazioni che per le recenti concessioni di licenze edilizie con parere favorevole della Soprintendenza, di cui si ha notizia dai funzionari e tecnici che vi lavorano.

18.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri "per valore di trasformazione" e "per confronto o sintetico comparativo".

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione [REDACTED]

La **stima per valore di trasformazione (Vt)** si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$Vt = Vm - (Cc + Cv + Bt)$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevoli interesse e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq**.

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinario è stimabile in **200,00 €/mq**. Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- c. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un **Kc pari al 10% del Cc** (costo di costruzione);
- d. spese tecniche, imprevisti ed oneri finanziari incidono per un **Kv pari al 12% del Cc** (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il **23% dei costi di produzione**, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè $Kc = 10\%$ di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

r = saggio di capitalizzazione pari al 5% ed n = tempo di trasformazione in anni, pari a 2

si ha che $f = 0,9070$ e pertanto :

$$Vt(\text{attualizzato}) = Vt \times f$$

La stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (Vc) pari a **70,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 *Consistenza e calcolo della superficie commerciale*) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile valore di stima si assumerà come la media dei valori ottenuti con il metodo per trasformazione e per confronto, cioè:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

$$V = 1/2 (Vt + Vc)$$

18.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "O" può così essere valutato e stimato:

LOTTO O: Foglio n. 23 p.lla n. 157			
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)			
SUPERFICIE LOTTO (mq)	Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq	
1.830,00	549,00	274,50	
Vm - Valore di mercato (€)	2.000,00 x Sc	549,00 x 0,15	823,50
Cc - Costo di costruzione (€)	200,00 x Vc	200,00 x 549,00	109.800,00
Kc (oneri concessori, ecc) (€)	10% di Cc	10,980,00	
Costi di produzione (Cc+Kc) (€)	Cc + Kc	120.780,00	
Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)	12% di Cc	13.176,00	
Beneficio d'impresa (B) (€)	23% di (Cc+Kc)	27.779,40	
Valore di Trasformazione (Vm)-(Cc+Kc+B) (€)		196.284,60	
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)		179.825,99	
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOTALE Vc (€)
1.830,00	1.830,00	70,00	128.100,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO (Vt+Vc)/2 (€)			153.963,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla vettura ed alla rettifica dell' intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e detrazioni è:

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 153.963,00
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 152.963,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 152.963,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 153.963,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 152.963,00
TOTALE (arrotondato)	€ 152.963,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 153.963,00
TOTALE	€ 153.963,00

18.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso del bene da stimare con uno o più

Publicazione
ripubblicazione o ripro

immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

18.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

18.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale).

Pertanto, il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "O" può così essere riepilogoato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE del bene esecutato nel caso di TERRENO AGRICOLO (€)
1830	1830	6,00	10.980,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 10.980,00
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 9.980,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 9.980,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 10.980,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 9.980,00
TOTALE (arrotondato)	€ 9.980,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 10.980,00
TOTALE	€ 10.980,00

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

19. RELAZIONE DI STIMA LOTTO P

19.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "P"

"Indichi l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;..."

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 90 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 162;

Tipologia: il terreno è classificato catastalmente come pascolo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l'accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona ad est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a nord con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione privata [REDACTED] a cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all'immobile;

19.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "P"

"Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;"

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "P" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 39-40]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est confina con altre ditte, ad ovest con la stessa ditta, a sud con il vallone "Amara". Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, si rimanda al **par. 19.6** per la loro descrizione analitica.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituita da ville con annessi

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER L'EDILIZIA STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale." È necessario far rilevare che la zona, e nello specifico il lotto di vendita "P", ricade:

- nell'AREA DI TUTELA - Livello 3 del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.;
- la p.lla 162 per circa il 70% ricade in area di rispetto del vallone "Amaro" (comma 2.2 dell'art. 34 delle N.T.A. del PRG vigente);

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria nelle percentuali specificate in precedenza, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana dal centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

19.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "P"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel par. 3.4 della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita P risulta in capo al debitore esecutato per la piena proprietà. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

19.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "P"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati della procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

19.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura:

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni esegutati.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge;

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni esegutati.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esegutato.

19.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore esegutato che saranno cancellati al momento della vendita:

- Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;

1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore esegutato gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.lle n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.lle 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esecutiva nei confronti della società debitrice esegutata:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

19.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione*

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni eseguiti.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al par. 3.4 della presente relazione.

19.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "P"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

19.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "P"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "P" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 39 -40]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparsi segni di macchia mediterranea, non è recintato, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est confina con altre ditte, ad ovest con la stessa ditta, a sud con il vallone "Amara".

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, durante il sopralluogo effettuato da questa CTU è stato appurato che lo stato attuale non differisce da quanto accertato in sede giudiziaria in un procedimento che vede coinvolta la società debitrice eseguita e nell'ambito del quale è stata emessa la sentenza N. 498/2012, allegata al fascicolo dei crediti procedenti. Alla pag. 11 della suddetta sentenza si specifica che:

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

1. per il verde primario i lavori sono stati realizzati nella misura del 5%;
2. strade e parcheggi sono stati realizzati nella misura dell'85%;
3. la rete fognaria nella misura del 60%;
4. rete elettrica ed idrica, pali elettrici e pubblica illuminazione sono integralmente completati;
5. impianto di depurazione deve essere totalmente eseguito.

Il Giudice istruttore, Dott. G.I. Artino, ha condannato la società debitrice eseguita al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, inclusa la rete fognaria e l'impianto di depurazione.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "P":

LOTTO "P"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 23	P.lla 162	2247	2247

La quota appartenente al debitore esecutato è pari a 1/1 della piena proprietà relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "P".

19.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

19.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "P"

Occorre fare delle importanti precisazioni relativamente alla valutazione dei beni immobili da stimarsi.

Allo stato attuale tuttavia il certificato di destinazione urbanistica attesta che i beni si trovano nell'"AREA DI TUTELA – Livello 3" del Piano del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa.

pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Come si evince dalle relative Norme di Attuazione:

Aree con livello di tutela 3)

"Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio. **In tali aree**, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrittori visivi individuati alla scala comunale e dei detrittori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, **è esclusa ogni edificazione**. Nell'ambito degli strumenti urbanistici va previsto l'obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Va inoltre previsto l'obbligo, per gli stessi strumenti urbanistici, di includere tali aree fra le zone di inedificabilità, in cui **sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni**. Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani, anche fluviali, lacustri o marini. **Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici**. Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali. Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. I provvedimenti di autorizzazione per le opere assentibili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali. Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle culture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche."

Il piano paesistico attualmente è stato adottato ma è in corso di approvazione, cioè i tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza di Siracusa e al Dipartimento regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale. Sia i tecnici comunali che i funzionari della Soprintendenza di Siracusa hanno affermato che recentemente sono state concesse licenze edilizie in queste zone, con parere favorevole della Soprintendenza, perché **appartenenti ad un Piano di Lottizzazione regolare**.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/06/1992 e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Per maggiore chiarezza è stata inviata una richiesta di chiarimenti in merito alla questione presso il Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, il cui esito verrà successivamente allegato alla procedura in oggetto e depositato in cancelleria. Tuttavia, per questi motivi, si ritiene opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le opportune future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

1. come terreno edificabile appartenente al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato e convenzionato;
2. come terreno agricolo con vincolo di inedificabilità.

Viene da sé che la differenza è rilevante e sostanziale ma è necessaria farla, sia per la fase in cui si trova il Piano Paesistico di presentazione delle osservazioni che per le recenti concessioni di licenze edilizie con parere favorevole della Soprintendenza, di cui si ha notizia dai funzionari e tecnici che vi lavorano.

19.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri "per valore di trasformazione" e "per confronto o sintetico comparativo".

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione [REDACTED]

La stima per valore di trasformazione (Vt) si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$Vt = Vm - (Cc + Cv + Bt)$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un'indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq.**

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinario è stimabile in **200,00 €/mq.** Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- a. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un totale del **10% del Cc** (costo di costruzione);

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

- b. spese tecniche, imprevisti ed oneri finanziari incidono per un Kv pari al 12% del Cc (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il 23% dei costi di produzione, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

r = saggio di capitalizzazione pari al 5% ed n = tempo di trasformazione in anni, pari a 2

si ha che $f = 0,9070$ e pertanto :

$$Vt(\text{attualizzato}) = Vt \times f$$

La stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (Vc) pari a 70,00 €/mq di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile valore di stima si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$V = 1/2 (Vt + Vc)$$

19.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "P" può così essere valutato e stimato:

LOTTO P: Foglio n. 23 p.lia n. 162**STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)**

SUPERFICIE LOTTO (mq)	Volumentria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
2.247,00	674,10	221,02
Vm - Valore di mercato (K)	2.000,00 x Sc	442.032,79
Cc - Costo di costruzione (K)	200,00 x Vc	134.820,00
Kc (oneri concessori, ecc) (K)	10% di Cc	13.482,00
Costi di produzione (Cc+Kc) (K)	Cc + Kc	148.302,00
Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (K)	12% di Cc	16.178,40
Beneficio d'impresa (B) (K)	23% di (Cc+Kc)	34.109,46
Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+B)] (K)		243.442,91
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (K)		220.802,73

STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)

SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (K/mq)	VALORE TOTALE Vc (K)
2.247,00	2.247,00	70,00	157.290,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO [(Vt+Vc)/2] (K)			189.046,37

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'iscrizione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e detrazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e detrazioni	€ 189.046,37
SPESA E DETRAZIONI	

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 188.046,37
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 188.046,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 189.046,37
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 188.046,37
TOTALE (arrotondato)	€ 188.046,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 189.046,37
TOTALE	€ 189.046,37

19.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui si conosce il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esistono altri beni aventi le stesse caratteristiche di

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

19.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

19.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc., con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale).

Pertanto, il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "P" può così essere riepilogato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE del bene esecutato nel caso di TERRENO AGRICOLO (€)
2247	2247	6,00	13.482,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	13.482,00
SPESE E DECURTAZIONI	

Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
<i>Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni</i>	€ 12.482,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 12.482,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 13.482,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 12.482,00
TOTALE (arrotondato)	€ 12.482,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 13.482,00
TOTALE	€ 13.482,00

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

20. RELAZIONE DI STIMA LOTTO Q

20.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "Q"

"Indichi l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;..."

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 91 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.Ila 163.

Tipologia: il terreno è classificato catastalmente come pascolo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l'accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona ad est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a nord con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione privata [REDACTED] a cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all'immobile;

20.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "Q"

"Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;"

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "Q" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 41-42]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, il confine sud è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est confina con altre ditte, ad ovest con la stessa ditta, a sud con il vallone "Amara". Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, si rimanda al **par. 20.6** per la loro descrizione analitica.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituita da ville con annessi

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER L'EDILIZIA STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale." È necessario far rilevare che la zona, e nello specifico il lotto di vendita "Q", ricade:

- nell'**AREA DI TUTELA - Livello 3** del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.;
- la **p.lla 163** per circa il **65%** ricade in area di rispetto del vallone "Amaro" (comma 2.2 dell'art. 34 delle N.T.A. del PRG vigente);

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria nelle percentuali indicate nel **par. 20.6**, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana dal centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

20.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "Q"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel par. 3.4 della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita Q risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

20.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "Q"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati della procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

20.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura;

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni esegutati.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge;

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni esegutati.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esegutato.

20.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore esegutato che saranno cancellati al momento della vendita:

- Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;

1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore esegutato gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.lle n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.lle 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esecutiva nei confronti della società debitrice esegutata:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

20.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione*

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni eseguiti.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al par. 3.4 della presente relazione.

20.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "Q"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

20.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "Q"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "Q" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 41 -42]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparsi segni di macchia mediterranea, non è recintato, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est confina con altre ditte, ad ovest con la stessa ditta, a sud con il vallone "Amara".

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, durante il sopralluogo effettuato da questa CTU è stato appurato che lo stato attuale non differisce da quanto accertato in sede giudiziaria in un procedimento che vede coinvolta la società debitrice eseguita e nell'ambito del quale è stata emessa la sentenza N. 498/2012, allegata al fascicolo dei crediti procedenti. Alla pag. 11 della suddetta sentenza si specifica che:

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

1. per il verde primario i lavori sono stati realizzati nella misura del 5%;
2. strade e parcheggi sono stati realizzati nella misura dell'85%;
3. la rete fognaria nella misura del 60%;
4. rete elettrica ed idrica, pali elettrici e pubblica illuminazione sono integralmente completati;
5. impianto di depurazione deve essere totalmente eseguito.

Il Giudice istruttore, Dott. G.I. Artino, ha condannato la società debitrice eseguita al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, inclusa la rete fognaria e l'impianto di depurazione.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "Q":

LOTTO "Q"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 23	P.lla 163	2590	2590

La quota appartenente al debitore esecutato è pari a 1/1 della piena proprietà relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "Q".

20.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

20.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "Q"

Occorre fare delle importanti precisazioni relativamente alla valutazione dei beni immobili da stimarsi.

Allo stato attuale tuttavia il certificato di destinazione urbanistica attesta che i terreni si trovano nell'AREA DI TUTELA – Livello 3° del Piano del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Come si evince dalle relative Norme di Attuazione:

Aree con livello di tutela 3)

*"Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio. **In tali aree**, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrittori visivi individuati alla scala comunale e dei detrittori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, **è esclusa ogni edificazione**. Nell'ambito degli strumenti urbanistici va previsto l'obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Va inoltre previsto l'obbligo, per gli stessi strumenti urbanistici, di includere tali aree fra le zone di inedificabilità, in cui **sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni**. Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani, anche fluviali, lacustri o marini. **Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici**. Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali. Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. I provvedimenti di autorizzazione per le opere assentibili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali. Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle culture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche."*

Il piano paesistico attualmente è stato adottato ma è in corso di approvazione, cioè i tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza di Siracusa e al Dipartimento regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale. Sia i tecnici comunali che i funzionari della Soprintendenza di Siracusa hanno affermato che recentemente sono state concesse licenze edilizie in queste zone, con parere favorevole della Soprintendenza, perché **appartenenti ad un Piano di Lottizzazione regolare**.

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/06/1992 e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Per maggiore chiarezza è stata inviata una richiesta di chiarimenti in merito alla questione presso il Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, il cui esito verrà successivamente allegato alla procedura in oggetto e depositato in cancelleria. Tuttavia, per questi motivi, si ritiene opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le opportune future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

1. come terreno edificabile appartenente al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato e convenzionato;
2. come terreno agricolo con vincolo di inedificabilità.

Viene da sé che la differenza è rilevante e sostanziale ma è necessaria farla, sia per la fase in cui si trova il Piano Paesistico di presentazione delle osservazioni che per le recenti concessioni di licenze edilizie con parere favorevole della Soprintendenza, di cui si ha notizia dai funzionari e tecnici che vi lavorano.

20.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri "per valore di trasformazione" e "per confronto o sintetico comparativo".

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione [REDACTED]

La stima per valore di trasformazione (Vt) si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$Vt = Vm - (Cc + Cv + Bt)$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un'indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq**.

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinarie è stimabile in **200,00 €/mq**. Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- a. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un 10% al **10% del Cc** (costo di costruzione);

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

- b. spese tecniche, imprevisti ed oneri finanziari incidono per un Kv pari al 12% del Cc (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il 23% dei costi di produzione, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

r = saggio di capitalizzazione pari al 5% ed n = tempo di trasformazione in anni, pari a 2

si ha che $f = 0,9070$ e pertanto :

$$Vt(\text{attualizzato}) = Vt \times f$$

La stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (Vc) pari a 70,00 €/mq di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile valore di stima si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$V = 1/2 (Vt + Vc)$$

20.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "Q" può così essere valutato e stimato:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

LOTTO Q: Foglio n. 23 p.lla n. 163**STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)**

SUPERFICIE LOTTO (mq)	Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
2.590,00	777,00	254,75
Vm - Valore di mercato (K)	2.000,00 x Sc	509.500,00
Cc - Costo di costruzione (K)	200,00 x Vc	155.400,00
Ki (oneri concessori, ecc) (K)	10% di Cc	15.540,00
Costi di produzione (Cc+Ki) (K)	Cc + Ki	170.940,00
Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (K)	12% di Cc	18.648,00
Beneficio d'impresa (B) (K)	23% di (Cc+Ki)	39.116,20
Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Ki+Kv+B)] (K)		280.604,00
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (K)		254.507,83

STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)

SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (K/mq)	VALORE TOTALE Vc (K)
2.590,00	2.590,00	70,00	181.300,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO [(Vt+Vc)/2] (K)			217.903,91

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'iscrizione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 217.903,91
SPESE E DECURTAZIONI	

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 216.903,91
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 216.904,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 217.903,91
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 216.903,91
TOTALE (arrotondato)	€ 216.904,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 217.903,91
TOTALE	€ 217.903,91

20.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui si conosce il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non possiede alle stesse condizioni le stesse caratteristiche di

ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

20.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

20.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale).

Pertanto, il beni esecutato che costituisce il lotto di vendita "Q" può così essere riepilogato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE (€)
2590	2590	6,00	15.540,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell' intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

	€ 15.540,00
Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	
SPESE E DECURTAZIONI	

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 14.540,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 14.540,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 15.540,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 14.540,00
TOTALE (arrotondato)	€ 14.540,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 15.540,00
TOTALE	€ 15.540,00

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

21. RELAZIONE DI STIMA LOTTO R

21.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "R"

"Indichi l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;..."

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 93 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 164;

Tipologia: il terreno è classificato catastalmente come pascolo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l'accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona ad est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a nord con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione privata [REDACTED] a cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all'immobile;

21.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "R"

"Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;"

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "R" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 43-44]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad ovest confina con altre ditte, ad est con la stessa ditta, a sud con il vallone "Amara". Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, si rimanda al **par. 21.6** per la loro descrizione analitica.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituita da ville con annessi

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER L'EDILIZIA STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale." È necessario far rilevare che la zona, e nello specifico il lotto di vendita "R", ricade:

- nell'**AREA DI TUTELA - Livello 3** del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.;
- la **p.lla 164** per circa il **65%** ricade in area di rispetto del vallone "Amaro" (comma 2.2 dell'art. 34 delle N.T.A. del PRG vigente);

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria nelle percentuali indicate nel **par. 21.6**, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana del centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

21.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "R"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel par. 3.4 della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita R risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

21.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "R"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati della procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

21.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura;

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni esegutati.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge;

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni esegutati.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esegutato.

21.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore esegutato che saranno cancellati al momento della vendita:

- Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;

1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore esegutato gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.lle n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.lle 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esecutiva nei confronti della società debitrice esegutata:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

21.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione*

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni eseguiti.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al par. 3.4 della presente relazione.

21.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "R"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

21.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "R"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "R" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 43 -44]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea, non è recintato, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad ovest confina con altre ditte, ad est con la stessa ditta, a sud con il vallone "Amara".

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, durante il sopralluogo effettuato da questa CTU è stato appurato che lo stato attuale non differisce da quanto accertato in sede giudiziaria in un procedimento che vede coinvolta la società debitrice eseguita e nell'ambito del quale è stata emessa la sentenza N. 498/2012, allegata al fascicolo dei crediti procedenti. Alla pag. 11 della suddetta sentenza si specifica che:

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

1. per il verde primario i lavori sono stati realizzati nella misura del 5%;
2. strade e parcheggi sono stati realizzati nella misura dell'85%;
3. la rete fognaria nella misura del 60%;
4. rete elettrica ed idrica, pali elettrici e pubblica illuminazione sono integralmente completati;
5. impianto di depurazione deve essere totalmente eseguito.

Il Giudice istruttore, Dott. G.I. Artino, ha condannato la società debitrice eseguita al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, inclusa la rete fognaria e l'impianto di depurazione.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "R":

LOTTO "R"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 23	P.lla 164	1868	1868

La quota appartenente al debitore esecutato è pari a 1/1 della piena proprietà relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "R".

21.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

21.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "R"

Occorre fare delle importanti precisazioni relativamente alla valutazione dei beni immobili da stimarsi.

Allo stato attuale tuttavia il certificato di destinazione urbanistica attesta che i beni si trovano nell'"AREA DI TUTELA – Livello 3" del Piano del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa.

pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Come si evince dalle relative Norme di Attuazione:

Aree con livello di tutela 3)

"Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio. **In tali aree**, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrittori visivi individuati alla scala comunale e dei detrittori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, **è esclusa ogni edificazione**. Nell'ambito degli strumenti urbanistici va previsto l'obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Va inoltre previsto l'obbligo, per gli stessi strumenti urbanistici, di includere tali aree fra le zone di inedificabilità, in cui **sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni**. Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani, anche fluviali, lacustri o marini. **Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici**. Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali. Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. I provvedimenti di autorizzazione per le opere assentibili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali. Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle culture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche."

Il piano paesistico attualmente è stato adottato ma è in corso di approvazione, cioè i tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza di Siracusa e al Dipartimento regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale. Sia i tecnici comunali che i funzionari della Soprintendenza di Siracusa hanno affermato che recentemente sono state concesse licenze edilizie in queste zone, con parere favorevole della Soprintendenza, perché **appartenenti ad un Piano di Lottizzazione regolare**.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/06/1992 e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Per maggiore chiarezza è stata inviata una richiesta di chiarimenti in merito alla questione presso il Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, il cui esito verrà successivamente allegato alla procedura in oggetto e depositato in cancelleria. Tuttavia, per questi motivi, si ritiene opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le opportune future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

1. come terreno edificabile appartenente al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato e convenzionato;
2. come terreno agricolo con vincolo di inedificabilità.

Viene da sé che la differenza è rilevante e sostanziale ma è necessaria farla, sia per la fase in cui si trova il Piano Paesistico di presentazione delle osservazioni che per le recenti concessioni di licenze edilizie con parere favorevole della Soprintendenza, di cui si ha notizia dai funzionari e tecnici che vi lavorano.

21.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri "per valore di trasformazione" e "per confronto o sintetico comparativo".

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione [REDACTED]

La stima per valore di trasformazione (Vt) si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$Vt = Vm - (Cc + Cv + Bt)$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un'indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq**.

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinarie è stimabile in **200,00 €/mq**. Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- c. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un 10% al **10% del Cc** (costo di costruzione);

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

- d. spese tecniche, imprevisti ed oneri finanziari incidono per un Kv pari al 12% del Cc (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il 23% dei costi di produzione, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

r = saggio di capitalizzazione pari al 5% ed n = tempo di trasformazione in anni, pari a 2

si ha che $f = 0,9070$ e pertanto :

$$Vt(\text{attualizzato}) = Vt \times f$$

La stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (Vc) pari a **70,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile valore di stima si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$V = 1/2 (Vt + Vc)$$

21.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "R" può così essere valutato e stimato:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

LOTTO R: Foglio n. 23 p.lla n. 164**STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (VI)**

SUPERFICIE LOTTO (MQ)	Volumetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.868,00	560,40	281,74
Vm - Valore di mercato (K)	2.000,00 x Sc	567.475,41
Cc - Costo di costruzione (K)	200,00 x Vc	112.080,00
Kc (oneri concessori, ecc) (K)	10% di Cc	11.208,00
Costi di produzione (Cc+Kc) (K)	Cc + Kc	123.288,00
Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (K)	12% di Cc	13.449,60
Beneficio d'impresa (B) (K)	23% di (Cc+Kc)	28.356,24
Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+B)] (K)		202.381,57
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (K)		183.560,08

STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)

SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (K/mq)	VALORE TOTALE Vc (K)
1.868,00	1.868,00	70,00	130.760,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO [(Vt+Vc)/2] (K)			157.160,04

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell' intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e detrazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e detrazioni	€ 157.160,04
SPESA E DETRAZIONI	

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 156.160,04
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 156.160,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 157.160,04
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 156.160,04
TOTALE (arrotondato)	€ 156.160,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 157.160,04
TOTALE	€ 157.160,04

21.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui si conosce il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non possiede alle stesse condizioni le stesse caratteristiche di

ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

21.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

21.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale).

Pertanto, il beni esecutato che costituisce il lotto di vendita "Q" può così essere riepilogato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE del bene nel caso di TERRENO AGRICOLO (€)
1868	1868	6,00	11.208,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	11.208,00
SPESE E DECURTAZIONI	

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 10.208,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 10.208,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 11.208,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 10.208,00
TOTALE (arrotondato)	€ 10.208,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 11.208,00
TOTALE	€ 11.208,00

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

22. RELAZIONE DI STIMA LOTTO 5

22.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "S"

"Indichi l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;..."

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 94 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 165;

Tipologia: il terreno è classificato catastalmente come pascolo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l'accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona ad est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a nord con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione privata [REDACTED] a cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all'immobile;

22.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "S"

"Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;"

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "S" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 45-46]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est confina con altre ditte, ad ovest con la stessa ditta, a sud con il vallone "Amara". Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, si rimanda al **par. 22.6** per la loro descrizione analitica.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituita da ville semirurali.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER L'EDILIZIA STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale." È necessario far rilevare che la zona, e nello specifico il lotto di vendita "Q", ricade:

- nell'**AREA DI TUTELA - Livello 3** del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.;
- la **p.lla 165** per circa il **65%** ricade in area di rispetto del vallone "Amaro" (comma 2.2 dell'art. 34 delle N.T.A. del PRG vigente);

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria nelle percentuali indicate nel **par. 22.6**, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana del centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

22.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "S"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel par. 3.4 della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita S risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

22.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "S"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

22.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura;

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni esegutati.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge;

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni esegutati.

- Altri pesi o limitazioni d'uso;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esegutato.

22.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore esegutato che saranno cancellati al momento della vendita:

- Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli;

1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore esegutato gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.lle n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.lle 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esecutiva nei confronti della società debitrice esegutata:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

22.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione*

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni eseguiti.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al par. 3.4 della presente relazione.

22.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "S"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

22.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "S"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "S" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 45 -46]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparsi segni di macchia mediterranea, non è recintato, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est confina con altre ditte, ad ovest con la stessa ditta, a sud con il vallone "Amara".

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, durante il sopralluogo effettuato da questa CTU è stato appurato che lo stato attuale non differisce da quanto accertato in sede giudiziaria in un procedimento che vede coinvolta la società debitrice eseguita e nell'ambito del quale è stata emessa la sentenza N. 498/2012, allegata al fascicolo dei crediti procedenti. Alla pag. 11 della suddetta sentenza si specifica che:

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

1. per il verde primario i lavori sono stati realizzati nella misura del 5%;
2. strade e parcheggi sono stati realizzati nella misura dell'85%;
3. la rete fognaria nella misura del 60%;
4. rete elettrica ed idrica, pali elettrici e pubblica illuminazione sono integralmente completati;
5. impianto di depurazione deve essere totalmente eseguito.

Il Giudice istruttore, Dott. G.I. Artino, ha condannato la società debitrice eseguita al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, inclusa la rete fognaria e l'impianto di depurazione.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "S":

LOTTO "S"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 23	P.lla 165	1828	1828

La quota appartenente al debitore esecutato è pari a 1/1 della piena proprietà relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "S".

22.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

22.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "S"

Occorre fare delle importanti precisazioni relativamente alla valutazione dei beni immobili da stimarsi.

Allo stato attuale tuttavia il certificato di destinazione urbanistica attesta che i beni si trovano nell'"AREA DI TUTELA – Livello 3" del Piano del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa.

pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Come si evince dalle relative Norme di Attuazione:

Aree con livello di tutela 3)

"Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio. **In tali aree**, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrittori visivi individuati alla scala comunale e dei detrittori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, **è esclusa ogni edificazione**. Nell'ambito degli strumenti urbanistici va previsto l'obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Va inoltre previsto l'obbligo, per gli stessi strumenti urbanistici, di includere tali aree fra le zone di inedificabilità, in cui **sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni**. Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani, anche fluviali, lacustri o marini. **Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici**. Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali. Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. I provvedimenti di autorizzazione per le opere assentibili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali. Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle culture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche."

Il piano paesistico attualmente è stato adottato ma è in corso di approvazione, cioè i tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza di Siracusa e al Dipartimento regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale. Sia i tecnici comunali che i funzionari della Soprintendenza di Siracusa hanno affermato che recentemente sono state concesse licenze edilizie in queste zone, con parere favorevole della Soprintendenza, perché **appartenenti ad un Piano di Lottizzazione regolare**.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/06/1992 e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Per maggiore chiarezza è stata inviata una richiesta di chiarimenti in merito alla questione presso il Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, il cui esito verrà successivamente allegato alla procedura in oggetto e depositato in cancelleria. Tuttavia, per questi motivi, si ritiene opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le opportune future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

1. come terreno edificabile appartenente al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato e convenzionato;
2. come terreno agricolo con vincolo di inedificabilità.

Viene da sé che la differenza è rilevante e sostanziale ma è necessaria farla, sia per la fase in cui si trova il Piano Paesistico di presentazione delle osservazioni che per le recenti concessioni di licenze edilizie con parere favorevole della Soprintendenza, di cui si ha notizia dai funzionari e tecnici che vi lavorano.

22.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri "per valore di trasformazione" e "per confronto o sintetico comparativo".

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione [REDACTED]

La stima per valore di trasformazione (Vt) si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$Vt = Vm - (Cc + Cv + Bt)$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un'indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq**.

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinarie è stimabile in **200,00 €/mq**. Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- a. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un 10% al **10% del Cc** (costo di costruzione);

**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**

- b. spese tecniche, imprevisti ed oneri finanziari incidono per un Kv pari al 12% del Cc (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il 23% dei costi di produzione, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

r = saggio di capitalizzazione pari al 5% ed n = tempo di trasformazione in anni, pari a 2

si ha che $f = 0,9070$ e pertanto :

$$Vt(\text{attualizzato}) = Vt \times f$$

La stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (Vc) pari a **70,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile valore di stima si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$V = 1/2 (Vt + Vc)$$

22.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "S" può così essere valutato e stimato:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

LOTTO 5: Foglio n. 23 p.lia n. 165

STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)

SUPERFICIE LOTTO (mq)	Volumentria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.828,00	548,40	179,80
Vm - Valore di mercato (K)	2.000,00 x Sc	159.800,50
Cc - Costo di costruzione (K)	200,00 x Vc	109.680,00
Kc (oneri concessori, ecc) (K)	10% di Cc	10.968,00
Costi di produzione (Cc+Kc) (K)	Cc + Kc	120.648,00
Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (K)	12% di Cc	13.161,60
Beneficio d'impresa (B) (K)	23% di (Cc+Kc)	27.749,04
Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+B)] (K)		108.041,92
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (K)		179.629,46

STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)

SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (K/mq)	VALORE TOTALE Vc (K)
1.828,00	1.828,00	70,00	127.960,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO [(Vt+Vc)/2] (K)			153.794,73

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'iscrizione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e detrazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e detrazioni	€ 153.794,73
SPESE E DETRAZIONI	

Publicazio
ripubblicazione o ripro

Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 152.794,73
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 152.795,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 153.794,73
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 152.794,73
TOTALE (arrotondato)	€ 152.795,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 153.794,73
TOTALE	€ 153.794,73

22.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui si stabilisce il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esistono altri beni aventi le stesse caratteristiche di

ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

22.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

22.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc., con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale).

Pertanto, il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "S" può così essere riepilogato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE del bene esecutato nel caso di TERRENO AGRICOLO (€)
1828	1828	6,00	10.968,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	10.968,00
SPESE E DECURTAZIONI	

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 9.968,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 9.968,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 10.968,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 9.968,00
TOTALE (arrotondato)	€ 9.968,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 10.968,00
TOTALE	€ 10.968,00

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

23. RELAZIONE DI STIMA LOTTO T

23.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "T"

"Indichi l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;..."

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 1 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 24 P.Ia 259;

Tipologia: Il terreno è classificato catastalmente come seminativo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l'accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona ad est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a sud con strada comunale, ed est con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione privata [REDACTED] a cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all'immobile;

23.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "T"

"Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;"

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "T" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 47-48-49-50]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, il confine sud è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est confina con strada comunale, ad ovest e nord confina con altre ditte. Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, si rimanda al **par. 23.6** per la loro descrizione analitica.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. Il terreno è in area urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER L'EDILIZIA STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale." È necessario far rilevare che la zona, e nello specifico il lotto di vendita "T", ricade nell'**AREA DI TUTELA - Livello 3 del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa**, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria nelle percentuali indicate nel **par. 23.6**, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana dal centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

23.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "T"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel par. 3.4 della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita T risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

23.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "T"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati della procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

23.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura:

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni esecutati.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge:

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni esegutati.

- Altri pesi o limitazioni d'uso:

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esegutato.

23.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore esegutato che saranno cancellati al momento della vendita:

- Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli:

1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore esegutato gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.lle n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.lle 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esecutiva nei confronti della società debitrice esegutata:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

23.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni eseguiti.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al par. 3.4 della presente relazione.

23.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "T"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

23.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "T"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "T" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 47-48-49-50]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparsi segni di macchia mediterranea, non è recintato, il confine sud è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est confina con strada comunale, a nord ed ovest confina con altre ditte.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, durante il sopralluogo effettuato da questa CTU è stato appurato che lo stato attuale non differisce da quanto accertato in sede giudiziaria in un procedimento che vede coinvolta la società debitrice eseguita e nell'ambito del quale è stata emessa la sentenza N. 498/2012, allegata al fascicolo dei creditori procedenti. A pag. 11 della suddetta sentenza si specifica che:

1. per il verde primario i lavori sono stati realizzati nella misura del 5%;
2. strade e parcheggi sono stati realizzati nella misura dell'85%;
3. la rete fognaria nella misura del 60%;

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

4. rete elettrica ed idrica, pali elettrici e pubblica illuminazione sono integralmente completati;
5. impianto di depurazione deve essere totalmente eseguito.

Il Giudice istruttore, Dott. G.I. Artino, ha condannato la società debitrice eseguita al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, inclusa la rete fognaria e l'impianto di depurazione.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "T":

LOTTO "T"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 24	P.lla 259	1870	1870

La quota appartenente al debitore eseguito è pari a 1/1 della piena proprietà relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "T".

23.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

23.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "T"

Occorre fare delle importanti precisazioni relativamente alla valutazione dei beni immobili da stimarsi.

Allo stato attuale tuttavia il certificato di destinazione urbanistica attesta che i terreni ricadono nell'"**AREA DI TUTELA – Livello 3°**" del Piano del **Piano Paesistico della Provincia di Siracusa**, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Come si evince dalle relative Norme di Attuazione:

Area con livello di tutela 3)

**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**

"Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio. In tali aree, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi individuati alla scala comunale e dei detrattori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, è esclusa ogni edificazione. Nell'ambito degli strumenti urbanistici va previsto l'obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Va inoltre previsto l'obbligo, per gli stessi strumenti urbanistici, di includere tali aree fra le zone di inedificabilità, in cui sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni. Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani, anche fluviali, lacustri o marini. Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici. Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali. Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. I provvedimenti di autorizzazione per le opere assentibili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali. Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle culture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche."

Il piano paesistico attualmente è stato adottato ma è in corso di approvazione, cioè i tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza di Siracusa e al Dipartimento regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale. Sia i tecnici comunali che i funzionari della Soprintendenza di Siracusa hanno affermato che recentemente sono state concesse licenze edilizie in queste zone, con parere favorevole della Soprintendenza, perché appartenenti ad un Piano di Lottizzazione regolarmente approvato con delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/06/1992 e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Per maggiore chiarezza è stata inviata una richiesta di chiarimenti in merito alla questione presso il Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, il cui esito verrà successivamente allegato alla procedura in oggetto e depositato in cancelleria. Tuttavia, per

questi motivi, si ritiene opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le opportune future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

1. come terreno edificabile appartenente al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato e convenzionato;
2. come terreno agricolo con vincolo di inedificabilità.

Viene da se che la differenza è rilevante e sostanziale ma è necessaria farla, sia per la fase in cui si trova il Piano Paesistico di presentazione delle osservazioni che per le recenti concessioni di licenze edilizie con parere favorevole della Soprintendenza, di cui si ha notizia dai funzionari e tecnici che vi lavorano.

23.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri "per valore di trasformazione" e "per confronto a sintetico comparativo".

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione [REDACTED]

La stima per valore di trasformazione (Vt) si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$Vt = Vm - (Cc + Cv + Bi)$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un'indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq.**

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinario è stimabile in **200,00 €/mq.** Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- a. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un **Kc pari al 10% del Cc** (costo di costruzione);
- b. spese tecniche, imprevisti ed oneri finanziari incidono per un **Kv pari al 12% del Cc** (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il **23% del Cc**, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

r = saggio di capitalizzazione pari al 5% ed n = tempo di trasformazione in anni, pari a 2

si ha che $f = 0,9070$ e pertanto :

$$Vt(\text{attualizzato}) = Vt \times f$$

La stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (Vc) pari a **80,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 *Consistenza e calcolo della superficie commerciale*) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile valore di stima si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$V = 1/2 (Vt + Vc)$$

23.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "T" può così essere valutato e stimato:

LOTTO T: Foglio n. 24 p.lla n. 259

STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

SUPERFICIE LITTO (mq)	Volumentria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.267,00	380,10	124,62
Vm - Valore di mercato (€)	2.000,00 x Sc	249.245,00
Cc - Costo di costruzione (€)	200,00 x Vc	76.020,00
Kc (oneri concessioni, ecc) (€)	10% di Cc	7.602,00
Costi di produzione (Cc+Kc) (€)	Cc + Kc	83.622,00
Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)	12% di Cc	9.122,40
Beneficio d'impresa (Bi) (€)	23% di (Cc+Kc)	19.733,06
Valore di Trasformazione (Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)) (€)		137.268,44
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)		124.502,48
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)		
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)
1.267,00	1.267,00	80,00
		101.360,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO (Vt+Vc)/2 (€)		112.931,24

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell' intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e detrazioni è:

Valore del bene eseguito al lordo di spese e detrazioni	€ 112.931,24
SPESE E DETRAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene eseguito al netto di spese e detrazioni	€ 111.931,24
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 111.931,24

Publicazione
ripubblicazione o ripro

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 112.911,24
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 111.911,24
TOTALE (arrotondato)	€ 111.911,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 112.911,24
TOTALE	€ 112.911,24

23.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene; rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà svolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

23.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

23.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale).

Pertanto, il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "T" può così essere riepilogato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE del bene esecutato nel caso di TERRENO AGRICOLO (€)
1267	1267	6,00	7.602,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell' intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 7.602,00
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 6.602,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 6.602,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 7.602,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 6.602,00
TOTALE (arrotondato)	€ 6.602,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 7.602,00
TOTALE	€ 7.602,00

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

24. RELAZIONE DI STIMA LOTTO U

24.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "U"

"Indichi l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni..."

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Basso, Lotto n. 26 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 24 P.Ia 282;

Tipologia: Il terreno è classificato catastalmente come seminativo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l'accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona ad est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a sud, est ed ovest con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione privata [REDACTED] a cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all'immobile;

24.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "U"

"Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;"

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "U" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 51-52-53]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, i confini sud, est ed ovest sono segnati dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, a nord confina con altre ditte. Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, si rimanda al **par. 24.6** per la loro descrizione analitica.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. L'area è pianeggiante, urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER L'EDILIZIA STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare esse o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale." È necessario far rilevare che la zona, e nello specifico il lotto di vendita "U", ricade nell'**AREA DI TUTELA - Livello 3 del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa**, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria nelle percentuali indicate nel **par. 24.6**, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana dal centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

24.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "U"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel par. 3.4 della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita U risulta in capo al debitore esecutato per la **piena proprietà**. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

24.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "U"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati della procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

24.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura:

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni esecutati.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge:

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni esecutati.

- Altri pesi o limitazioni d'uso:

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esecutato.

24.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore esecutato che saranno cancellati al momento della vendita:

- Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli:

1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore esecutato gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.lle n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.lle 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esecutiva nei confronti della società debitrice esecutata:

6. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

24.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- Eventuali cause in corso;



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni esegutati.

- Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;

Si rimanda al par. 3.4 della presente relazione.

24.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "U"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

24.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "U"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "U" si trova in C.da Campolato Basso in Augusta (SR) [Foto 51-52-53]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea, non è recintato, i confini sud, est ed ovest sono segnati dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, a nord confina con altra ditta.

Riguardo le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, durante il sopralluogo effettuato da questa CTU è stato appurato che lo stato attuale non differisce da quanto accertato in sede giudiziaria in un procedimento che vede coinvolta la società debitrice esegutata e nell'ambito del quale è stata emessa la sentenza N. 498/2012, allegata al fascicolo dei creditori precedenti. A pag. 11 della suddetta sentenza si specifica che:

1. per il verde primario i lavori sono stati realizzati nella misura del 5%;
2. strade e parcheggi sono stati realizzati nella misura dell'85%;
3. la rete fognaria nella misura del 60%;
4. rete elettrica ed idrica, pali elettrici e pubblica illuminazione sono stati realizzati e completati;

Publicazione
ripubblicazione o ripro

5. impianto di depurazione deve essere totalmente eseguito.

Il Giudice istruttore, Dott. G.I. Artino, ha condannato la società debitrice eseguita al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, inclusa la rete fognaria e l'impianto di depurazione.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "U":

LOTTO "U"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 24	P.lia 282	1870	1870

La quota appartenente al debitore executato è pari a 1/1 della piena proprietà relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "U".

24.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

24.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "U"

Occorre fare delle importanti precisazioni relativamente alla valutazione dei beni immobili da stimarsi.

Allo stato attuale tuttavia il certificato di destinazione urbanistica attesta che i terreni ricadono nell'"AREA DI TUTELA – Livello 3" del Piano del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n. 8289, D.A. n. 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Come si evince dalle relative Norme di Attuazione:

Aree con livello di tutela 3)

"Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti del paesaggio, di valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento

Publicazione
ripubblicazione o ripro

qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio. **In tali aree, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrittori visivi individuati alla scala comunale e dei detrittori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, è esclusa ogni edificazione.** Nell'ambito degli strumenti urbanistici va previsto l'obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Va inoltre previsto l'obbligo, per gli stessi strumenti urbanistici, di includere tali aree fra le zone di inedificabilità, in cui **sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni.** Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani, anche fluviali, lacustri o marini. **Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici.** Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i. Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e al paesaggi locali. Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. I provvedimenti di autorizzazione per le opere assentibili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali. Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle culture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità. Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche."

Il piano paesistico attualmente è stato adottato ma è in corso di approvazione, cioè i tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni e documenti alla Soprintendenza di Siracusa e al Dipartimento regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, Servizio Piano Paesaggistico Regionale. Sia i tecnici comunali che i funzionari della Soprintendenza di Siracusa hanno affermato che recentemente sono state concesse licenze edilizie in queste zone, con parere favorevole della Soprintendenza, perché **appartenenti ad un Piano di Lottizzazione regolarmente approvato con delibera di consiglio comunale n. 211 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/06/1992 e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.**

Per maggiore chiarezza è stata inviata una richiesta di chiarimenti in merito alla questione presso il Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, il cui esito verrà successivamente allegato alla procedura in oggetto e depositato in cancelleria. Tuttavia, per questi motivi, si ritiene opportuno fornire al G.E. gli elementi necessari per le eventuali future valutazioni ed apprezzare i lotti in due differenti modi e con due diversi criteri di stima:

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

1. come terreno edificabile appartenente al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato e convenzionato;
2. come terreno agricolo con vincolo di inedificabilità.

Viene da se che la differenza è rilevante e sostanziale ma è necessaria farla, sia per la fase in cui si trova il Piano Paesistico di presentazione delle osservazioni che per le recenti concessioni di licenze edilizie con parere favorevole della Soprintendenza, di cui si ha notizia dai funzionari e tecnici che vi lavorano.

24.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri "per valore di trasformazione" e "per confronto o sintetico comparativo".

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione [REDACTED]

La stima per valore di trasformazione (Vt) si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$Vt = Vm - (Cc + Cv + Bi)$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con tipologia a singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole appetibilità e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq.**

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinario è stimabile in **200,00 €/mq.** Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- a. oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un **Kc pari al 10% del Cc** (costo di costruzione);
- b. spese tecniche, imprevisti ed oneri finanziari incidono per un **Kv pari al 12% del Cc** (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il **23% dei costi di produzione**, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè Kc= 10% di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **ritardo di anticipazione (f)**, pari a:

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

r = saggio di capitalizzazione pari al 5% ed n = tempo di trasformazione in anni, pari a 2

si ha che $f = 0,9070$ e pertanto:

$$V_f(\text{attualizzato}) = V_f \times f$$

La stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo si fonda, essenzialmente, sulla comparazione fra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differientemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc., con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (V_c) pari a 80,00 €/mq di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile valore di stima si assumerà come la media dei valori ottenuti tramite i criteri per trasformazione e per confronto, cioè:

$$V = 1/2 (V_f + V_c)$$

24.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "U" può così essere valutato e stimato:

LOTTO U: Foglio n. 24 p.lla n. 282		
STIMA DELL'AREA PER VALORI DI TRASFORMAZIONE (V _f)		
SUPERFICIE LOTTO (MQ)	Volumezza consentita V _c (mq) pari a 0,38 mq/mq	Superficie consentita max S _c (mq) pari a 0,15 mq/mq
1.870,00	561,02	280,50

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Vm - Valore di mercato (€)	2.000,00 x Sc	167.568,80	
Cc - Costo di costruzione (€)	200,00 x Vc	112.200,00	
Kc (oneri concessioni, ecc) (€)	10% di Cc	11.220,00	
Costi di produzione (Cc+Kc) (€)	Cc + Kc	123.420,00	
Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)	12% di Cc	13.464,00	
Beneficio d'impresa (Bil) (€)	23% di (Cc+Kc)	28.386,60	
Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bil)] (€)		202.598,25	
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)		183.756,61	
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOTALE Vc (€)
1.870,00	1.870,00	80,00	149.600,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO (Vt+Vc)/2 (€)			166.678,31

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell' intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene executato al lordo di spese e decurtazioni	€ 166.678,31
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene executato al netto di spese e detrazioni	€ 165.678,31
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 165.678,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prendendo in considerazione le seguenti ipotesi:

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 166.678,31
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 165.678,31
TOTALE (arrotondato)	€ 165.678,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 166.678,31
TOTALE	€ 166.678,31

24.8.2 Criteri di stima nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

In questo caso la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

24.8.2.1 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

1. Valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura pubblicati annualmente dall'Assessorato LL.PP. della Regione Sicilia;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

24.8.2.2 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno agricolo con vincolo di inedificabilità

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, può considerarsi congruo un valore di mercato pari a **6,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale).

Pertanto, il beni esecutato che costituisce il lotto di vendita "U" può così essere riepilogato:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE del bene esecutato nel caso di TERRENO AGRICOLO (€)
1870	1870	6,00	11.220,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla voltura ed alla rettifica dell'intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e decurtazioni è:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 11.220,00
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 10.220,00
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 10.220,00

Publicazio
ripubblicazione o ripro

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 11.220,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 10.220,00
TOTALE (arrotondato)	€ 10.220,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

<i>Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni</i>	€ 11.220,00
TOTALE	€ 11.220,00

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

25. RELAZIONE DI STIMA LOTTO V**25.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "V"**

"Indichi l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni..."

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Alto, Lotto n. 34 del Piano di Lottizzazione [REDACTED], censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.IIa 322;

Tipologia: il terreno è classificato catastalmente come pascolo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l'accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona a sud est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a nord con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione privata [REDACTED] a cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all'immobile.

25.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "V"

"Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;"

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "V" si trova in C.da Campolato Alto - Pietre Rosse in Augusta (SR) [Foto 54-55]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso sud est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, confina ad est con la stessa ditta, ad ovest e sud confina con altre ditte. Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari.

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER USO STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o di gestione, possono essere"

o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale.”

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e dalla città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana dal centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

25.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto “V”

“Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ...”

Come già specificato nel par. 3.4 della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita V risulta in capo al debitore esecutato per la piena proprietà. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

25.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto “V”

“Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ...”

25.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura:

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni esecutati.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge:

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni esecutati.

- Altri pesi o limitazioni d'uso:

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esecutato.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

25.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore esecutato che saranno cancellati al momento della vendita:

- *Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
- 1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore esecutato gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.lle n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.lle 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esecutiva nei confronti della società debitrice esecutata:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

Si fa rilevare che relativamente alla Nota di Trascrizione del 20/08/1996 reg. part. 10912 reg. gen. 13492 di un Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso rogato dal notaio Giuseppe Reina in data 19/08/1996 repertorio 8977, documentata nel fascicolo dei creditori procedenti, nell'Annotazione n. 2133 del 27/11/2002 relativa alla cancellazione della condizione risolutiva si dichiara che "non esiste alcuna obbligazione di dare-avere tra le parti essendo venuto meno il rapporto che ha dato origine all'obbligazione stessa e correlativamente nessun credito o debito intercorre fra le parti, pertanto il terreno edificabile descritto in premessa rimane in proprietà esclusiva della società [REDACTED] s.p.a. e l'atto ai miei rogiti in data 19/08/1996 citato in premessa deve intendersi tra le parti come mai stipulato." [ALLEGATO F].

25.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione*

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni eseguiti.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al par. 3.4 della presente relazione.

25.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "V"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

25.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "V"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "V" si trova in C.da Campalato Alto - Pietre Rosse in Augusta (SR) [Foto 54-55]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso sud est fino al piano di Lottizzazione Pietre Rosse [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea, non è recintato, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, confina ad est con la stessa ditta, ad ovest e sud confina con altre ditte. Durante il sopralluogo effettuato le opere di urbanizzazione primaria apparivano realizzate.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "V":

LOTTO "V"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 24	P.lla 322	1234	1234

La quota appartenente al debitore esecutato è pari a 1/1 della piena proprietà relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "V".

25.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

25.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "V"

Il bene esecutato appartiene, come già specificato, al Piano di Lottizzazione [REDACTED] con Delibera di consiglio Comunale n. 122 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/07/1994 e successivo rinnovo della convenzione del 12/04/2006 con repertorio n. 64222 e raccolta n. 19771. Pertanto ai sensi dell'art. 16 comma 5 ed art. 17 comma 1 della L.1150/42 è fissata in 10 anni la scadenza del Piano di Lottizzazione.

25.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri "per valore di trasformazione" e "per confronto o sintetico comparativo".

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione [REDACTED]

La stima per valore di trasformazione (Vt) si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$Vt = Vm - (Cc + Cv + B)$$

Il valore di mercato (Vm), secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con titolo da singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevoli pertinenze e panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq**.

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinario è stimabile in **200,00 €/mq**. Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un **Kc pari al 10% del Cc** (costo di costruzione);
- spese tecniche, imprevisti ed oneri finanziari incidono per un **Kv pari al 12% del Cc** (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il **23% dei costi di produzione**, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè $Kc = 10\%$ di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

r = saggio di capitalizzazione pari al 5% ed n = tempo di trasformazione in anni, pari a 2

si ha che $f = 0,9070$ e pertanto :

$$Vt(\text{attualizzato}) = Vt \times f$$

La stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (Vc) pari a **80,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 Consistenza e calcolo della superficie commerciale) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile **valore di stima** si assumerà come la media dei valori ottenuti, sia per trasformazione e per confronto, cioè:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

$$V = 1/2 (Vt + Vc)$$

25.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile.

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "V" può così essere valutato e stimato:

LOTTO V: Foglio n. 24 p.lla n. 322			
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)			
SUPERFICIE LOTTO (mq)	Volimetria consentita Vc (mc) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq	
1.234,00	370,20	192,30	
Vm - Valore di mercato (€)	2.000,00 x Sc	242.754,10	
Cc - Costo di costruzione (€)	200,00 x Vc	74.040,00	
Kc (oneri concessioni, ecc) (€)	10% di Cc	7.404,00	
Costi di produzione (Cc+Kc) (€)	Cc + Kc	81.444,00	
Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)	12% di Cc	8.884,80	
Beneficio d'impresa (Bi) (€)	23% di (Cc+Kc)	18.732,12	
Valore di Trasformazione [Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)] (€)		113.491,18	
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)		121.259,71	
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOTALE (Vc) (€)
1.234,00	1.234,00	80,00	98.720,00
VALORE DEL BENE ESECUTATO [Vt+Vc]/2 (€)			109.989,86

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla vettura ed alla rettifica dell' intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e detrazioni è:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 109.989,86
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 108.989,86
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	€ 108.990,00

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 109.989,86
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 108.989,86
TOTALE (arrotondato)	€ 108.990,00

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 109.989,86
TOTALE	€ 109.989,86

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

26. RELAZIONE DI STIMA LOTTO Z**26.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto "Z"**

"Indichi l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni..."

Dati catastali ed ubicazione: immobile sito nel comune di Augusta (SR) in contrada Campolato Alto, Lotto n. 22 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] censito al Catasto Terreni del comune di Augusta (SR) al Foglio 23 P.Ila 323;

Tipologia: il terreno è classificato catastalmente come pascolo. Ad oggi risulta non coltivato.

Accessi: l'accesso avviene tramite le strade comunali che si diramano a partire dalla zona sud della baia di Brucoli, frazione di Augusta, verso la zona a sud est in cui si trova il terreno. Il terreno confina a nord con una strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione privata [REDACTED] a cui il lotto appartiene.

Pertinenze ed accessori: Non risultano accessori né pertinenze legate all'immobile;

26.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto "Z"

"Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;"

Il terreno che costituisce il lotto di vendita "Z" si trova in C.da Campolato Alto - Pietre Rosse in Augusta (SR) [Foto 56-57]. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso sud est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] il lotto in questione appartiene.

Il terreno non presenta recinzione, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, confina ad ovest con la stessa ditta, ad est e sud confina con altre ditte. Il terreno si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea.

Contesto: La zona in cui si trova il terreno è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari.

Caratteristiche e destinazione della zona: Dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona omogenea "E"- sottozona EC/3 "AGRICOLE PREFERENZIALI PER IL TURISMO STAGIONALE" del PRG del comune di Augusta (SR), e cioè "aree tuttora da utilizzare almeno in parte, per le attività primarie e che per esigenze produttive o di gestione sono da conservare".

o trasformare per altri usi (fondamentalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele di gradualità temporale e di conservazione almeno parziale dell'ambiente naturale.”

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria, non molto distante dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, e della città di Augusta.

Caratteristiche delle zone confinanti: La zona in cui sono ubicati gli immobili può considerarsi periferica ma di grande pregio paesaggistico ed ambientale, non lontana dal centro abitato di Brucoli ed in prossimità di zone residenziali di nuova espansione.

26.3 Stato di possesso degli immobili del Lotto "Z"

"Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ..."

Come già specificato nel par. 3.4 della presente relazione a cui si rimanda, il Lotto di vendita Z risulta in capo al debitore esecutato per la piena proprietà. Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero ed accessibile.

26.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni del Lotto "Z"

"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, in quest'ultimi i costi a ciò necessari ..."

26.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni:

Non risultano domande giudiziali contro il debitore esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura:

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano i beni esecutati.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge:

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa del coniuge che interessano i beni esecutati.

- Altri pesi o limitazioni d'uso:

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esecutato.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

26.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 26.05.2012 dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F] contro il debitore esecutato che saranno cancellati al momento della vendita:

- *Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
- 1. Atto giudiziario derivante da Ordinanza di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 12.08.1996 al n. di repertorio 0, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 05.09.1996 al Reg. Part. n. 10912 ed al Reg. Gen. n. 13492, in favore dei creditori procedenti, contro il debitore esecutato gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Augusta (SR) al Foglio n. 23 P.lle n. 101-102-103-106-111-121-125-130-131-138-140-145-146-147-148-149-150-154-157-162-163-164-165-166-171-172, al Foglio n. 24 P.lle 259-276-280-282-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-348-349-350-352-353-354-355-356-357-358-359.

Con le seguenti annotazioni sono state effettuate delle restrizioni sui beni indicati:

1. Annotazione n. 987 del 18/07/2000 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 757 del 06/06/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 1565 del 15/12/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 679 del 13/04/2002 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Mentre la seguente annotazione riguarda l'anzidetta sentenza n. 498/2012 di condanna esecutiva nei confronti della società debitrice esecutata:

5. Annotazione n. 1435 del 20/07/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

Si fa rilevare che relativamente alla Nota di Trascrizione del 20/08/1996 reg. part. 10912 reg. gen. 13492 di un Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso rogato dal notaio Giuseppe Reina in data 19/08/1996 repertorio 8977, documentata nel fascicolo dei creditori procedenti, nell'Annotazione n. 2133 del 27/11/2002 relativa alla cancellazione della condizione risolutiva si dichiara che "non esiste alcuna obbligazione di dare-avere tra le parti essendo venuto meno il rapporto che ha dato origine all'obbligazione stessa e correlativamente nessun credito o debito intercorre fra le parti, pertanto il terreno edificabile descritto in premessa rimane in proprietà esclusiva della società [REDACTED] s.p.a. e l'atto ai miei rogiti in data 19/08/1996 citato in premessa deve intendersi tra le parti come mai stipulato." [ALLEGATO F].

26.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione*

Gli immobili non sono attualmente gravati da spese di gestione e manutenzione.

- *Eventuali cause in corso;*

Non sono state rilevate alcune cause in corso riguardanti i beni eseguiti.

- *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, eventuale relazione notarile;*

Si rimanda al par. 3.4 della presente relazione.

26.5 Regolarità urbanistica degli immobili del Lotto "Z"

"Indichi l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"

Gli immobili in esame non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto attestato dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Siracusa in data 11/04/2013 ed ivi allegato [ALLEGATO H].

26.6 Descrizione analitica degli immobili del Lotto "Z"

Tipologia del bene: Il terreno che costituisce il lotto di vendita "Z" si trova in C.da Campolito Alto - Pietre Rosse in Augusta (SR) [Foto 56-57]. La zona è di rilevanza paesaggistica e naturalistica, in prossimità del centro abitato e della baia di Brucoli, frazione di Augusta. È prevalentemente urbanizzata e destinata a residenze stagionali, per la maggior parte costituite da ville unifamiliari. L'accessibilità è garantita da un rete di strade comunali che si sviluppano a partire dal centro abitato di Brucoli, frazione di Augusta, verso sud est fino al piano di Lottizzazione [REDACTED] a cui il lotto in questione appartiene. Il terreno, che si presenta incolto ed abbandonato con sparuti segni di macchia mediterranea, non è recintato, il confine nord è segnato dalla strada di accesso, asfaltata e realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione precedentemente indicato, ad est, ovest, e sud confina con altre ditte. Durante il sopralluogo effettuato le opere di urbanizzazione primaria apparivano realizzate.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale:

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è considerata la Superficie Commerciale come corrispondente alla Superficie catastale rilevabile dalle visure.

Il riferimento grafico è quello corrispondente all'elaborato planimetrico catastale [ALLEGATO E - G] rispetto al quale non sono state rilevate difformità con lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Di seguito si riporta il conteggio in formato tabellare della superficie complessiva dei terreni componenti il Lotto "Z":

LOTTO "Z"		SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Fg. 24	P.lla 323	1230	1230

La quota appartenente al debitore esecutato è pari a 1/1 della piena proprietà relativamente al bene immobile componente il Lotto di vendita "Z".

26.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Gli immobili non possiedono dotazioni e/o pertinenze.

26.8 Valutazione complessiva dei beni Lotto "Z"

Il bene esecutato appartiene, come già specificato, al Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato con Delibera di consiglio Comunale n. 122 del 21/03/1990, convenzionato in data 26/07/1994 e successivo rinnovo della convenzione del 12/04/2006 con repertorio n. 64222 e raccolta n. 19771. Pertanto ai sensi dell'art. 16 comma 5 ed art. 17 comma 1 della L.1150/42 è fissata in 10 anni la scadenza del Piano di Lottizzazione.

26.8.1 Criteri di stima nel caso di terreno edificabile

Il criterio di stima più appropriato nel caso di suoli edificabili prevede di ricorrere al più probabile valore di stima del cespite derivato dalla media dei valori che derivano dai criteri "per valore di trasformazione" e "per confronto o sintetico comparativo".

Si assumeranno come valori in cubatura ed in superficie realizzabili per ciascun lotto quelli medi desumibili sia dagli indici di piano del PRG del comune di Augusta (SR) che dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione [REDACTED].

La stima per valore di trasformazione (Vt) si fonda sulla differenza tra il valore di mercato (Vm) del prodotto ottenibile con la trasformazione e le spese da sostenere per la trasformazione stessa, cioè:

$$Vt = Vm - (Cc + Cv + B)$$

Il **valore di mercato (Vm)**, secondo il quale nel mercato ordinario delle costruzioni edilizie un immobile viene offerto alla compravendita, è rilevato da un indagine di mercato effettuata nel comune di Augusta per immobili per civili abitazioni, in zone di residenze stagionali, con titolo da singola fabbrica con finiture ordinarie, su aree limitrofe alla fascia costiera di notevole panoramicità, ed è stimato in **2.000,00 €/mq**.

Il **Costo di Costruzione (Cc)** per un edificio unifamiliare con livello di finiture ordinario è stimabile in **200,00 €/mq**. Occorre considerare gli oneri aggiuntivi al costo di costruzione e cioè:

- oneri concessori, verande, volumi tecnici, sistemazione del lotto incidono per un **Kc pari al 10% del Cc** (costo di costruzione);
- spese tecniche, imprevisti ed oneri finanziari incidono per un **Kv pari al 12% del Cc** (Costo di costruzione);

Il **Beneficio di Impresa (Bi)** si ritiene congruo stimarlo in circa il **23% dei costi di produzione**, assumibili come la somma tra il costo di Costruzione (Cc) e l'ammontare degli oneri concessori, volumi, verande, ecc (cioè $Kc = 10\%$ di Cc).

Il valore di Trasformazione ottenuto deve essere attualizzato in funzione del **Fattore di anticipazione (f)**, pari a:

$$f = 1 / (1+r)^n$$

considerando:

r = saggio di capitalizzazione pari al 5% ed n = tempo di trasformazione in anni, pari a 2

si ha che $f = 0,9070$ e pertanto :

$$Vt(\text{attualizzato}) = Vt \times f$$

La stima per confronto o con il procedimento sintetico comparativo si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato, coltivato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato (Vc) pari a **80,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10 *Consistenza e calcolo della superficie commerciale*) relativamente ai terreni edificabili appartenenti ad un piano di lottizzazione privato regolarmente approvato, convenzionato e con opere di urbanizzazione primaria realizzate in buona percentuale.

Il più probabile **valore di stima** si assumerà come la media dei valori ottenuti con il metodo per trasformazione e per confronto, cioè:

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

$$V = 1/2 (Vt + Vc)$$

26.8.1.1 Superfici e valore degli immobili nel caso di terreno edificabile

Il bene esecutato che costituisce il lotto di vendita "Z" può così essere valutato e stimato:

LOTTO Z: Foglio n. 24 p.lla n. 323			
STIMA DELL'AREA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)			
SUPERFICIE LOTTO (mq)	Volimetria consentita Vc (mq) pari a 0,30 mc/mq	Superficie consentita max Sc (mq) pari a 0,15 mq/mq	
1.230,00	369,00	184,50	
Vm - Valore di mercato (€)	2.000,00 x Sc	371.907,11	
Cc - Costo di costruzione (€)	200,00 x Vc	73.800,00	
Kc (oneri concessioni, ecc) (€)	10% di Cc	7.380,00	
Costi di probazione (Cc+Kc) (€)	Cc + Kc	81.180,00	
Kv (spese tecniche, oneri finanziari, ecc) (€)	12% di Cc	8.856,00	
Beneficio d'Impresa (Bi) (€)	23% di (Cc+Kc)	18.671,40	
Valore di Trasformazione (Vm-(Cc+Kc+Kv+Bi)) (€)		133.251,51	
VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (€)		120.866,65	
STIMA DELL'AREA PER CONFRONTO (Vc)			
SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOTALE Vc (€)
1.230,00	1.230,00	80,00	98.400,00
VALORE DEL BENE ESECUATO (Vt+Vc)/2 (€)			109.633,33

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni relative alla volture ed alla rettifica dell' intestazione catastale da effettuare e già dettagliate nel par. 3.2.

Il valore finale del bene al netto di spese e detrazioni è:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 109.633,33
SPESE E DECURTAZIONI	
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Valore del bene esecutato al netto di spese e detrazioni	€ 108.633,33
VALORE FINALE DEL BENE (arrotondato)	<u>€ 108.633,00</u>

A questo punto si procede alla valutazione finale dell'immobile pignorato prefigurando le possibili seguenti ipotesi:

1. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura;
2. Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente;

1. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale assunte dalla procedura

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 109.633,33
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
TOTALE	€ 108.633,33
TOTALE (arrotondato)	<u>€ 108.633,00</u>

2. VALORE FINALE dell'immobile con spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 109.633,33
TOTALE	<u>€ 109.633,33</u>

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

27. CONCLUSIONI

Si riportano le tabelle riepilogative relative alla stima dei beni esegutati nelle due ipotesi formulate, come lotti di terreno edificabili e come terreni agricoli:

RIEPILOGO VALORI COMPLESSIVI DEI LOTTI ESECUTATI - <i>Ipotesi Lotti edificabili</i>					
LOTTO	Foglio	Particella	VALORE DEL BENE ESECUTATO (€)	VALORE DEL BENE ESECUTATO (€) AL NETTO DI SPESE E DECURTAZIONI	VALORE DEL BENE ESECUTATO (€) AL NETTO DI SPESE E DECURTAZIONI - ARROTONDATO
A	23	101	86.488,50	85.488,50	85.489,00
B	23	102	86.488,50	85.488,50	85.489,00
C	23	103	86.488,50	85.488,50	85.489,00
D	23	106	86.488,50	85.488,50	85.489,00
E	23	111	185.092,13	184.092,13	184.092,00
F	23	121	91.368,20	90.368,20	90.368,00
G	23	125	194.346,73	193.346,73	193.347,00
H	23	140	87.161,57	86.161,57	86.162,00
I	23	145	86.993,30	85.993,30	85.993,00
J	23	146	85.647,17	84.647,17	84.647,00
K	23	147	87.077,43	86.077,43	86.077,00
L	23	148	217.573,13	216.573,13	216.573,00
M	23	150	87.161,57	86.161,57	86.162,00
N	23	154	87.161,57	86.161,57	86.162,00
O	23	157	153.963,00	152.963,00	152.963,00
P	23	162	189.046,37	188.046,37	188.046,00
Q	23	163	217.903,91	216.903,91	216.904,00
R	23	164	157.160,04	156.160,04	156.160,00
S	23	165	153.794,73	152.794,73	152.795,00
T	24	259	112.931,24	111.931,24	111.931,00
U	24	282	166.678,31	165.678,31	165.678,00
V	24	322	109.989,86	108.989,86	108.990,00
Z	24	323	109.633,33	108.633,33	108.633,00
TOTALE (€):			2.926.637,58	2.903.637,58	2.903.639,00

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

RIEPILOGO VALORI COMPLESSIVI DEI LOTTI ESECUTATI - Ipotesi Terreni agricoli

LOTTO	Foglio	Particella	VALORE DEL BENE ESECUTATO (K)	VALORE DEL BENE ESECUTATO (K) AL NETTO DI SPESE E DECURTAZIONI	VALORE DEL BENE ESECUTATO (K) AL NETTO DI SPESE E DECURTAZIONI - ARROTONDATO
A	23	101	6.168,00	5.168,00	5.168,00
B	23	102	6.168,00	5.168,00	5.168,00
C	23	103	6.168,00	5.168,00	5.168,00
D	23	106	6.168,00	5.168,00	5.168,00
E	23	111	13.200,00	12.200,00	12.200,00
F	23	121	6.516,00	5.516,00	5.516,00
G	23	125	13.860,00	12.860,00	12.860,00
H	23	140	13.860,00	12.860,00	12.860,00
I	23	145	6.204,00	5.204,00	5.204,00
J	23	146	6.108,00	5.108,00	5.108,00
K	23	147	6.210,00	5.210,00	5.210,00
L	23	148	14.646,00	13.646,00	13.646,00
M	23	150	6.216,00	5.216,00	5.216,00
N	23	154	6.216,00	5.216,00	5.216,00
O	23	157	10.980,00	9.980,00	9.980,00
P	23	162	13.482,00	12.482,00	12.482,00
Q	23	163	15.540,00	14.540,00	14.540,00
R	23	164	11.208,00	10.208,00	10.208,00
S	23	165	10.968,00	9.968,00	9.968,00
T	24	259	7.602,00	6.602,00	6.602,00
U	24	282	11.220,00	10.220,00	10.220,00
TOTALE (K):			198.708,00	177.708,00	177.708,00

Atteso quanto sopra, ritenendo di aver svolto nel migliore dei modi l'incarico affidatomi, nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e porgendole cordiali saluti, rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriori chiarimenti e delucidazioni.

28. ALLEGATI

- **ALLEGATO A** - Documentazione fotografica;
- **ALLEGATO B** - Verbale di conferimento di incarico;
- **ALLEGATO C** - Lettera inviata via raccomandata al debitore esecutato e per mezzo fax ai creditori di avviso sopralluogo del 26.02.2013;
- **ALLEGATO D** - Verbale di sopralluogo del 11.03.2013;
- **ALLEGATO E** - Documentazione catastale;
- **ALLEGATO F** - Ispezioni ipotecarie;
- **ALLEGATO G** - Elaborati grafici;
- **ALLEGATO H** - Certificati di destinazione d'uso del 26.02.2013.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

- **ALLEGATO I** – *Visura camerale;*
- **ALLEGATO L** – *Chiarimenti inviati al Servizio Piano Paesistico della Regione Sicilia;*
- **ALLEGATO M** – *Parcella delle competenze tecniche*

Siracusa, lì 07/06/2013

Il C.T.U.

Ing. Carmen Benanti

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione