

TRIBUNALE DI SIRACUSA

-CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI-

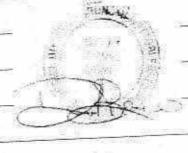
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Oggetto: Procedimento Nº 137/2014 R.G. Es. Imm.

G.E.I Dott.ssa Concita Cultrera

Ex. Ruolo Dott. Fabio Salvatore Mangano

C.T.U. Dott. Agr. David Bono



Pagina | I



	A PRINCIPAL PRIN	
	Cally Entire Mangano, a	DI TOTAL SE
18	L' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Fabio Salvatore Mangano, a	
	seguito del decreto emesso, nella procedura in oggetto, in data 16.07.2014,	
	nominava il Sottoscritto Dott. David Bono, agronomo, iscritto all'Ordine dei Dottori	
70 - 11	nominava il Sottoscritto Botto	E 1 %
	Agronomi e Forestali della prov. di Siracusa al n.373, C.T.U. per la stima dei beni	
	pignorati.	
	Accettato l'incarico dell'ordinanza del 07.10.2014, il Sottoscritto ha provveduto ad	
		SONLAN
TI	espletare il mandato qui di seguito riportato:	
	Mandato del giudice	
	il Giudice dispone che l'esperto;	
Sec. 201	CONTROLLI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione	
	ipotecaria e catastale di cui all'art 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure	
	catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pi-	
	gnorato effettuate, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, op-	
	pure-relazione notarile atte stante le risultanze delle visure catastali e del registri	
2 P.	pure-relazione notarile atte stante le risultanzo della	
	immobiliari;	n V se
	COMUNICHI alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo	
	raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando	
	alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;	
1(8)	3. PROVVEDA l'esperto:	180
	I. all' identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e	
 	dei dati catastali;	
	II. all'accertamento dell' esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pigno-	Pagina 2
TATTION.		
74-511-514		



o Sala	alliedividuazione di	
	ramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di	
Ďa -	modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea	19 10 10 8
	planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;	
	III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i	
	nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e	
	sui relativi costi;	
	REDIGA quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti	
	individuati, includendo in ciascuna sezione:	
	I L'esatta individuazione dei beni componenti il lotto; mediante indicazione della	
	tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico,	
ian =	piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e	3 151
Name of the last o	accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;	Tin de
	II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;	(acre \2)
	III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano oc-	
10	cupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base	
	ad un contratto di locazione, affitto o comodato, verifichi la data della registrazio-	
	ne, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'even-	
	tuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso	
	per Il rilascio;	
	IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura con-	200
	dominiale; gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi com-	
	presi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stes-	Pagina 3
HICK-UIL TO THE		
(1500)		



# # 8	so, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti dema-	
	niali (es, servitù pubbliche);	
	V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condo-	
	miniale, che saranno cancellati trascrizione dei pignoramenti e iscrizioni ipoteca-	
	rie) o che comunque risulteranno non opponibili all' acquirente;	
	eventuale specificazione:	
	I. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:	
	domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) è	W or
	altre trascrizioni:	
	atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;	
	altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;	
ļ	abitazione, etc.), anche derivanti do reg ii. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita a cura e	
Na San	spese della procedura:	no k ow.
8	iscrizioni;	
	pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;	- Ather
- · ·	iii. altre Informazioni per l'acquirente concernenti:	
	importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condo-	8 7 7
	miniale ordinarie); • eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;	87.8
	eventuali spese straordinarie gia deliberato, arrangementi ultimi due anni anterior eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anterior	
	alla data della perizia;	
		Pagina 4
Willian		



	DB David Bono	
	Dis Agreneme	
25	VI. la verifica della regolarità edilizia e Urbanistica del bene, nonché l'esistenza	37.81 37. N. S.
	della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o	
	aggiornamento dei certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente	
	normativa:	31 2 3 3 3 3
	VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabi-	
NA STATE	lità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di	n 1 0 1 - 10 - 10 -
	urbanizzazione, costi di costruzione) ovverosia, in caso di impossibilità di esatta	8
	determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative	
	o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di	
	eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobi-	56 8
	le totalmente abusivo, l'individuazione dei valore dell'area di sedime, al netto dei	
30 10	costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data di	in the last
	stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui	C-1491-G-1
	non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;	- 1) A
	VII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o	
10.1	di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo; ove mancante, ad	
4	acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6	
	co. I e 3 co. Il lettera a] del d. Igs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente	
	non sanabili e	
	IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:	
	- il calcolo delle superfici per ciascun immobile;	
	- i criteri di stima utilizzati;	nutus 1 5
HEART III. DY		Pagina 5
1411 411		



	- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;	
	- gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzione;	8 11
	stato di possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);	× 11
	- il valore finale del bene al netto dei costi di sanatoria;	
	X. nei caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti como-	W.77 1 .
10	damente divisi bile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi	
	che potrebbero essere separati in favore i della procedura e dei relativi costi; indi-	
	cazione del valore della sola quota;	
	XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di	
	superficie, l' indicazione del termine finale dell' usufrutto o del diritto di superficie	
	o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto	
N S I	pignorato;	
	5. ALLEGHI l'esperto a ciascuna relazione di stima:	
	- verbale di sopralluogo; ,	
N D	- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'	5 4 1 .
	Inferno;	14
	- planimetria del bene;	
₽ ^N (/	- visure catastali relative al bene;	in a mark
	- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;	
80	- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;	
	- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;	5
	- copia dell'atto di provenienza del bene;	
2		Meanward France
978645 T		



8 8	-copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;	
	6. DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16 bis del d.l.	
	179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art, 569	
	c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita [a mezzo posta elettronica	- A - M - V
	certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta	
W.1.	ordinaria;	* * * * * * * * * * * * * * * * * * *
20 E	7. INVII, contestualmente al deposito della perizia e almeno quarantacinque giorni	70
	prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori inter-	
	venuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non	
	è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento)	304
	invitandoli a fargli pervenire, entro venticinque giorni prima dell'udienza, eventuali	
0.	note; in quest'ultimo caso, l'esperto entro dieci giorni prima dell'udienza deposite-	- Jakon -
	rà breve relazione scritta contenente valutazioni e osservazioni sui rilievi di parte	William Control
N NO. 1	e comparirà altresì all'udienza per rendere i necessari chiarimenti, alleghi in ogni	
	caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;	8 - W
	8. RIFERISCA tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di	
W 11	difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore;	74- M- 3 - 73- 3
	9.RIFERISCA inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione :in	3
	ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le ope-	
	razioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o dinlego nel rilascio di documenti	
_	da parte della pubblica amministrazione, alleghi prova di aver presentato la relati-	8 7 7
	va richiesta e l'eventuale riscontro.	Pagina 7
	96	STATE OF THE STATE
5-mx4-m		4//



E 11		
	Accettato l'Incarico con il giuramento di rito del 07/10/2014, acquisite tutte le	
0 W 15	informazioni preliminari dai fascicoli prodotti dalle parti, il Sottoscritto inviava agli	
X X	esecutati in data 14/10/2015 Raccomendata A/R per comunicazione inizio ope-	<u> </u>
	razioni peritali fissate per la data del 28.10.2015; il creditore procedente veniva	7,000
76	avvisato tramite p.e.c.	
	La raccomandata a/r contenete la comunicazione dell'inizio delle operazioni perita-	
	li ritornava al mittente con la dicitura destinatario sconosciuto.	W.
	In data 23/10/2014 il Sottoscritto richiedeva ed acquisiva presso il Comune di	
w g	Buccheri i certificati di residenza degli esecutati, dalla suddetta documentazione	1
	gli esecutati risultano residenti nei luoghi riportati agli atti.	
	Successivamente il c.t.u. si recava presso l'Agenzia delle Entrate per effettuare	
2 - 1	delle ricerca su eventuali contratti di affitto registrati antecedentemente al pigno-	
To you are	ramento e riguardanti i beni oggetto di stima, tale ricerca ha avuto esito positivo.	
	Infine in data 28.10.2014 if C.T.U. comunicava all'Ill.mo Magistrato l'impossibilità	
	di accesso a i luoghi e successivamente il Magistrato nominava l'avv.	
5	Custode giudiziario dei beni pignorati.	X
W Lift age	Completata tutta la fase preparatoria della consulenza, il Sottoscritto ha atteso	
	comunicazioni da parte del custode giudiziario per l'espletamento del mandato.	
-		
_ POLICE - C		Pagina 8
A 	96017 Nato - Vis C 9	



		8 5 5
	Sopralluogo:	5.5 A
	II C.T.U in data 17.03.2016 come da comunicazione ricevuta dal Custode Giudi-	
	ziario, puntuale alle ore 09.00, si recava nel luoghi oggetto di appuntamento.	
	Alle ore 09.30 veniva raggiunto il primo lotto oggetto di pignoramento ubicato nel	
	tenere di Buccheri in C.da e iniziavano le operazioni peritali, consistite in:	
	- Presa visione dei luoghi;	
DV S	- Rilievo Fotografico;	
	- Rilievo metrico del sesto d'impianto	
	- Acquisizione appunti in separati fogli;	k e
	le operazioni peritali del primo lotto sono state concluse alle ore 12:30 con rinvio	
	delle operazioni per il secondo lotto di vendita in data 03.05.2016 come da verba-	
ú l	le di sopralluogo allegato alla presente Relazione.	
	Successivamente, alla continua presenza del Custode Giudiziario, il sottoscritto	
	raggiungeva i luoghi del secondo lotto di vendita in C.da Piana Sottana nel tenere	
	di Buccheri, dando inizio alle operazioni peritali alle ore 09.30, anch'esse consisti	B N 97 N
	te in:	
	- Presa visione dei luoghi;	
	- Rilievo Fotografico;	
15W	- Rilievo metrico degli appartamenti	
	- Acquisizione appunti in separati fogli;	
1 10	Le operazioni sono state concluse alle ore 12.00, come da verbale di sopralluogo.	Oston
H =		8 22 8 22 8 12
		Pagina 9
5-4		14 0



RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Risposte al quesito I (individuazione dei beni pignorati)

I beni di che trattasi, risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa

nel Comuni di Buccheri in due distinti Fogli di Mappa, come di seguito riportato

nelle tabelle 1 e 2:

al Foglio di Mappa 27 risultano censiti i seguenti beni: Tabella 1**

	Trans	Particella	Qualità	CLASSE	Superficie (Ha)	Ī
Comune	F.M	-	1		and the second s	ľ
Buccheri	27	54	Uliveto	4	00.36.81	L
Buccheri	27	64	Area Rurale		00.00.44	
Buccheri	27	66	Area Rurale	Vasca	00.04.47	
Buccheri	27	68	Modello 26	346	01.50.32	
Buccheri	27	101	Modello 26		00.48.31	
Buccheri	27	135	Modello 26		00.06.22	
Buccheri	27	136	Uliveto	4	00.28.62	ĺ
Buccheri	27	158	Uliveto	3	00.22.81	8
Buccheri	27	159	Uliveto	2	00.09.52	
Buccheri-	27	21-1	Uliveto	4	00.17.98	
Buccheri	27	213	Modello 26		00.70.90	8
Buccheri	27	214	Uliveto	4	00.23.20	
Buccheri	27	223	Uliveto	4	00.25.65	Ü
Buccheri	27	237	Uliveto	4	00.07.60	
Buccheri	27	238	Uliveto	4	00.23.00	
Buccheri	27	248	Modello 26		00,15.20	
Buccheri	27	254	Abitazione A3		12,5 Vani	

al Foglio di Mappa 46 risultano censiti i sequenti beni: Tabella 2**

Comune	F.M	Particella	Subalterno	Categoria	Vani	
Buccheri	46	511	2	A/3	5	
Buccheri	46	511	4	A/3	5,5	
Buccheri	46	511	9	C/6	78,00 m ²	
	The same of		-			-

**Vedasi Visure allegate

I beni di cui alla tabella 1 constano di due stacchi di terreno e di un locale (p.lla

254) in parte adibito a sala ricevimento dell'Agriturismo le Case di S. Andrea ed in

parte ad abitazione; vedasi planimetria allegata (allegato 1).



	A TIME O STOLE BE SEEN	
Ça ,	Il primo stacco di terrene è costituito dalle p.lle 66 e 68; la p.lla 66 è una vas	ca
	utilizzata per l'accumulo delle acque prelevate dal sottostante fiume (foto 1 e 2	
	mentre la p.lla 68 è coltivata con giovani piante di Ulivo cv Tonda iblea di circ	a a
	anni dieci dall'impianto e disposte a sesto regolare di m 4,00 x m 4,00, la c	UI SUNDAN
8	estensione si attesta pari a circa un ettaro e mezzo (foto 3).	(\$ 100 kg
	L'accesso al primo stacco di terreno si ha dalla S.P 5 in prossimità della travers	
you, to ex	per l'Agriturismo Case di S.Andrea (vedasi percorso nel rilievo satellitare allegat	0
	2); i confini del fondo <i>de quo</i> sono i seguenti: a Nord confina con la p.lla 24,	а
	Sud confina con la strada interpoderale, a Est confina con la p.lla 65, a Oves	#
	confina con la p.lla 63.	
	Il Secondo stacco di terreno è costituito dalle p.lle 54 - 64 - 101 - 135 - 136	
2 8 8	158 - 159 - 211 - 213 - 214 - 223, si presenta terrazzato ed è coltivato a	d
	Uliveto, nello specifico insistono circa 800 piante di Olivo cv Tonda Iblea di circ	a de la companya de
	anni venti dall'impianto (foto 4).	
	Il suddetto fondo è intercluso , l'accesso può avvenire o dal cancello (foto 5	
2 . '	posto a ridosso della p.lla 100 (in potere a la l	
	i questa si deve attraversare per circa metri 100,00 sino a raggiun	
	gere, tramite stradella interpoderale ricavata nella p.lla 100, la p.lla 213; un se-	
	condo accesso è posto all'interno della p.lla 252 (corte dell'agriturismo case di	
2 2	S.Andrea) non oggetto di pignoramento.	
na 187	Si accede al secondo stacco di terreno dalla S.P 5 all'altezza del già citato agrituri-	
a 6	smo (vedasi percorso nel rilievo satellitare allegato 2); i confini del fondo de quo	
	3¢ 100 100 100 100 100 100 100 100 100 10	Pagina 11
	- Para Com	



	sono i seguenti: a Nord confina con le p.lle 252 - 254 - 80, a Sud confina con il	
0.4	torrente, a Est confina con il torrente, a Ovest confina con le p.lle 100 -137.	
	La p.lla 254 è rappresentata da uno stabile di recente ristrutturazione adibito in	
 (***	parte a sala ristorazione dell'adiacente Agriturismo	
		50. 30.
	parte ad abitazione.	# # # # # # # # # # # # # # # # # # #
	A pertinenza del suddetto locale vi è un piccola veranda.	
	Per quanto riguarda i beni di cui alla tabella 2 , essi constano di due appartamenti ad uso residenziale con annessa area di pertinenza (un giardino) ed un locale	
	rimessa e/o garage.	X W Z
	Il suddetto compendio pignorato fa parte di uno stabile (foto 6) costituito da nº 4	
N 10	appartamenti e 3 garage.	1 1 2 1 2 2 2 1
N 8	I subalterni 2 e 4 (oggetto di pignoramento) risultavano comunicanti fra di loro	
	per la presenza di una scala a chiocciola (vedasi planimetria depositata in Catasto)	
91	che è stata eliminata, il foro nel solaio (foto 7) ove era ubicata la scala a chioccio-	
11	la è stato chiuso in modo non definitivo.	
	Durante l'accesso peritale è stato constatato che nel subalterno 4 non è presente	
	locale cucina, inoltre gli impianti sia idrici che elettrico non sono separati e pertan-	# 50 l
	to servono entrambe le unità immobiliari, il tutto a conferma che le due unità im-	
1011	mobiliari (subalterno 2 e 4) formavano un unico appartamento suddiviso in zona	22.30 S
	giorno (subalterno 2) e zona notte (subalterno 4).	
<u> </u>		
		Pagina 12
24 -08-01-01-0		, N.E.
		241



	Risposte al quesito III	
200	Vista la diversa ubicazione dei beni di cui alle tabelle 1 e 2, il sottoscritto ha repu-	
	tato opportuno realizzare nº 4 lotti di vendita:	
	Il primo lotto di vendita è costituito dai due appartamenti ad uso abitativo e dal	
	locale garage censiti al F.M. 46 p.lle 511 sub 2, sub 4 e sub 9 Ubicati in c.da	
	Piana Sottana Via Gaggini nº 15 (Buccheri).	
	Il secondo lotto è costituito dalle p.lle 66 e 68 del F.M. 27 ubicati in c.da	8
1 E E	S.Andrea (Buccheri).	
-	Il terzo lotto di vendita è costituito dallo stacco di terreno censito alle p.lle 54 -	
	64 - 101 - 135 - 136 - 158 - 159 - 211 - 213 - 214 - 223 - 237 - 238 - 248	
	de) F.M.27 anch'essi ubicati in c.da S.Andrea(Buccheri).	
8 8	Il quarto lotto di vendita è rappresentato dal locale in parte adibito ad abitazio-	
72	ne ed in parte a sala ricevimento dell'agriturismo	
	27 p.lla 254 (Buccherl); il suddetto fabbricato deriva dalla soppressione del-	
	la p.lla 251 e costituzione con Tipo mappale del 03/02/2009 protocollo n.	
	SR0021906 in atti dal 03/02/2009 (n. 21906.1/2009); la costruzione	
L I R	dell'originario fabbricato risalirebbe agli inizi del 1900 e pertanto non si	
	hanno notizie della costruzione (permesso di costruire – licenza edilizia	
	et similia) presso l'Ufficio tecnico del Comune di Buccheri.	SON W
	La realizzazione dei quattro lotti di vendita non comporta nessuna influenza e/o	- 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
1, 8	modifica di confini e non risulta necessario il frazionamento.	
11 212		Pagina 13
		10.0264

8V 0 B



LOTTO DI VENDITA Nº1

Risposte al quesito I

L'esatta individuazione dei beni componenti il lotto di vendita nº 1 è la seguente:

	Comune	F.M	Particella	Subalterno	CLASSE	Superficie* (m²)
	Buccheri	45	511	2	3	103,00
	Buccheri	46	511	4	3	103,00
0	Buccheri	46	511	9	3	78,00
			1			

Si da atto che i subalterni 6 e 11 riportati nel verbale di pignoramento non esisto-

no catastalmente, in quanto sono dei beni comuni non censibili rappresentati dallo

spazio verde a corte del fabbricato e dall'area in battuto cementizio a corte del

garage.

L'area verde a corte del fabbricato misura m² 250,00 circa nella quale insiste

qualche pianta ornamentale di poca importanza economica, Cicas revoluta,

Cupressus sempervirens; l'area in battuto cementizio a corte del garage misura

m² 18,00 circa.

I beni componenti il Lotto nº 1 di vendita (foto satellitare allegato 3a e E.D.M. in

allegato 36) sono ubicati in C.da Piana Sottana nel tenere di Buccheri ed hanno le

seguenti coordinate GPS 37° 07' 33,27"N e 14° 51' 36,66"E, si trovano ad

un'altimetria di 961 m s.l.m. e risultano intestati ai sig.ri

er le rispettive quote di ½ ciascuno.

Durante le operazioni peritali è emerso che l'appartamento a piano terra, ovvero il

subaltemo 2, risultava occupato dal



	senza alcun titolo e/o contratto di locazione registrato, bensi con una	
	semplice scrittura privata; l'appartamento censito al subalterno 4 risultava occu-	
	pato dai debitori esecutati cosi come il sub. 9 adibito a garage.	8 11 25
	Le due unità immobiliari abitative erano comunicanti fra di loro tramite scala a	
II ×	chiocciola posta nel vano ingresso dei due appartamenti (vedasi planimetrie alle-	
21	gati 4a e 4b), la suddetta scala è stata poi rimossa e l'apertura del solaio è stata	NONE
1	chiusa in modo non definitivo.	
P _W	Inoltre le due unità immobiliari (subalterno 2 e 4) risultano servite dallo stesso	
	contatore elettrico, stesso impianto di riscaldamento e stesso impianto idrico.	
	Per la situazione in cui si trovano gli appartamenti, apertura del solaio che non è	
	stata definitivamente chiusa, assenza del locale cucina nel subalterno 4, la	
S 8	comunione degli impianti idrico, elettrico e riscaldamento che servono entrambe le	1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 -
	unità immobiliari, la vendita separata delle unità immobiliari richiederebbe	
90	interventi economicamente dispendiosi e pertanto allo stato attuale la	
	vendita separata non è possibile.	
X X X	Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni	
W 25	I subaltemi 2 - 4 - 9 della p.lla 511 fanno parte di una costruzione costituita da	
	nº 4 abitazione e nº 3 garage (vedasi foto 6); il suddetto edificio costruito nel	
	1992 consta di nº 4 accessi, uno al civico 13 che permette l'accesso ai subalterni	
	1 e 3 non oggetto di pignoramento, un secondo accesso (foto 8) rappresentato da	
	una porta cancello ubicata al civico 15 permette l'accesso al subalterni 2 e 4 og-	Pagina 15

a cr aentrii		



	getto di pignoramento; un terzo accesso rappresentato da un cancello scorrevol	e Name
	(foto 9) permette l'ingresso al garage (subalterno 9) anch'esso oggetto di pigno	
, i	ramento; un quarto accesso è al civico 19 che permette l'accesso ai subalterni 7 e	8
\$ -	8 non oggetto di pignoramento; nell'allegato 5 è riportato il prospetto dell'interc	
	stabile.	
	La costruzione realizzata in cemento armato con copertura a tetto, è separata in	2014 11 14 75 7
	modo simmetrico da una barriera fisica costituita da muretto e rete metallica a	
	sancire la separazione del sub 2 - 4 - 9 (oggetto di pignoramento) dal restante	
	corpo di fabbrica.	
M.	I fabbricati del primo lotto di vendita ricadono in zona omogenea "B" sottozona B2	
	del P.R.G. del Comune di Buccheri; il fabbricato de quo è stato realizzato giusta	
ð.	Concessione Edilizia nº 42/91 Prot. N. 3116/91 e rilasciata il 03/08/1992 ed è	A A W W
	munito di Permesso di Abitabilità e Di Uso, giusta autorizzazione del Comune d	10_
	Buccheri rilasciata il 16/08/1995; nell'allegato 5b è stato riportato la Concessione	
= 8	edilizia, il permesso di abitabilità e di uso ed il progetto riguardante l'intero stabile	
, 1	ove ricadono i subalterni oggetto di pignoramento.	
10	Descrizione degli appartamenti:	
8:	Il subalterno 2 della p.lla 511 (planimetria allegato 4a) è un appartamento	n m
	ubicato al piano terra, consta di una superficie utile di mº 88,00 circa e di una	
	superficie di m² 21,65 circa distribulta fra balconi e verande.	
	L' accesso si ha dal civico 15 di Via Gaggini, percorrendo circa metri 10 si intercet-	
8		Pagina 16



1 22		Jan 8 a 9 "
	ta una rampa di scale (foto 10) che conduce alla porta in legno massello ch	ie
	introduce all'interno dell'abitazione.	
	Il primo vano che si intercetta è il locale ingresso (foto 11) di m 4, 65 x m 4,70	0
	ovvero m² 21,80 circa; a destra vi è un'apertura che conduce ad piccolo disimpe	
	gno di m 4.06 x 1.35 (foto 12), ovvero m² 5,50 circa.	
	Il suddetto vano è munito di un'apertura che conduce al balcone la cui superficie	è
100	di m² 9,70 circa; a destra del disimpegno vi è la porta di accesso al vano cucin	
	(foto 13) di m 4.32 x m 5.06 ovvero m² 21,90 drca, il suddetto vano tramib	
	apertura conduce in una veranda di m² 8,70 circa.	Coffee.
	Proseguendo a sinistra del disimpegno si intercetta il locale bagno (foto 14) d	
	m 3,82 x m 1,73, ovvero m² 6,60 circa, il vano letto m 4,06 x m 4,03 (foto 15)	
	ovvero m² 16,40 circa, un locale adibito a lavanderia (foto 16) di m 2,50 x n	
	1,60, ovvero m² 4,00 circa; e una seconda camera da letto (foto 17) di m 3,42 d	
	m 3,82, ovvero m² 13,00 circa con apertura in una veranda di m² 3,25 circa.	W.
	Rispetto alla planimetria (allegato 4a) depositata presso l'Agenzia del territorio d	
	Siracusa, l'appartamento de quo presenta delle leggerissime difformità di distribu-	
	zione degli spazi interni e risulta priva della scala a chiocciola che conduceva al	
7	sub. 4 sovrastante all'abitazione de quo.	
	Nell' allegato 6 sono state riportate le planimetria dello stato di fatto del subalter-	8
8 1 8	no 2 e del subaltemo 9 della p.lla 511, ove sono state evidenziate con colore ros-	
F V	so le modifiche apportate senza autorizzazione.	
=51F032 - 100 - 553	Le suddette modifiche della distribuzione degli spazi Interni posso essere tranquil-	Pagina 17
-1-8-8-8-8		
10000		



		I I I I I I I I I I I I I I I I I I I
	lamente regolarizzate ai sensi dell'art. 9 legge 35/85 con successivo aggiom	ia-
	mento del Certificato di Abitabilità, i cui costi e sanzioni sono stati riportati ne	
Pa	successive righe.	
	L'altezza dell'abitazione si attesta pari a m 2,82, l'appartamento presenta impia	n-
	to di riscaldamento a termosifone (un termosifone per ogni locale), alimentato o	ia
	caldaia installata nel locale cucina; l'impianto al momento del sopralluogo non el	ra
	funzionante per problemi legati alla caldaia; l'impianto elettrico è della tipolog	ia com
Testing 1	sotto traccia e risale all'epoca di costruzione del fabbricato.	2 55.00
	L'immobile è munito di impianto citofonico, la pavimentazione è realizzata co	
R	piastrelle di ceramica di colore chiaro.	- ANG. C
	Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava in buono stato conser	
	vativo, con pareti dipinte con idropittura colorata, nella fattispecie la maggior par	
	te dei vani presenta pittura omogenea con le tre pareti di ogni vano con color	e
3411	uniforme e la quarta parete con colorazione differente.	
	Gli infissi esterni sono della tipologia doppio infisso, in alluminio con vetro a dop	la si
	pia camera per quanto riguarda l'Interno e persiana in alluminio di colore verde	
I I SH S I	per quanto riguarda l'esterno; gli infissi interni (porte) sono in legno massello d	
	colore bianco.	
- W-5	Nel locale lavanderia è stato riscontrato un boiler elettrico che serve al riscalda-	
	mento dell'acqua sanitaria, infine nel vano ingresso è stato riscontrato un clima-	
	tizzatore a parete.	
	Il subalterno 4 della p.lla 511 (planimetria allegato 4b) è un appartamento	
		Pagina 18
# S= -200(B= 0)		



	4
ubicato al piano primo avente una superficie utile di m² 88,00 circa e di una	
superficie di m² 21,65 circa distribulta fra balconi e verande.	*
L'accesso avviene dal civico 15 di via Gaggini, percorrendo circa metri 10 si inter-	v vita
cetta una rampa di scale, salendo sino al piano primo si intercetta la porta in	R SHK N
legno massello che introduce all'interno dell'abitazione.	8
Il primo vano è il locale ingresso (foto 19) di m 3,00 x m 4,70, ovvero m² 14,10	V
circa; a sinistra, tramite una porta, si raggiunge una piccola camera da letto di	
m 4,70 x m 2,90 (foto 20), ovvero m ² 13,63 con apertura che conduce al balcone	a w se
di m² 9,70 circa.	8 8
A destra dell'ingresso vi è un locale bagno (foto 21) di m 3,83 x 2,20, ovvero m²	20 A.C.
5,50 circa; segue un secondo vano letto (foto 22) di m 4.54 x m 3,14 ovvero m²	
14,25 circa, il suddetto vano, tramite apertura, conduce nella veranda esterna di	
m² 8,70 circa; segue un altro locale di m² 13,00 circa(foto 23) che conduce ad	
una piccola veranda di m² 3,25 circa, dal suddetto vano, tramite porta, conduce	2 1 2 1 B
ad un piccolo balcone quadrato; in fine vi è un ulteriore vano adibito a camera	
camera letto (foto 24) di m 4,65 x 3,80, ovvero di m² 18,00 circa con annesso	
bagno in camera (foto 25).	
Rispetto alla planimetria (allegato 4b) depositata presso l'Agenzia del territorio di	0 3 3
Siracusa, l'appartamento de quo presenta una leggerissime difformità, nello speci-	
fico manca la scala a chiocciola che collegava il suddetto appartamento con il sot-	
tostante sub.4.	W. N.
Le difformità di cui sopra non comportano irregolarità e/o abuso edilizio grave.	Pagina 19



e a o XX	Market Server - M. Toronia karanta da ana ana	
	L'altezza dell'abitazione si attesta pari a m 2,82, l'appartamento presenta impiar	1-
	to di riscaldamento a termosifone (un termosifone per ogni locale), alimentato d	a
W Park	caldala installata nel locale cucina dell'appartamento sottostante (subalterno 2)	G
	l'impianto al momento del sopralluogo non era funzionante per problemi legati all	a
	caldaia; l'impianto elettrico è della tipologia sotto traccia e risale all'epoca di co	
W	struzione del fabbricato, è stata riscontrata la presenza di impianto citofonico, l	a
ll v 1.a.	pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica di colore chiaro.	20Miles
	Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava in buono stato conser	
	vativo; le pareti interne sono dipinte con idropittura colorata, nella fattispecie la	
	maggior parte dei vani presenta pittura omogenea con le tre pareti di ogni vano	
	con colore uniforme e la quarta parete con colorazione differente.	
	Gli infissi esterni sono della tipologia doppio infisso, in alluminio con vetro a dop	<u> </u>
	pia camera per quanto riguarda l'interno e persiana in alluminio di colore verde	
88 7, 83	per quanto riguarda l'esterno; gli infissi interni (porte) sono in legno massello d	
STATES W	colore bianco.	0
	Il subalterno 9 della p.lla 511(planimetria allegato 4c) è un locale adibito a	
T S SSE	garage/autorimessa che presenta due aperture con basculante in metallo (foto	
1	26), è ubicato al piano seminterrato dello stabile ed ha accesso dal civico 17 di via	
	Gaggini (vedasi foto 9).	
	Al momento del sopralluogo il locale de quo risultava separato da un muro diviso-	
8 9 7 2	rio a formare due unità separate; la prima (foto 27 e 28) di m² 24,00 circa con	
	annesso un piccolo vano di m² 1,00 circa adibita a locale W.C e la seconda di	
		Pagina 20
V		
	7	9



	circa m² 21,50 + m² 19,50 (foto 29), in quest'ultimo è un vano di m² 22	,00
	circa (foto 30).	2 10
v. -	La superficie complessiva del locale garage è circa pari a m² 88,00	
	L'immobile de quo, rispetto alla planimetria depositata presso l'Agenzia d	elle
W W	Entrate, presenta una difformità di non grave entità dovuta alla presenza	del
	divisorio che di fatto sdoppia il garage in due unità e la presenza di un picc	colo
	locale WC.	
	Nell' allegato 6 è stata riportata la planimetria dello stato di fatto dei subaltern	09
1	della p.lla 511, ove sono state evidenziate in rosso le modifiche apportate ser	1728
1	autorizzazione.	
	Le suddette modifiche della distribuzione degli spazi interni posso essere tranq	uii-
	lamente regolarizzate al sensi dell'art. 9 legge 35/85 con successivo aggiori	18-
	mento del Certificato di Abitabilità, i cui costi e sanzioni sono stati riportati ne	elle
	successive righe.	
-	Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni	N
	Lo stato di possesso delle p.lle componenti il secondo lotto di vendita è in pote	ere
1	al debitori esecutati,	<u> </u>
8	er la quota di ½	
V W	ber la quota di 1/2.	
14-1-1-12	Il subaltemo 2 risulta occupato dal sig.	Va s
))	enza alcun titolo registrato ufficialmente, bensi tramite accon	do
	scritto fra le parti; i subalterni 4 e 9 risultano occupati dai debitori esecutati.	1
		Pagina 21
i and ale		1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
		T RE



	Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente	
	Per i beni di cui alle superiori righe non esistono oneri che resteranno a carico o	
	gli acquirenti.	
	Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno	
0	dell'acquirente	a
	i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:	
10	Non sussistono vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli riporta	ti
	nel Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 7); nello specifico la zona rela	
	tiva alle p.lle del F.M. 46 sono sottoposti al Vincolo:	
	"Alta Valle dell'Anapo" ex D.A. n. 5757/98 gestito dalla Soprintentenza BB.CC.AA. di Siracusa, che presuppone l'acquisizione del relativo Nulla	
	"Alta Valle dell'Anapo" ex D.A. n. 5757/98 gestito dalla Soprintentenza BB.CC.AA. di Siracusa, che presuppone l'acquisizione del relativo Nulla Osta, prima di ogni intervento sul territorio.	
	BB.CC.AA. di Siracusa, che presuppone l'acquisizione del relativo Nulla	
	BB.CC.AA. di Siracusa, che presuppone l'acquisizione del relativo Nulla Osta, prima di ogni intervento sul territorio.	
	BB.CC.AA. di Siracusa, che presuppone l'acquisizione del relativo Nulla Osta, prima di ogni intervento sul territorio. Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici	
	BB.CC.AA. di Siracusa, che presuppone l'acquisizione del relativo Nulla Osta, prima di ogni intervento sul territorio. Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici Non sussistono pesi e limitazioni d'uso	
	BB.CC.AA. di Siracusa, che presuppone l'acquisizione del relativo Nulla Osta, prima di ogni intervento sul territorio. Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici Non sussistono pesi e limitazioni d'uso li vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c Iscrizioni di ipoteche	
	BB.CC.AA. di Siracusa, che presuppone l'acquisizione del relativo Nulla Osta, prima di ogni intervento sul territorio. Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici Non sussistono pesi e limitazioni d'uso li vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c Iscrizioni di ipoteche Trascrizioni di pignoramenti	
	BB.CC.AA. di Siracusa, che presuppone l'acquisizione del relativo Nulla Osta, prima di ogni intervento sul territorio. Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici Non sussistono pesi e limitazioni d'uso li vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c Iscrizioni di ipoteche Trascrizioni di pignoramenti ISCRIZIONE nn.15369/1854 del 10/11/1995 nascente da atto di mutuo in	
	BB.CC.AA. di Siracusa, che presuppone l'acquisizione del relativo Nulla Osta, prima di ogni intervento sul territorio. Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici Non sussistono pesi e limitazioni d'uso li vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c Iscrizioni di ipoteche Trascrizioni di pignoramenti ISCRIZIONE nn.15369/1854 del 10/11/1995 nascente da atto di mutuo in	



	Palermo (domicilio c/o sede di Palermo via Filippo Cordova n. 76) contro	
	€ debitori no	on
1	datori:	
	capitale L. 70.000.000 durata 1	0
	anni, Ipoteca L. 175.000.000 sopra:	Public at
	Appartamento in Buccheri (SR) Contrada Piana, in Catasto Fg 46 part. 511 sub 2	
	Appartamento in Buccheri (SR) Contrada Piana, in Catasto Fg 46 part. 511 sub 4.	
	ISCRIZIONE nn.8272/1843 del 20/04/2009 nascente da atto di mutuo	n
	del 09/04/2009 a favore di	- - 10
	sede in Bergamo (domicilio c/o sede in Bergamo, Largo Porta Nuova n.2) contr	o
	debitore non datore la società	
	durata 1	5
	anni, Ipoteca euro 1.228.000,00 sopra:	
	Abitazione A3 in Buccheri (SR) C.da Piana Sottana, piano T, interno 2, vani 5 in	
	Catasto Fg 46 part. 511 sub 2.	0
1 47 1	Abitazione A3 in Buccheri (SR) C.da Piana Sottana, piano 1, interno 2, vani 5,5 ir	= # //
1 00	Catasto Fg 46 part. 511 sub 4.	M 8
	Locale C6 in Buccheri (SR) C.da Piana Sottana, piano 51, mq 78, in Catasto Fg 46	
6	part, 511 sub 9.	
	ISCRIZIONE nn.1441/140 del 05/02/2014 nascente da decreto ingiuntivo del	
	26/09/2013 emesso dal Tribunale di Ragusa a favore d	•
		Pagina 23
		8"



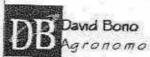
3	con sede in Ragusa (domicilio c/d	
	apitale euro 9.047,09, Ipoteca euro 14.500,00 sopra	K
i exe	la quota di 1/2	A 8
	Abitazione A3 in Buccheri (SR) C.da Piana Sottana, piano T, interno 2, vani 5 in Ca	
	tasto Fg 46 part. 511 sub 2.	SON
	Abitazione A3 in Buccheri (SR) C.da Piana Sottana, piano 1, interno 2, vani 5,5 i	
10°	Catasto Fg 46 part. 511 sub 4	
	Locale C6 in Buccheri (SR) C.da Piana Sottana, piano 51, mg 78, in Catasto Fg 4	
1	part. 511 sub 9.	
	-TRASCRIZIONE n.5119/3975 del 08/04/2014 nascente da verbale di pigno	0 0
	ramento del 25/03/2014 emesso dal Tribunale di Siracusa a favore d	
	Jalia Jalia	
	c/d	38
		8
	Abitazione A3 in Succheri (SR) C.da Plana Sottana, piano T, interno 2, vani 5 in	0 E
	Catasto Fg 46 part. 511 sub 2.	
	Abitazione A3 in Buccheri (SR) C.da Piana Sottana, piano 1, interno 2, vani 5,5 in	
	Catasto Fg 46 part. 511 sub 4.	
	Locale C6 in 8eccheri (SR) C.da Piana Sottana, piano S1, mq 78, in Catasto Fg 46	
	part, 511 sub 9,	i i
maticisso a par		Pagina 24
Contract of the second		<u> </u>



	Risposte al quesito VI regolarità edilizia e urbanistica	
-	Sotto il profilo edilizio – urbanistico gli immobili immessi nel Lotto 1 di ven	dita
	presentano delle leggere difformità; nello specifico l'appartamento censito al	sub
	2 della p.lla 511 ubicato al piano terra, presenta una diversa distribuzi	one
	degli spazi interni, infatti nel soggiorno è stato ricavato tramite muro divisorio	ina 🤲
	sala di circa 13,00 m² a discapito del soggiorno nel quale è stata rimossa la sc	ala 😸
	a chiocciola che collegava il suddetto appartamento all'unità immobiliare sop	ra- T
	stante censita al sub 4 della p.lla 511 (Vedasi confronto fra planimetria deposita	
	in Catasto allegato 4a e planimetria stato di fatto redatta dal sottoscritto in alleg	ā-
	to 6).	
	Nel vano letto è stato eliminato il locale ripostiglio; ed è stata rimosa la scala	a
	chiocciola.	
	Tali modifiche, che non pregiudicano la stabilità del fabbricato, bensì modificano	la William
 	distribuzione degli spazi interni dell'unità abitativa, sono state effettuate senz	
	autorizzazione e pertanto necessitano la regolarizzazione.	
	Nel sub 4 della p.lla 511 ubicato al piano primo, rispetto alla planimetria ori	E
	ginaria non è stata riscontrata la scala a chiocciola, per il resto la distribuzione	
***	degli spazi interni è rimasta immutata,	
	Nel sub. 9 della p.lla 511 (locale garage) ubicato al piano 51 la difformità	E, pa 2
	riscontrata riguarda la presenza di un muro divisorio in forati che ha portato alla	
	separazione delle due entrate del garage creando di fatto un locale a se stante	
		Pagina 25



#	così come riportato nella planimetria redatta dal sottoscritto C.T.U (allegato 6b	
	Si da atto che l'immobile è stato realizzato giusta Concessione Edilizia	V 7 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
1-2-2-2-2-2-2-2-2-2-2-2-2-2-2-2-2-2-2-2	42/91 prot. 3116/91 rilasdata dal Comune di Buccheri in data 30.08.1992 e	
	munito di Permesso di abitabilità e di Uso rilasciato in data 16.08.1995 (vec	fasi
(allegato 5b).	
	Dall'acquisizione dei Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 7) si evir	nce SUNCE
	che la p.lia 511 del F.M 46 ricade in zona omogenea "B". sottozona B2, ossia ar	ea S. S.
	urbanizzata normata dai piani esecutivi approvati e convenzionati secondo il pr	e-
\ 	cedente P.d.F. e/o in fase di completamento, le cui prescrizioni urbanistiche sono):
	Destinazioni consentite: 4) Residenza; 5) Servizi sociali di proprietà pubblic	a;
	6) Associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose; limitatamente alla sup. uti	le
-	esistente alla data di adozione del P.R.G, in caso di ricostruzione o trasformazione	0-
	ne; 7) Istituzioni pubbliche statali e rappresentative; 8) attrezzature di caratter	re
	religioso; 9) Ristoranti, bar, locali di divertimento; 10) Artigianato di diverso sei	
***************************************	vizio ad esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibi	
95.7%	con la residenza; 11) Commercio a dettaglio; 12) Teatri e cinematografi; 13 Uffic	
	pubblici e privati, studi professionali; 14) Alberghi e pensioni;15) Garages di usi	
	pubblico.	
	Interventi consentiti: Con il permesso a costruire e la D.I.A. sono consentiti	
	seguenti interventi:	
	a) Manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, di demolizione e	
	ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici esistenti realizzate	- Control of the cont
		Pagina 26



2	UB Agranoma	188
ii ne		(N)
- I Pu v	secondo le previsioni dello strumento attuativo esecutivo vigente al mome	ento
	dell'approvazione;	×
§	b) Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzioni s	ono
	ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati, in que	
	zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto: P.a.C. o D.I.A. secondo	
1	normativa del Piano Attuativo approvato per la zona, se le opere di urbaniz	70-
	zione sono state realizzate, ovvero se la convenzione è ancora vigente e qu	in-
	di l'impegno dei privati alla loro realizzazione.	
	Il piano attuativo, approvato in esecuzione dell'allora vigente P.d.F., regolar	
	l'area in questione: Fg. 46 p.lla 511, è un Piano di Lottizzazione che prevede	le
	seguenti prescrizioni urbanistiche:	
V	The control of the co	
	the attention of the second of	
	The second of th	***
	Service Commence of the Commen	
	The second secon	×
	The Code Conjunt is described as an one on () if I is a second or consistency of the Conjunction of the Conj	
E	Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica ed edilizia.	W ₂ 11
	Le irregolarità descritte nelle superiori righe irregolarità sono sanabili a	
	sensi dell'Art. 9 della legge 37/85 e del D.P.R. 380/2001 T.U. Edilizia art.	
	36 (doppia conformità per quanto riguarda il servizio WC riscontrato nel	
	sub. 9) presentando la seguente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di	
-11		Pagina 27



Buccheri che accerterà le irregolarità. Presso il competente ufficio, il Sottoscritto ha acquisito informazioni inerenti alla sanzione applicabile che si attesta pari a € 500,00 a cui vanno aggiunti i costi per il rilascio di nuova certificazione di abitabilità, ivi compresi i costi del tecnico abilitato, che si attestano in linea orientativa pari a € 2.000.00. Seguirà l'aggiornamento delle planimetrie mediante documento D.O.C.F.A presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, I cui costi complessivi (Tecnico compreso) si attestano orientativamente pari ad euro 1.000,00 Pertanto i costi per regolarizzare le difformità sopradescritte si attesteranno pari ad **C 3.500,00** e saranno detratti dal valore finale di stima. Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica. Certificazione energetica Per i sub. 2 e 4 non è stato riscontrato nessun attestato di prestazione Energetica (A.P.E), in ossequio al mandato ricevuto il sottoscritto c.t.u. ha provveduto alla redazione dell'A.P.E. solo per il Sub. 4 (allegato 8), mentre per quanto riguarda il sub. 2 il rilascio è subordinato alla regolarizzazione delle leggere difformità riscontrate al sensi degli art 9 e 5 della legge 37/85 e del D.P.R. 380/2001 (T.U. edilizia art. 36 comma1). Pagina | 28



	Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni	
	Per la Valutazione del beni del Lotto 1 di vendita, il C.T.U. ha ritenuto opport	uno
	applicare due criteri di stima uno Sintetico basato sulle Quotazioni del merc	ato
	immobiliare emanati dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I) (allegato 9); ed	und
	Comparativo basato sull'indagine di mercato.	
- N	La valutazione è stata effettuata per ogni singolo subalterno prendendo in con	si-
	derazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio oggetto	di 2
1 80 a	pignoramento, dell'area verde a corte del fabbricato, delle verande presenti ne	gli soft
0 t	appartamenti e dell'area in battuto cementizio a corte del locale rimessa.	24
	Infine il valore finale è stato corretto in funzione dei costi per sanare le legge	re
	difformità riscontrate.	
-	Criterio di Stima Sintetico:	
	Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari ernanati dall'Agenzia delle Entra	te
	(allegato 9) è emerso che i valori per abitazioni simili oscillano da un minimo	di
- 2	€/m² 700,00 a €/m² 900,00; considerato lo stato conservativo dell'immobile, l	e
	finiture interne, il buono stato di manutenzione dell'immobile, nonchè le caratter	-
	stiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto ha ritenuto opportuno maggiorar	e
	leggermente il valore massimo rilevato di €/m² 50,00 e quindi attribuire un valori	M - P
	paria a €/m² 950,00.	
	Per quanto riguarda il locale Garage i cui valori oscillano da un minimo di €/m	
	350,00 ad un massimo di €/m² 450,00, il C.T.U. ha ritenuto opportuno applicare il	
	valore centrale.	
		Pagina 29
		OX .
	The state of the s	



	Per le aree scoperte (area verde) è stato attribuito il valore di €/m² 8,00 (vec	aci
	allegato 9b "Prontuario per le categorie catastali") e per i balconi è stato attribu	
VE LL ST. N	il valore di 20 % del valore del fabbricato.	
4	Appartamento ubicato a piano terra sub 2 p.lla 511 (V _{sub2})=	
	V _{appartamento} = C/m ² 950,00 x 88 m ² = C 83.600,00	
\ <u>-</u>	V _{verande/balcani} = 20% di €/m² 950,00 x 21,65 m²= € 4.113,50	
	Valore per metro quadro di superficie= € 950,00.	
	V _{seb2} = € 83.600,00 + € 4.113,50= € 87.713,00, valore arrotondato a	
) - "	€ 87.700,00	- CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH
-	*****************	
1	Appartamento ubicato al piano primo sub 4 p.lla 511 (V _{sub4})=	- Age
	V _{appentamente} = €/m² 950,00 x 88 m²= € 83.500,00	
	V _{verande/balconi} = 20% di €/m² 950,00 x 21,65 m²= € 4.113,50	V a 2
	Valore per metro quadro di superficie= C 950,00.	
	V _{sab4} = € 83.500,00 + € 4.113,50= € 87.713,00, valore arrotondato a	
	€ 87.700,00	
	Locale Garage ubicato al piano S1 (sub 9 p.lla 511) di superficie comples-	
	siva pari a m² 88,00 (V _{parage}).	
	V _{garage} = €/m ² 400,00 x 88 m ² = € 35.200,00	
	Valutazione aree scoperte (Vascop) (glardino a corte del fabbricato) di m²	
201 X 3 A 4 4 5 A	250,00 circa.	
	V _{a,scop} = €/m ² 8,00 x 250,00 m ² = € 2.000,00	Pagina 30
2 1		



100	Valore complessivo del lotto	dī	vendita 1	(Viotte)) è pari a:

V_{lotto3}= 87.700,00 + 87.700,00 + 35.200,00 + 2.000,00=

€ 212,600,00

Criterio di Stima Comparativo: Per l'applicazione del suddetto criterio di stima,
è stato necessario effettuare delle indagini di mercato molto mirate dovuto al fatto
che il mercato delle compravendite ha risentito della crisi e non risulta particolarmente attivo.

Dalle indagini di mercato svolte presso Agenzie che operano nel Comune di Buccheri è emerso che il valore di beni simili al bene oggetto di stima si attesta parl a €/m² 950,00 per appartamenti comprensivi di pertinenze (verande e balconi e giardini) e di €/m² 350,00 per superfici adibite a locale garage.

La superficie complessiva lorda occupata da un singolo appartamento (verande, balconi inclusi) sai attesta pari a m² 109,00, quella netta si attesta pari a m² 88,00; essendo due gli appartamenti oggetto di stima, la superficie complessiva lorda si attesta pari a m² 218,00, mentre la superficie utile netta per entrambi gli appartamenti è pari a m² 176,00.

Avendo nota la superfice del locale adibito a garage parl a m² 88,00 è stato stima-

to quanto segue:

Valore dei due appartamenti = €/m² 900,00 x 218,00 m² = € 196.200,00

Valore del locale garage= €/m² 350,00 x 88,00 m² = € 30.800,00

Valore del lotto di vendita 1= € 196.200,00 + € 30.800,00 = € 227.000,00

Il Valore del lotto1 (V_{lotto 1}) è stato ricavato dalla media aritmetica dei valori



		Task to the terminal to the te
	DB Pavid Bono	
	stimati con le due diverse metodologie estimative in quanto si discostano r	
Me en en	mamente fra di loro:	THEN-
1	V _{lotto1} = € 212,600,00 + € 227.000,00/2 = € 219.800,00	V A
	Al suddetto valore vanno detratti i costi di regolarizzazione delle diffor	mi-
	tà riscontrate nei sub. 2 e 9; tali costi si attestano pari ad € 3.500,00	
	Per cui il valore finale del lotto di vendita 1 (Vinta) e pari a:	
	Vf _{lotto1=} € 219.800,00 - € 3.500,00= € 216.300,00	W =
	(diconsieuroduecentosedicimilaetrecento/00)	
W-10-10-10-10-10-10-10-10-10-10-10-10-10-		
		1 2 2
		-
1.1		Pagina 32



LOTTO DI VENDITA Nº2

Risposte al quesito I

L'esatta individuazione dei beni componenti il lotto di vendita nº 2 è la seguente:

ŀ	Comune	F.34	Particella	Qualità	CLASSE	Superficie (Ha)	
1	Buccheri	27	- 66	Area Rurale Vasca-	2	00.04.47	
	Buccheri	27	68	Modello 26	I E		
	Buccheri	27	Porz AA	Seminativo	5	00.03.42	
	Buccheri	27	Porz AB	Uliveto	4	01.03.60	in the
	Buccheri	27	Porz AC	Pascolo	3	00.02.14	9
	Bucchert	27	Porz AD	Pascolo Arb	U	00.41.16	-1
	Totale (Ha)					01.50.32	

I beni componenti il Lotto nº 2 (foto satellitare allegato 10a e E.D.M. in allegato

10b) di vendita ricadono in C.da S.Andrea nel Tenere di Buccheri ed hanno le se-

guenti coordinate GPS: 37° 09' 23,12" N e 14° 54' 0,5" E

Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Le particelle componenti il suddetto lotto di vendita formano un appezzamento di

terreno in cui insistono giovani piante di Ulivo della cy Tonda iblea (circa 10 anni

di età) impiantate a sesto di impianto di m 4,00 x m 4,00, al momento del sopral-

luogo il terreno de quo risultava coltivato e discretamente curato (foto 31 e 32).

All'interno del suddetto fondo insiste una vasca per accumulo acque di m 11,00 x

m 9,50 ed una profondità di m 2,50 per un totale d m³ 261,2 drca (foto 33 e 34).

al suddetto terreno si accede dalla strada provinciale nº 5 ove percorrendo questa

in direzione Pedagaggi, all'altezza dell'Azienda turismo Rural

a si

deve svoltare a destra e percorrere la stradella interpoderale per circa m 100,00



N EI	1010 Agronomo	
	sino a raggiungere uno spiazzale sterrato; sulla sinistra vi è il cancello di acce	esso
	al fondo (foto 35) .	
	Nella foto satellitare allegato 10a è stato indicato il percorso per raggiunger	e il
29	fondo).	
	Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima sono o	otti-
w 1	mali, la p.lla presente giacitura uniforme, terreno di medio impasto dotato di bi	uo-
2 1	na fertilità.	
	Le particelle che costituiscono il lotto di vendita nº2 ricadono in zona omogene	is Since
	"E" ossia agricola del P.R.G. del Comune di Buccheri.	
F 8		
E3.7	Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni	
	Lo stato di possesso delle p.lle componenti il secondo lotto di vendita secondo	le
	visure catastali risultano in potere ai signori	
, a "	er la quota di 1/2 e	
	per la quota di 1/2.	- V " - TE
	A tal proposito si segnala, che le suddette p.lle risultano occupate	
- 2000 0-0	giusto contratto di affitto nº 1105 serie 3 (allegato 11) re	8-
8	gistrato a Lentini il 07 Dicembre 2012; la durata della locazione è di am	ni .
	15 a partire dal 23 luglio 2009 e termina il 23 Luglio 2024.	
0		
F-40		
		Pagina 34
		=
2011		
CARL CONTRACTOR CONTRACTOR		



	Risposte al quesito IV Risposte al quesito VI Formalità, vincoli e oneri	a
	carico dell'acquirente	
1,_ 1	Per i beni di cui alle superiori righe non esistono oneri che resteranno a carico o	ie-
1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	gli acquirenti.	
	Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno	ı a
	dell'acquirente	RUNCE?
	i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:	
	i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli riportati nel Certificat	0-1-0
	di Destinazione Urbanistica (allegato 7), ovvero:	
<u></u>	le p.lle 66 e 68 ricadono in zona sottoposta a vincolo:	
-	" Idrogeologico", gestito dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste	di
1 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	Siracusa, per cui, prima di ogni intervente su tali aree è necessario acqu	it.
	sire il previsto, relativo N.O;	
	"SIC" Siti di interesse Comunitario "SIC ITA 090015 - "Torrente Sapillo	2
- E	ne"	1 1 - 1 - 1
-	Non sussistono domande giudiziali	
	Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici	**
	Non sussistono pesi e limitazioni d'uso	
	Il vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimen-	
	to ex art. 586 c.p.c	
	iscrizioni di ipoteche;	
		Pagina 35
200000000000000000000000000000000000000		
S/4/4		8



	DB Pavid Bono Agronomo	
9.8	9.5%	
	trascrizinal di ata	
	trascrizioni di pignoramenti;	and the second
1	ISCRIZIONE nn.8272/1843 del 20/04/2009 nascente da atto di	Muhus in
	Notaid el 09/04/2009 a favore di Cel	motio ii
		3
	sede in Bergamo (domicilio c/o sede in Bergamo, Largo Porta Nuova n.	.2) contro
	e debitore non datore	
No.	Maconso B. C. o. C.	
		urata 15
	anni, Ipoteca euro 1.228.000,00 sopra:	Sina
	Terreno in Buccheri (SR) in Catasto al Fg. 27 part. 68 (eitari 1 are 50 centiare 3	
	Fabbricato rurale in Buccheri in Cotton	
	Fabbricato rurale in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 66 (are 4 centiare 47)**	
	**Quest'utima si specifica che trattasi della vasca per accumulo acque.	
	ISCRIZIONE nn.1441/140 del 05/02/2014 nascente da decreto inglunti	
	26/09/2013 emesso dal Tribunale di Ragusa a favore di	vo dei
	sede in Ragusa (domicilio c/o	
	contro	
	capitale euro 9.047,09, Ipoteca euro 14.500,00 s	
- S-	la quota di ½ di:	opra:
	H	27
	la quota di % di Terreno in Buocheri (SR) in Catasto al Fg. 27 part. 68 (ettari 1 a	re 50
	Centiare 32).	
	la quota di ½ di Fabbricato gurale la Processione	
	la quota di ½ di Fabbricato rurale in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 66 (are 4 cent 47)**.	Bare
	**Quest'ultima si specifica che trattasi della vasca per accumulo acque.	
		Pagina 36
		1 34

w



-TRASCRIZIONE n.5119/3975 del 08/04/2014 nascente da verbale di pignoramento del 25/03/2014 emesso dal Tribunale di Siracusa a favore di sede in Verona (domicilio ontro Terreno in Buccheri (SR) in Catasto al Fg. 27 part. 68 (ettari1 are50 centiare 32). Fabbricato rurale in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 66 (are 4 centilare 47)**. "Quest'ultima si specifica che trattasi della vasca per accumulo acque. Risposte al quesito VI regolarità urbanistica Sotto il profilo edilizio – urbanistico il compendio pignorato immesso nel Lotto 2 di vendita risulta essere regolare. Dall'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 7) si evince che ricade in zona omogenea "E" ossia agricola. Destinazioni consentite: Costruzioni a sarvizio dell'agricoltura, abitazioni, fabbricati rurali,, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ricoveri per animali, ecc.; Costruzioni adibite calla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, e zootecnici o dirette a utilizzare risorse naturali (art.22 Lr. 71/78 modificata dalla L. 17/94); 3) Attività di agriturismo (Lr 25/1994) e turismo rurale, con annesse piccole Pagina | 37



	additione sportive all'a	perto con relativi servizi.	16	
Inte	rventi consentiti:	NO W PIR FEETING		
X	Port employment of the page.			S WW
Milet	edil compensis as trus	odenstone andmata e organizaria, retinico e reaccircido sass israyast. 2016. "L'As dependendo de columeria esistende,	Deltakier, talturkstaansus	
	D) Vm	Plantene, septiale acone, more obligatione, lemolicore e	incolonia lone and inspector.	
	Les per	ordinations describe of an enderteless of our arguests () house mater:	o risposure i sestican	
	1 100	nce mas di fabbincationi fondana: (LO) au maj 1771 mas depli editio: (6,30 m.)		
	1 250	earton diam tore one on the transfer one of the transfer of th		
	**dts0	MONTH CONTINUE OF CHESTICATE (19 (M) on		17
	fort	Breati ner Anste in minerary a tage of	Structure del	PON
	1,2 100	dhuban dedinate alle appearance a u	dican elements	1000
	+441693	Simple: 7 Differ in amorates decreases	ne i regorrit parametri	
- 1		unti e volunoi secessi aperiali. Chi monumi tra Sabbinoler, 2014) m.,		-
	- Clarac	On movim dis confini 10 00 m.;		
	1850224	r mer dak elefte timestre dal existe campagna (1901 m. 19 mer dak eleftie stredate inno referiorit a pavifo fisissa dast an J		12-4-1
	A	and antitional desire used that he is	16 OPH 44542	أأولا
	W			
Dines		NACK FERSE		
KISOO	He at questio VII In	epolarità urbanistica		5 W
Trattas	di terrano socionia -	Example Washington Control of the Co		î -
-	. or certailo agriculo, n	on risultano irregolarità urbanistiche	e/o sanatorie o	
			Property and an artist of the second	
	ure amministrative in c	orso.		
	ure amministrative in c	orso.		
	ure amministrative in o	Orso.		
proced				
proced		orso. estazione Energetica.		
Proced	ze al quesito VIII Att	estazione Energetica.		
Proced	ze al quesito VIII Att			salas La Maria
Proced	di terreno agricolo, no	estazione Energetica.		5-11-2
Rispos Trattasi	di terreno agricolo, no	estazione Energetica.		Edit Pop
Rispos Trattasi	di terreno agricolo, no	estazione Energetica.		Gr. er
Rispos Trattasi energeti	di terreno agricolo, no	estazione Energetica. n risulta essere oggetto di Certificato		Ed Co
Rispos Trattasi energeti	di terreno agricolo, no	estazione Energetica. n risulta essere oggetto di Certificato		
Rispost	te al quesito VIII Att di terreno agricolo, no ca.	estazione Energetica. n risulta essere oggetto di Certificato	di Prestazione	A Section 1
Rispost	te al quesito VIII Att di terreno agricolo, no ca.	estazione Energetica. n risulta essere oggetto di Certificato	di Prestazione	
Rispos Trattasi energeti Risposto	di terreno agricolo, no ca.	estazione Energetica. n risulta essere oggetto di Certificato zione dei Beni e 68 oggetto di pignoramento, la dol	di Prestazione	
Rispos Trattasi energeti Risposto	di terreno agricolo, no ca.	estazione Energetica. n risulta essere oggetto di Certificato	di Prestazione	
Rispost Rispost Rispost Per la Va	di terreno agricolo, no ca. al quesito IX Valuta lutazione delle p.lle 66 osce vari aspetti ecor	estazione Energetica. n risulta essere oggetto di Certificato zione dei Beni e 68 oggetto di pignoramento, la dol nomici distinti, con i quali è possibil	di Prestazione	
Rispost Rispost Rispost Per la Va	di terreno agricolo, no ca.	estazione Energetica. n risulta essere oggetto di Certificato zione dei Beni e 68 oggetto di pignoramento, la dol nomici distinti, con i quali è possibil	di Prestazione	
Rispost Rispost Per la Va	di terreno agricolo, no ca. al quesito IX Valuta lutazione delle p.lle 66 osce vari aspetti ecor	estazione Energetica. n risulta essere oggetto di Certificato zione dei Beni e 68 oggetto di pignoramento, la dol nomici distinti, con i quali è possibil	di Prestazione	1 38



Anche se il mercato delle compravendite non è particolarmente attivo, è stato riscontrato qualche dato utile scaturito da indagine di mercato accurate effettuate dal sottoscritto è pertanto ai fini valutativi sono state adottate due metodologie estimative: 1) Criterio di Stima Sintetico Diretto Mono-parametrico basato sui Valori Fondiari noti; 2) Criterio estimativo "sintetico comparativo" metodo estimativo consiste nel confronto comparativo tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più gruppi di beni analoghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultano noti i prezzi già verificatisi in operazioni di scambio. Criterio di Stima Diretto Mono-parametrico basato sui Valori Fendiari Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, la zone in cui ricade il fondo (Zona montane), applicando il Valori Fondiari per tipologia di Coltura praticata (allegato 12) riportati nella Banca dati Valori Fondiari emanati da C.R.E.A. EX I.N.E.A (Istituto Nazionale di Economia Agraria), è stato possibile determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Dalla consultazione è emerso che i valori per gli Uliveti per la produzione di Olio Dop nelle area interne della Provincia di Siracusa si attesta peri ad €/ha 14.280; avendo nota la superficie si determina quanto segue: Uliveto= 14.230,00 €/ha x 1.5032 ha= € 21.465,70 Valora €/m² di superficie se € 1.43i. La metodologia Comparativa invece si basa sull'indagine di mercato nella zone Pagina: 1 39		DO Agranama	97
dal sottoscritto è pertanto ai fini valutativi sono state adottate due metodologie estimative: 1) Criterio di Stima Sintetico Diretto Mono-parametrico basato sui Valori Fondiari noti; 2) Criterio estimativo "sintetico comparativo" metodo estimativo consiste ne confronto comparativo tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più gruppi di beni analoghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultano noti i prezzi già verificatisi in operazioni di scambio. Criterio di Stima Diretto Mono-parametrico basato sui Valori Fondiari Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, la zona in cui ricade il fondo (Zona montana), applicando i Valori Fondiari per tipologia di Coltura praticata (allegato 12) riportati nella Banca dati Valori Fondiari emanati da C.R.E.A. EX I.N.E.A (Istituto Nazionale di Economia Agraria), è stato possibile determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Dalla consultazione è emerso chie i valori per gli Uliveti per la produzione di Olio Dop nelle aree interne della Provincia di Siracusa si attesta pari ad €/ha 14.280; avendo nota la superficie si determina quanto segue: Uliveto = 14.280,00 €/ha x 1.5032 ha = € 21.465,70 Valore €/m² di superficie ≡ € 1.43; La metodologia €comparativa invece si basa sull'indagine di mercato nella zona		Anche se il mercato delle compravendite non è particolarmente attivo, è stato r	
estimative: 1) Criterio di Stima Sintetico Diretto Mono-parametrico basato sui Valori Fondian noti; 2) Criterio estimativo "sintetico comparativo" metodo estimativo consiste nel confronto comparativo tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più gruppi di beni analoghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultano noti i prezzi già verificatisi in operazioni di scambio. Criterio di Stima Diretto Mono-parametrico basato sui Valori Fondiari Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, la zona in cui ricade il fondo (Zona montana), applicando i Valori Fondiari per tipologia di Coltura praticata (allegato 12) riportati nella Banca dati Valori Fondiari ermanati da C.R.E.A. EX I.N.E.A (Istituto Nazionale di Economia Agraria), è stato possibile determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Dalla consultazione è emerso che i valori per gli Uliveti per la produzione di Olio Dop nelle aree interne della Provincia di Siracusa si attesta pari ad C/ha 14.280; avendo nota la superficie si determina quanto segue: Uliveto= 14.280,00 C/ha x 1.5032 ha= C 21.465,70 Valore C/m² di superficies= C 1.43i La metodologia Comparativa invece si basa sull'indagine di mercato nella zona		scontrato qualche dato utile scaturito da indagine di mercato accurate effettuat	2
1) Criterio di Stima Sintetico Diretto Mono-parametrico basato sui Valori Fondiari noti; 2) Criterio estimativo "sintetico comparativo" metodo estimativo consiste nel confronto comparativo tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più gruppi di beni enaloghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultano noti i prezzi già verificatisi in operazioni di scambio. Criterio di Stima Diretto Mono-parametrico basato sui Valori Fondiari Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, la zona in cui ricade il fondo (Zona montana), applicando i Valori Fondiari per tipologia di Coltura praticata (allegato 12) riportati nella Banca dati Valori Fondiari emanati da C.R.E.A. EX I.N.E.A (Istituto Nazionale di Economia Agraria), è stato possibile determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Dalla consultazione è emerso che i valori per gli Uliveti per la produzione di Olio Dop nelle aree interne della Provincia di Siracusa si attesta pari ad €/ha 14.280; avendo nota la superficie si determina quanto segue: Ulivato = 14.280,00 €/ha x 1.5032 ha = € 21.465,70 Valore €/m² di superficie = € 1,43; La metodologia Comparativa invece si basa sull'indagine di mercato nella zona		dal sottoscritto e pertanto ai fini valutativi sono state adottate due metodologi	9
noti; 2) Criterio estimativo "sintetico comparativo" metodo estimativo consiste ne confronto comparativo tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più gruppi di beni analoghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultano noti i prezzi glà verificatisi in operazioni di scambio. Criterio di Stima Diretto Mono-parametrico basato sui Valori Fondiari Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, la zona in cui ricade il fondo (Zona montana), applicando i Valori Fondiari per tipologia di Coltura praticata (allegato 12) riportati nella Banca dati Valori Fondiari emanati da C.R.E.A. EX I.N.E.A (Istituto Nazionale di Economia Agraria), è stato possibile determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Della consultazione è emerso che i valori per gli Uliveti per la produzione di Olio Dop nelle aree interne della Provincia di Siracusa si attesta pari ad €/ha 14.280; avendo nota la superficie si determina quanto segue: Uliveto= 14.280,00 €/ha x 1.5032 ha= € 21.465,70 Valore €/m² di superficie= € 1.43; La metodologia Comparativa invece si basa sull'indagline di mercato nella zona		estimative:	. A
2) Criterio estimativo "sintetico comparativo" metodo estimativo consiste ne confronto comparativo tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più gruppi di beni analoghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultano noti i prezzi già verificatisi in operazioni di scambio. Criterio di Stima Diretto Mono-parametrico basato sui Valori Fondiari Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, la zona in cui ricade il fondo (Zona montana), applicando i Valori Fondiari per tipologia di Coltura praticata (allegato 12) riportati nella Banca dati Valori Fondiari emanati da C.R.E.A. EX I.N.E.A (Istituto Nazionale di Economia Agraria), è stato possibile determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Dalla consultazione è emerso che i valori per gli Uliveti per la produzione di Olio Dop nelle aree interne della Provincia di Siracusa si attesta pari ad €/ha 14.280; avendo nota la superficie si determina quanto segue: Ulivato= 14.280,00 €/ha x 1.5032 ha= € 21.465,70 Valore €/m² di superficie = € 1,43; La metodologia Comparativa invece si basa sull'indagine di mercato nella zona		Criterio di Stima Sintetico Diretto Mono-parametrico basato sui Valori Fondia	
confronto comparativo tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più gruppi di beni analoghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultano noti i prezzi già verifi- catisi in operazioni di scambio. Criterio di Stima Diretto Mono-parametrico basato sui Valori Fondiari Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di sti- ma, la zona in cui ricade il fondo (Zona montana), applicando i Valori Fondiari per tipologia di Coltura praticata (allegato 12) riportati nella Banca dati Valori Fondiari ermanati da C.R.E.A. EX I.N.E.A (Istituto Nazionale di Economia Agraria), è stato possibile determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Dalla consultazione è emerso che i valori per gli Uliveti per la produzione di Olio Dop nelle aree interne della Provincia di Siracusa si attesta pari ad €/ha 14.280; avendo nota la superficie si determina quanto segue: Uliveto= 14.280,00 €/ha x 1.5032 ha= € 21.465,70 Valore €/m² di superficies € 1,431 La metodologia Comparativa invece si basa sull'indagine di mercato nella zona		noti;	
beni analoghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultano noti i prezzi già verificatisi in operazioni di scambio. Criterio di Stima Diretto Mono-parametrico basato sui Valori Fondiari Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, la zona in cui ricade il fondo (Zona montana), applicando i Valori Fondiari per tipologia di Coltura praticata (allegato 12) riportati nella Banca dati Valori Fondiari emanati da C.R.E.A. EX I.N.E.A (Istituto Nazionale di Economila Agraria), è stato possibile determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Dalla consultazione è emerso che i valori per gli Uliveti per la produzione di Olio Dop nelle aree interne della Provincia di Siracusa si attesta pari ad €/ha 14.280; avendo nota la superficie si determina quanto segue: Uliveto= 14.280,00 €/ha x 1.5032 ha= € 21.465,70 Valore €/m² di superficie= € 1.43: La metodologia Comparativa invece si basa sull'indagine di mercato nella zona		2) Criterio estimativo "sintetico comparativo" metodo estimativo consiste ne	
catisi in operazioni di scambio. Criterio di Stima Diretto Mono-parametrico basato sui Valori Fondiari Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, la zona in cui ricade il fondo (Zona montana), applicando i Valori Fondiari per tipologia di Coltura praticata (allegato 12) riportati nella Banca dati Valori Fondiari emanati da C.R.E.A. EX I.N.E.A (Istituto Nazionale di Economia Agraria), è stato possibile determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Dalla consultazione è emerso che i valori per gli Uliveti per la produzione di Olio Dop nelle aree interne della Provincia di Siracusa si attesta pari ad €/ha 14.280; avendo nota la superficie si determina quanto segue: Uliveto= 14.280,00 €/ha x 1.5032 ha= € 21.465,70 Valore €/m² di superficie= € 1,43: La metodologia Comparativa invece si basa sull'indagine di mercato nella zona		confronto comparativo tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più gruppi d	3000
Criterio di Stima Diretto Mono-parametrico basato sui Valori Fondiari Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, la zona in cui ricade il fondo (Zona montana), applicando i Valori Fondiari per tipologia di Coltura praticata (allegato 12) riportati nella Banca dati Valori Fondiari emanati da C.R.E.A. EX I.N.E.A (Istituto Nazionale di Economia Agraria), è stato possibile determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Dalla consultazione è emerso che i valori per gli Uliveti per la produzione di Olio Dop nelle aree interne della Provincia di Siracusa si attesta pari ad €/ha 14.280; avendo nota la superficie si determina quanto segue: Uliveto= 14.280,00 €/ha x 1.5032 ha= € 21.465,70 Valore €/m² di superficie= € 1.43: La metodologia Comparativa invece si basa sull'indagine di mercato nella zona	y ≡já	beni analoghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultano noti i prezzi già verifi	
Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, la zona in cui ricade il fondo (Zona montana), applicando i Valori Fondiari per tipologia di Coltura praticata (allegato 12) riportati nella Banca dati Valori Fondiari emanati da C.R.E.A. EX I.N.E.A (Istituto Nazionale di Economia Agraria), è stato possibile determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Dalla consultazione è emerso che i valori per gli Uliveti per la produzione di Olio Dop nelle aree interne della Provincia di Siracusa si attesta pari ad €/ha 14.280; avendo nota la superficie si determina quanto segue: Uliveto = 14.280,00 €/ha x 1.5032 ha = € 21.465,70 Valore €/m² di superficie = € 1,43; La metodologia Comparativa invece si basa sull'indagine di mercato nella zona	M 11 500	catisi in operazioni di scambio.	
ma, la zona in cui ricade il fondo (Zona montana), applicando i Valori. Fondiari per tipologia di Coltura praticata (allegato 12) riportati nella Banca dati Valori Fondiari emanati da C.R.E.A. EX L.N.E.A (Istituto Nazionale di Economia Agraria), è stato possibile determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Dalla consultazione è emerso che i valori per gli Uliveti per la produzione di Olio Dop nelle aree interne della Provincia di Siracusa si attesta pari ad €/ha 14.280; avendo nota la superficie si determina quanto segue: Uliveto= 14.280,00 €/ha x 1.5032 ha= € 21.465,70 Valora €/m² di superficie= € 1,43; La metodologia Comparativa invece si basa sull'indagine di mercato nella zona		Criterio di Stima Diretto Mono-parametrico basato sui Valori Fondiari	
tipologia di Coltura praticata (allegato 12) riportati nella Banca dati Valori Fondiari emanati da C.R.E.A. EX I.N.E.A (Istituto Nazionale di Economia Agraria), è stato possibile determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Dalla consultazione è emerso che i valori per gli Uliveti per la produzione di Olio Dop nelle aree interne della Provincia di Siracusa si attesta pari ad €/ha 14.280; avendo nota la superficie si determina quanto segue: Uliveto= 14.280,00 €/ha x 1.5032 ha= € 21.465,70 Valore €/m² di superficie= € 1,43: La metodologia Comparativa invece si basa sull'indagine di mercato nella zona		Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di sti	
emanati da C.R.E.A. EX I.N.E.A (Istituto Nazionale di Economia Agraria), è stato possibile determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Dalla consultazione è emerso che i valori per gli Uliveti per la produzione di Olio Dop nelle aree interne della Provincia di Siracusa si attesta pari ad €/ha 14.280; avendo nota la superficie si determina quanto segue: Uliveto= 14.280,00 C/ha x 1.5032 ha= € 21.465,70 Valore €/m² di superficie= € 1,43: La metodologia Comparativa invece si basa sull'indagine di mercato nella zona		ma, la zona in cui ricade il fondo (Zona montana), applicando i Valori Fondiari pe	
possibile determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Dalla consultazione è emerso che i valori per gli Uliveti per la produzione di Olio Dop nelle aree interne della Provincia di Siracusa si attesta pari ad €/ha 14.280; avendo nota la superficie si determina quanto segue: Uliveto= 14.280,00 €/ha x 1.5032 ha= € 21.465,70 Valore €/m² di superficie= € 1,43; La metodologia Comparativa invece si basa sull'indagine di mercato nella zona		tipologia di Coltura praticata (allegato 12) riportati nella Banca dati Valori Fondiar	
Dalla consultazione è emerso che i valori per gli Uliveti per la produzione di Olio Dop nelle aree interne della Provincia di Siracusa si attesta pari ad €/ha 14.280; avendo nota la superficie si determina quanto segue: Uliveto= 14.280,00 €/ha x 1.5032 ha= € 21.465,70 Valore €/m² di superficie= € 1,43; La metodologia Comparativa invece si basa sull'indagine di mercato nella zona	8	emanati da C.R.E.A. EX I.N.E.A (Istituto Nazionale di Economia Agraria), è stato	8 8
Dop nelle aree interne della Provincia di Siracusa si attesta pari ad €/ha 14.280; avendo nota la superficie si determina quanto segue: Utiveto = 14.280,00 €/ha x 1.5032 ha = € 21.465,70 Valore €/m² di superficie = € 1,43; La metodologia Comparativa invece si basa sull'indagine di mercato nella zona	11	possibile determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima.	
avendo nota la superficie si determina quanto segue: <u>Ufiveto</u> = 14.280,00 C/ha x 1.5032 ha= C 21.465,70 <u>Valore C/m² di superficie= C 1,43;</u> <u>La metodologia Comparativa</u> invece si basa sull'indagine di mercato nella zona		Dalla consultazione è emerso che i valori per gli Uliveti per la produzione di Olic	
Utiveto= 14.280,00 C/ha x 1.5032 ha= € 21.465,70 Valore C/m² di superficie= € 1,43; La metodologia Comparativa invece si basa sull'indagine di mercato nella zona	0 N	Dop nelle aree interne della Provincia di Siracusa si attesta pari ad C/ha 14.280	
Valore C/m² di superficie≃ C 1,43; La metodologia Comparativa invece si basa sull'indagine di mercato nella zona	- Fage W 944	avendo nota la superficie si determina quanto segue:	
La metodologia Comparativa invece si basa sull'indagine di mercato nella zona	W. C.	<u>Uliveto</u> = 14.280,00 C/ha x 1.5032 ha= € 21.465,70	
		Valore C/m² di superficie= € 1,43;	
Pagina 39		La metodologia Comparativa invece si basa sull'indagine di mercato nella zona	
	30-11-11-11-11-11-11-11-11-11-11-11-11-11		ragina 33
	8		



	DB David Bono Agronomo	
8	in cui ricade il bene.	
1 0	Da indagine mirata effettuata dal sottoscritto, attraverso la consultazione di alcu	ي الم
f	ne agenzie immobiliari, è emerso che il valore Uliveto di piccole dimensioni (ma	ix
	ettari 01.50.00 nel tenere di Buccheri si attesta pari €/tumulo 2.800,00; si preci	
•	sa che un tumulo di terreno nel tenere di Buccheri corrisponde ad una superfici	e
	di m² 2.143,00.	5
N.	Pertanto avendo nota la superficie dell'uliveto pari a 6,9 tumoli si determina:	1 E 8
1 0 4	<u>Uliveto</u> = 2.800,00 C/ha 2 x 6.9 tumuli= € 19.320,00	4 N 2 2
B 8 1 1 8	Valore per metro quadro di superficie=C/m² 1.30.	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,
	Valore dell'uliveto (Vu):	
14 g = 6	Il Valore dell'uliveto è stato ricavato dalla media aritmetica dei valori stimati con	n
	le due diverse metodologie estimative che si discostano minimamente:	
	Vu = € 21.465,70 + € 19.320,00/2 = € 20.392,85	NORW.
	Al suddetto valore di stima deve essere aggiunto il valore della vasca di accumulo	
	acque censita come p.lla 66 la cui capienza è pari a m³ 200,00.	
e W	Dall'allegato 10c emanato dall'Agenzia del Territorio di Siracusa è emerso che il	
Th The	valore di dette vasche oscilla da € 10,00 a € 20,00 al m³, per cui si ha:	
	Valore Vasca = €/m³ 15,00 x m³ 261,20= € 3,915,00	
	Il valore finale del lotto di vendita nº2 (V _{lotto2}) è:	8
	V _{iotto2} = € 20.392,85 + € 3,915,00 = € 24.307,00	- Casilla Call
	(diconsi euroventiquattromilatrecentosette/00)	
		. 7 - 3 =
W. F.		Pagina 40
10 11-2		



LOTTO DI VENDITA Nº3

Risposte al quesito I

L'esatta individuazione dei beni componenti il lotto di vendita nº 3 è la seguente:

	Comune	F.34	Particella	Qualità	Class	Superficie (Ha)
	Buccheri	27	54	Uliveto	4	
	Buccheri	27	64	Vasca diruta		00.36.81
	Buccheri	27	101	Porz. AA Pascolo Arb	U	00.07.54
			101	Porz. AB Uliveto	4	00.40.74
	Buccheri	27	135	Uliveto	4	00.06.22
1	Buccheri	27	136	Uliveto	4	00.28.62
	Buccheri	27	158	Uliveto	3	00.22.81
-	Buccheri	27	159	Uliveto	2	00.09.52
1	Buccheri	27	211	Uliveto	4	00.17.98
I	Buccheri	27	213	Porz, AA Pascolo Arb	U	00.12.31
-			213	Porz. AB Uliveto	3	00.58.89
	Buccheri	27	214	Uliveto	4	00.23.20
	. "		223	Uliveto	a	00.25.65
	Buccheri	27	237	Uliveto	4	00.07.60
	Buccheri	27	238	Uliveto	4	00.23.00
	Buccheri	27	248	Porz. AA Pascolo Arb		00.02.13
			1	Porz. AB Uliveto	= 1	00.13.07
0000	Totale (Ha)		1			03.23.78

I beni del Lotto nº3 (foto satellitare allegato 13a e E.D.M. in allegato 13b) di

vendita ricadono in C.da S.Andrea nel Tenere di Buccheri ed hanno le seguenti

coordinate GPS: 37° 09' 17,02" N e 14° 54' 03,76" E

Risposte al guesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Le particeffe componenti il suddetto lotto di vendita formano un appezzamento di

terreno in cui insistono circa 800 piante di Ulivo della cv Tonda iblea impiantate

circa un ventennio or sono con sesto di impianto di m 4,00 x m 4,00, al momento

Pagina | 41



T S

5	DB Pavid Bono	
	del sopralluogo il terreno <i>de quo</i> risultava coltivato ed in buono stato di cura (fata
	36 - 37 - 38 - 39), il fondo si presenta terrazzato e risulta interciuso, infatti	per
	accedere si deve attraversare la p.lla 100 in potere alla signora	
	All'interno del suddetto fondo insiste una vasca diruta per accumulo acque (foto
	40), al suddetto terreno si accede dalla strada provinciale nº 5 ove percorre	ndo
	questa in direzione Pedagaggi, all'altezza dell'Azienda turismo Rurale(Agriturism	no)
	si deve svoltare a destra e percorrere la stradella interpoder	ale
	per circa m 100,00 sino a raggiungere uno spiazzale sterrato; sulla destra insi	ste
- Year	una stradella che porta in prossimità del cancello di accesso al fondo (foto 41).	
i i	Nella foto satellitare allegato 14 è stato indicato il percorso per raggiungere	
	fondo).	
VED. 22	Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del beni oggetto di stima so	10
\$\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	ottimali, il terreno che presenta una giacitura in pendenza è stato terrazzato,	11
	terreno si presenta di medio impasto dotato di buona fertifità.	14
	Le particelle che costibuiscono il lotto di vendita nº 3 ricadono in zona omogene	
	"E" ossia agricola del P.R.G. del Comune di Buccheri sottozona E1 (veda	
1 × 11 1 / 1	allegato 7 Certificato di destinazione Urbanistica per ulteriori dettagli).	7.6 8 377
		57
Vr I	Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni	NI TE
	Lo stato di possesso delle p.lle componenti il secondo lotto di vendita secondo le	
	visure catastali risultano in potere ai signori	
×	per la quota di 1/2	
10 10		Pagina 42



per la quota di 1/2. A tal proposito si segnala, che le suddette p.lie risultano occupate iusto contratto di affitto nº 1105 serie 3 (allegato 11) registrato a Lentini il 07 Dicembre 2012; la durata della locazione è di anni 15 a partire dal 23 luglio 2009 e termina il 23 Luglio 2024. Risposte al quesito IV Risposte al quesito VI Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente Per i beni di cui alle superiori righe non esistono oneri che resteranno a carico degli acquirenti, i vincoli che resteranno a carico sono quelli riportati nel certificato di destinazione urbanistica e descritti nei successivi paragrafi. Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a dell'acquirente I Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 7), ovvero: le p.lle 54 - 64 - 135 - 136 - 158 - 159 - 223 - 248 68 ricadono in settozona E1 le cui prescrizioni urbanistiche sono: Aree soggette a vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art. 10 Lr. 16/96 (aree boschive e fasce di rispetto). A norma della L.R. 37/85 in dette zone è ammessa la demolizione dei Pagina | 43



	fabbricati e la ricostruzione degli stessi nei limiti della cubatura pre-	lx .
**	esistente.	
	La zona in questione è sottoposta a vincolo:	
1000	" Idrogeologico", gestito dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di	
L Late	Siracusa, per cui, prima di oqni intervente su tali aree è necessario acqui-	
	sire il previsto, relativo N.O;	
	"SIC" Siti di interesse Comunitario "SIC ITA 090015 - "Torrente Sapillo-	
	ле"	
THE STATE OF THE S	Non sussistono domande giudiziali	
	Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici	15
- A H	Non sussistono pesi e limitazioni d'uso	
	ii vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimen-	
X &	to ex art. 586 c.p.c	
	iscrizioni di ipoteche;	S .
	trascrizioni di pignoramenti;	304.45
av K I R	ISCRIZIONE nn.8272/1843 del 20/04/2009 nascente da atto di mutuo in	
No.	Notaio Vacirca Giovanni del 09/04/2009 a favore di sede in Bergamo (domicilio c/o sede in Bergamo, Largo Porta Nuova n.2) contro	
u j	Management of the second of th	30
	e debitore non datore	
	durata 15 an-	7110
36 1	ni, Ipoteca euro 1.228.000,00 sopra:	
	Lange Control of the	agina 44
		00
		8



# ×-	Terreno in Buccheri (SR) in Catasto al Fg. 27 part. 54 (are 36 centiare 81).	
	Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 64 (centiare 44).	
	Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 101 (are 48 centiare 31).	
	Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 135 (are 6 centiare 22).	
	Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 136 (are 28 centiare 62).	
	Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 158 (are 22 centiare 81).	
	Terreno in Buccheri in Cafasto al Fg 27 part. 159 (are 9 centiare 52).	
	Terreno in Buccheri in Catasto at Fg 27 part. 211 (are 17 centiare 98).	Since
	Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 213 (are 70 centiare 90).	
	Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 parl. 214 (are 23 centiare 20).	To Do
	Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 pari. 223 (are 25 centiare 65).	
	Terreno in Buccheri in Calasto al Fg 27 part. 237 (are 7 centiare 60).	
	Terreno In Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 238 (are 23) .	
5 TO 1		16 82 W
	ISCRIZIONE nn.1441/140 del 05/02/2014 nascente da decreto ingiuntivo de	
3 3	26/09/2013 emesso dal Tribunale di Ragusa a favore di	
I p N	con sede in Ragusa (domicilio	
*	contro d	
0 70 2 - 1 - 1 - 1	; capitale euro 9.047,09, lpoteca euro 14.500,00 sopra:	
	la quota di ⅓ di:	
	la quota di ½ Terreno in Succheri (SR) in Catasto al Fg. 27 part. 54 (are 36 centiare 81).	9
3 <u>" </u>	la quota di ½ Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 64 (centiare 44).	2.00
	Source Park Control of the Control o	Pagina 45
- 		
		65



Mar. 1	Toward and the second	
8 18		* 1
8 8	la quota di 1/4 Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 parl. 101 (are 48 centiare 3	3 "TIS. V
	la quota di % Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 parl. 135 (are 6 centiare 22)	w di
-	la quota di ¼ Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 136 (are 28 centiare 62	
	la quota di 1/4 Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 158 (are 22 centiare 81)	
	la quota di % Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 158 (are 9 centiare 52).	
-	la quota di ¼ Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 211 (are 17 centiare 98).	DUNDA
	la quota di % Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 213 (are 70 centiare 90).	\$ 45 VI
	The state of the s	The state of the s
0.8	la quota di % Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 214 (are 23 centiare 20).	
	la quota di % Terreno in Buccheri in Calasto al Fg 27 part. 223 (are 25 centiare 65).	
-0		
	la quota di ½ Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 237 (are 7 centiare 60).	
	Domain & W. T.	
	la queta di % Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 238 (are 23).	Library Company
	-TRASCRIZIONE n 5119/307E dol on /o c/acc	
	-TRASCRIZIONE n.5119/3975 del 08/04/2014 nascente da verbale di pig	ino-
	ramento del 25/03/2014 emesso dal Tribunale di Siracusa a favore di	
	The street of the street of streets a layore of	
Design		
		Mio
		7
		#0 B
	The second secon	
	opra;	1 1 N
	60 (00 V)	166
	Terreno in Buccheri (SR) in Catasto al Fg. 27 part. 54 (are 36 centiare 81).	
+	Terreno in Buccheri in Calasto al Fg 27 part. 64 (centiare 44).	
	THE CONTRACT OF THE CONTRACT O	8
	Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part, 101 (are 48 centiare 31).	M is
8	Torrow by D	
	Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 135 (are 6 centiare 22).	5
		Pagina 46

		®
		M



to	W 22	
	Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 136 (are 28 centiare 62).	
A V	Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 158 (are 22 centiare 81).	100
. 1.	Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 159 (are 9 centiare 52).	
	Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 211 (are 17 centiare 98).	15 13 13 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15
	Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 213 (are 70 centiare 90).	
	Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 214 (are 23 centiare 20).	
B. 15 8 5	Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 223 (are 25 centiare 65).	Time.
	Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 237 (are 7 centiare 60).	
	Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 238 (are 23).	
	Risposte al quesito VI regolarità urbanistica	
ide i	Sotto il profilo edilizio – urbanistico il compendio pignorato immesso nel Lotto 3 di	8.8
	vendita risulta essere regolare.	
200 31	Dall'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 7) si evince	- 5 F
	che ricade in zona omogenea "E" sottozona E1, ossia aree boscate e relati-	05
R 10	ve fasce di rispetto ai sensi della l.r 78/76 e s.m.e.i, le cui prescrizioni	
2 12	urbanistiche sono:	
8 6	Destinazioni consentite:	1 184
	4) Costruzioni a servizio dell'agricoltura, abitazioni, fabbricati rurali,, stalle, silos,	
	serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ricoveri per animali, ecc;	
	5) Costruzioni adibite calla conservazione e trasformazione del prodotti agricoli, e	
	zootschici o dirette a utilizzare risorse naturali (art.22 Lr. 71/78 modificata	
W	dalla L. 17/94);	_ Pagina 47
W		78



	DB Pavid Bono Agronomo	
N.	6) Attività di agriturismo (Er 25/1994) e turismo rurale, con annesse piccol	e
	strutture sportive all'aperto con relativi servizi.	- 1 N - W
9	Interventi consentiti:	
	Injurvents consecutivo as immotenzione onforma e transformata, commune i transformativo describiros, contratamentes conformativos describiros de de describiros de describiros de describiros de describiros de de describiros de describiros de describiros de describiros de de describiros de describiros de describiros de describiros de describiros de de describiros de	
	papierestri - morce caes di fabbricabilità fondiana (4,03 incline) - alectra mai degli edifor (6,53 m.) - alectra mai degli edifor (6,53 m.) - alectra maine por de l'. - distanza minima tale cindian (5,04 m.) - distanza ninima tra cabbrical (10,00 m.)	
	vulgares le miente en set 23 t.c. 25/28 e sen, e i sui agritarisme. vulgares le norme en act. 12 della La 49/25 sulla demonstratament che partendat cui l'intre di suriantina e deta, d'une effecte à cel rispetto degli entrecoli. Inpologici e Bormali tradicionali. Le constructions destronte alle respirità di qui al panto 23 devone respentare i requenti parteners.	
	emploto di copertura 1510 della sup ficciliano. - attenta mos 17,00 m in su unoca elevazione boto terra ad esclusione di concenti e coltani tenta recita recenti. - distanchi materiali na fabbrocam. 2000 m., - distanchi materiali da conflia 10,00 m., - larginosa, imposte con meno di 2,50 m.,	
3 /100	- interval restorms deste finestre dat preser contragges - \$100 as ; - destacto mar des ciplio afradate, con lateriori a quella Sissate dati ant. Jo OPS 495.92.	
	Trattasi di terreno agriccio, non risultano irregolarità urbanistiche e/o sanatorie d Non i risultano procedure amministrative in corso.	
	Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.	
	L'attestato di prestazione energetica: il terreno agricolo non è soggetto ad atte-	
10F 0	stato di prestazione energetica.	
No.		
	Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni	
=	Per la Valutazione delle p.lle concernenti il lotto di vendita 4, la dottrina estimativa	
	riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualun-	
144	que problema pratico di stima "ordinaria".	
	Anche se il mercato delle compravendite non è particolarmente attivo, è stato	
	riscontrato qualche dato utile scaturito da indagine di mercato accurate effettuate	
		Pagina 48
åds-se-		



	dal sottoscritto e pertanto ai fini valutativi sono state adottate due metodolog	ie
- 14	estimative:	1 1 2 2
	Criterio di Stima Sintetico Diretto Mono-parametrico basato sul Quotazio	
	Immobiliari emanati dall'Agenzia delle Entrate (O.M.1.);	
	Criterio estimativo "sintetico comparativo" metodo estimativo consiste n	
	confronto comparativo tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più grupp) i
	di beni analoghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultano noti i prezzi gi	à
, 5, N	verificatisi in operazioni di scambio.	
W.	Criterio di Stima Diretto Mono-parametrico basato sui Valori Fondiari	
N PE	Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto d	
× ×	stima, la zona in cui ricade il fondo (Zona montana), applicando i Valori. Fondiar	
	per tipologia di Coltura praticata (allegato 12) riportati nella Banca dati Valor	SUNDA
=	Fondiari emanati da C.R.E.A. EX I.N.E.A (Istituto Nazionale di Economia Agraria)	S. 18
	è stato possibile determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima.	
	Dalla consultazione è emerso che i valori per gli Uliveti per la produzione di Olio	
	Dop nelle aree interne della Provincia di Siracusa si attesta pari ad €/ha 14.280;	
-70	avendo nota la superficie si determina quanto segue:	
	<u>Uliveto</u> = 14.280,60 C/ha x 3.2378 ha= C 46.235,80	W .
	Valore C/m² di superficie= € 1,43;	
	La metodologia Comparativa invece si basa sull'indagine di mercato attivo	
48	nella zona in cui ricade il bene,	
	Da Indagine mirata effettuata dal sottoscritto attraverso la consultazione di alcune	
National Control		Pagina 49
·		



		The state of the s
		2 2 20
	agenzie immobiliari è emerso che il valore medio di un Uliveto, di dimensioni simil	i
	agenzie immobilest o emissassissississississississississississi	
m tra	al bene oggetto di stima con alberi coetanei, nel tenere di Buccheri si attesta par	
1/4		
	€/turnulo 3.000,00; si precisa che un turnulo di terreno nel tenere di Buccheri cor-	
F2 24	2 - 10 co	
	risponde ad una superficie di m² 2.143,00, pertanto avendo nota la superficie	
	dell'uliveto pari a 15,1 tumoli si determina:	
	deli dilveto pari a 13,1 canon a decembra.	41 7 7 7 7 8 8
	Uliveto= 3.000,00 €/tumulo x 15,1 tumuli= € 45.300,00	
		6
	Valore per metro quadro di superficie=€/m² 1,39.	
		R FW N
	Valore dell'uliveto (Vu):	- 201
		1 × 52 × 1
	Il Valore dell'uliveto è stato ricavato dalla media aritmetica dei valori stimati con	
	the state of dispersion minimaments:	
	le due diverse metodologie estimative che si discostano minimamente:	
	Yu = € 46.235,80 + € 45.300,00 / 2 = € 45.767,90 valore arrotondato a	
	¥8 = € 40.255,50 + € 45.000,00 / € 1	
8	C 45.800,00	
		XE E
	Il valore finale del lotto di vendita nº3 (V _{lotto2}) è: € 45.800,00	
9	(diconsieuroquarantacinquemiliseottocento/00)	
	-100	
	news	
- 17:24		
	10	
TV I		
		8.1
	AND THE RESIDENCE OF THE PROPERTY OF THE PROPE	
		Pagina 50
- WW - LW		
		2
		L. C.



LOTTO DI VENDITA Nº4

Risposte al quesito I

L'esatta individuazione dei beni componenti il lotto di vendita nº 4 è la seguente:

1	Comune	F.34	Particella	Qualità	CLASSE	Yani	- 33
1	Succheri	27	254	A/3	4	12,5	
				70			

Il beni componenti il Lotto nº 4 (foto satellitare allegato 15a e Planimetria in allegato 15b) di vendita ricade in C.da S.Andrea nel Tenere di Buccheri ed ha le seguenti coordinate GPS: 37° 09′ 30,35″ N e 14° 54′ 02,24″ E

Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

La p.lla 254 è una costruzione realizzata antecedentemente al 1967 la cui costru-

zione è in un unico livello al piano terra, consta di una superficie utile di m² 284

m² circa e di una superficie di m² 21,65 destinata a veranda (foto 42).

Il fabbricato de quo deriva dalla soppressione della p.lla 251 e costituzio-

ne con Tipo mappale del 03/02/2009 protocollo n. SR9021906 in atti dal

03/02/2009 (n. 21906.1/2009).

Il suddetto fabbricato in parte adibito a sala ristorazione del confinante

ed in parte ad abitazione con relativo servizio bagno, locale

cucina.

L'accesso al fabbricato può avvenire o dal portone in ferro in prossimità dello

spiazzale (foto 43), o dalla porta posta all'interno della p.lla 250 la cui area di

pertinenza è di proprietà (foto 44).

Pagina | 51



CB11	W	
jų j	L'accesso dalla porta conduce direttamente alla sala ristorazione (foto 45), inve	ce
144	l'accesso dal portone conduce ad una stanza di m² 21,00 circa attualmente adib	ita
the second	a ripostiglio (foto 46), da questo vano, tramite porta e piccola rampa di scale	si
	arriva ad un locale di m² 14,00 circa ove è presente un camino realizzato artigi	a-
11	nalmente (foto 47).	
1	A destra del vano sopradescritto, tramite apertura, si intercetta il vano adibito	a
I N X	sala ristorazione del locale che misura m² 78,00 circa (foto 48), il suddeti	io ======
	ambiente è munito di relativo disimpegno, antibagno e 2 servizi WC (foto 49	
= ** 	50).	
	Dal disimpegno, tramite porta, si accede ad un locale di m² 12,50 circa (foto 51	
	che a sua volta tramite scala conduce ad un locale (foto 52) adibito a piccol	a a a
1	cucina con annesso locale bagno (foto 53), il tutto misura m² 17,00 circa.	
	Da quest'ultimo locale Infine si intercetta un altro adibito a camera da letto (ii	
	planimetria è riportato come vano Cucina) di m² 14,00 circa (foto 54) che tramiti	- × -
	apertura conduce alla veranda di m² 14,00 circa.	
	Si precisa che si può accedere ai locali sopradescritti anche dal vano ove insiste i	
5	camino (foto 55).	18.0
S	Rispetto alla planimetria (allegato 15b) depositata presso l'Agenzia del territorio di	
7 1/2	Siracusa, il fabbricato de quo presenta conformità-	
9 1	La struttura dello stabile è in muratura realizzato con conci di tufo, copertura a	
- D.	spiovente realizzate con Travi in legno, listelli di legno con canne con gesso, il tut-	
	to finito con coppi siciliani; alcune parti delle facciate non sono state intonacate	
8 D V		Pagina 52



- 3 8	W	ner e
	per il mantenimento dello stato caratteristico e rurale della struttura.	20
	Il portone che da accesso al vano ripostiglio è in ferro, in legno massello con vet	n
-	è quello della porta che immette nella sala ristorazione.	R L'vii
	L'edificio si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione esterni	0
8 8	della struttura.	1 12M Rg
	Le finiture interne all'immobile (risalenti presumibilmente alla data di ristruttura	
4	zione dell'edificio, rinnovata nell'ultimo ventennio): pavimenti interni sono in cot-	12.7
	to; pareti interne sono in parte intonacate e in parte lasciate di proposito in crudo	VA NEW ME
-	al fine di mettere in rilievo la caratteristica rurale del fabbricato; porte interne in	
	legno, finestre e portefinestre in legno/vetro mono strato.	70K-42
	Impianti: impianto di riscaldamento è dato dalla presenza di due camini artigianali	
	realizzati in muratura di elevato pregio costruttivo; impianto idrosanitario con boi-	-
	ler elettrico; impianto elettrico sottotraccia.	
-	NOTE PERITALI - Caratteristiche significative dell'unità: buona ubicazione in	
	complesso agrituristico, ottima vista pandramica; alto livello di qualificazione	
·	ambientale.	
	L'altezza dell'unità immobiliare si attesta pari a m-2,82, fatta eccezione per una	
	parte della sala ristorazione che si attesta pari a m 3,60.	X N
-	Inoltre insite una veranda di m² 21,00 circa coperta con termo-coibentazione	
	La particelle che costituisce il lotto di vendita n°4 ricade in zona omogenea "E"	
F	ossia agricola del P.R.G. del Comune di Buccheri sottozona E1 (vedasi	
, W	allegato 7 Certificato di destinazione Urbanistica per ulteriori dettagli).	
2011 × 1 1		Pagina 53
V		9



	Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni	
	Lo stato di possesso della p.lle componente il quarto lotto di vendita, risulta inte-	
	stato ai signori	
	, ma risulta	=
8 V	occupato giusto	711
	contratto di affitto nº 95 serie 3 (allegato 16) registrato a Siracusa il 07	
w a	Dicembre 2012; la durata della locazione è di anni 15 a partire dal 23 lu-	
80	glio 2009 e termina il 23 Luglio 2024 in virtù della tipologia di contratto	
West and the second	di locazione commerciale la cui durata di anni 6, alla scadenza si rinnova	
	di anni 6 alla scadenza di questi, in virtù della mancata disdetta che deve	
L = 8	essere inviata 12 mesi prima della scadenza del contratto vi è ulteriore	
8 2	rinnovg.	
	Si precisa che la p.lla oggetto del contratto è la p.lla 78 (che è stata soppressa per	
	originare l'attuale p.lla 254 (vedasi Foglio d'Impianto Catastale allegato 16b).	
8 11		
	Risposte al quesito IV Risposte al quesito VI Formalità, vincoli e onerì a	
77	carico dell'acquirente	
11	Per i beni di cui alle superiori righe non esistono oneri che resteranno a carico	
	degli acquirenti, i vincoli che resteranno a carico sono quelli riportati nel certificato	33
	di destinazione urbanistica e descritti nei successivi paragrafi.	20
	Catro c	
	Pagina 54	
14 17 (i) = 02		
		No.



	Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno	= 2 2
8	dell'acquirente	
	i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;	
	I vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli riportati nel Certificato	
	di Destinazione Urbanistica (allegato 7), ovvero:	,=
	La zona in questione è sottoposta a vincolo:	
	" Idrogeologico", gestito dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di	
	Siracusa, per cui, prima di oqui intervente su tali aree è necessario acqui-	
	sire II previsto, relativo N.C;	
	"SIC" Siti di interesse Comunitario "SIC ITA 090015 - "Torrente Sapillo-	
	oe"	
100	Non sussistono domande giudiziali	
	Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici	
I a la	Non sussistono pesi e limitazioni d'uso	
	Il vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimen-	
W	to ex art. 586 c.p.c	, =
W.	iscrizioni di ipoteche;	DIR ALL
	trascrizioni di pignoramenti;	
27 - 20 - 20 - 3	ISCRIZIONE nn.8272/1843 del 20/04/2009 nascente da atto di mutuo in No-	
2 20	taio Vacirca Giovanni del 09/04/2009 a favore di	
	sede in Bergamo (domicilio c/o sede in Bergamo, Largo Porta Nuova n.2) contro	
	protestion B	agina 55
		MS .



		Talasa, Na
	David Bono	
	UB Адголото	E 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
	debitore non datore la	
	appl Joseph and 1 220 ggs as	ə 15
	anni, Ipoteca euro 1.228.000,00 sopra: Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 254 (are 15 centiare 20) e altri terreni pi	gno-
	rati ma non facenti parle del presente lotto di vendita.	
	ISCRIZIONE nn.1441/140 del 05/02/2014 nascente da decreto ingiuntivo	del
	26/09/2013 emesso dal Tribunale di Ragusa a favore di	
	n sede in Ragusa (domicilio	
	capitale euro 9.047,09, Ipoteca euro 14.500,00 sop	ra:
	la quota di ½ di:	
WE . Y	la quota di ¼ di Abitazione A3 in Buccheri (SR) C.da S. Andrea, piano T, vani 12, 5	
N N N	Catasto al Fg 27 part. 254 e altri terreni pignorati ma non facenti parte del presente lotto vendita.	di
	-TRASCRIZIONE n.5119/3975 del 03/04/2014 nascente da verbale di pign	0-
	ramento del 25/03/2014 emesso dal Tribunale di Siracusa a favore d	We so
- Elemin	n sæde in Verona (domicil	io TUNALA)
	Contraction of the contraction o	
3-100-00-00-00-00-00-00-00-00-00-00-00-00		The -
	Abitazione A3 in Buccheri (SR) C.da S. Andrea, piano T, vani 12, 5 in Catasto al Fg 2	
3	part. 254 e altri terreni pignorati ma non facenti parte del presente lotto di vendita.	Pagina 56
		STORYS N ESS



	BD Agronomo:	10 B
	Risposte al quesito VI regolarità urbanistica	
	Sotto il profilo edilizio – urbanistico il compendio pignorato immesso nel Lotto 4 di	d
	vendita risulta essere regolare.	1 2
	Dall'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 7) si evince	0.00
	che ncade in zona omogenea "E" sottozona EO, ossia agricola destinata	
	all'esercizio dell'agricoltura, le cui prescrizioni urbanistiche sono:	E 10
	Destinazioni consentite:	
	Costruzioni a servizio dell'agricoltura, abitazioni, fabbricati rurali,, stalle,	
M <u>. 133</u>	silos, serbatol idrici, ricoveri per macchine agricole, ricoveri per animali,	
	ecc;	8 2 6
	Costruzioni adibite calla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli,	
	e zootecnici o dirette a utilizzare risorse naturali (art.22 Lr. 71/78 modificata	
	dalla L. 17/94);	, N
w = 1	3) Attività di agriturismo (Lr 25/1994) e turismo rurale, con annesse piccole	TO THE TAX
	strutture sportive all'aperto con relativi servizi.	R 2 2 2 2 2
	Interventi consentiti:	
	Intervents decidents. Intervents decidents. Intervents decidents. Intervents obtained a contract of the con	
8	P P	agina 57
		8 9 5



	Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica	
	The second secon	
	Durante l'accesso peritale il sottoscritto C.t.u. ha riscontrato una leggera irreg	ola
	rità edilizia-urbanistica, dovuta alla presenza di una piccola veranda ricavata n	
	porzione est del fabbricato.	Cild
	La suddetta irregolarità può essere sanata al sensi della LR 4/2003 e dell'art.	36
	del D.P.R 380/2001 la cui sanzione prevista si attesta pari a € 250,00.a cui van	
	aggiunti i costi per le competenze del tecnico che si attestano in linea orientati	
	pari a € 1.000,00.	
8	Per cui il cui costo totale per regolarizzare la veranda si attesta pari	a
	C 1,500,00 che saranno detratti dal valore di stima finale.	
	Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.	
- I W=	L'attestato di prestazione energetica è stato redatto e riportato nell'allegato 17.	TONG W
4 1 1	Sportato Heli aliegisto 17.	E 200
	Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni	
	Premessa: Durante l'accesso peritale il sottoscritto C.t.u. ha potuto accertare che	
a la	la p.lla 254 censita in Catasto come Abitazione di 12,5 vani è una struttura adibita	
	a Sala ristorante pertanto al fine di avere	
	un valore oggettivo II C.t.u. ha ritenuto opportuna effettuare la valutazione del	
- X	fabbricato nella qualità di locale commerciale e non nella qualità di abitazione.	
	Il suddetto fabbricato deriva dalla soppressione della p.lla 251 e costitu-	
	zione con Tipo mappale del 03/02/2009 protocollo n. SR0021906 in atti	
		Pagina 58
00		(



S 8	dal 03/02/2009 (n. 21906.1/2009)	
	Per la Valutazione del beni del lotto 4 di vendita, il C.T.U. ha ritenuto opporti	uno
8	applicare due criteri di stima uno <u>Sintetico</u> basato sulle Quotazioni del merc	ato
	Immobiliare emanati dall'Agenzia delle Entrate (O.M.) allegato 18); ed uno <u>Co</u>	m-
	parativo basato sull'indagine di mercato.	(a) (b) (c)
	La valutazione è stata effettuata prendendo in considerazione le caratteristic	he
	intrinseche ed estrinseche del fabbricato, infine il valore finale è stato corretto	in Singer
70	funzione dei costi per sanare le leggere difformità riscontrate.	
	Criterio di Stima Sintetico:	
	Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari emanati dall'Agenzia delle Entra	te CATA
0((allegato 18) è emerso che i valori per locali commerciali oscillano da un minim	ю
7	di €/m² 600,00 a €/m² 900,00; considerato lo stato conservativo dell'immobile,	e
	finiture interne, il buono stato di manutenzione dell'immobile, nonchè le caratter	4
	stiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto ha ritenuto opportuno maggiorar	•
	leggermente il valore massimo rilevato di €/m² 100,00 e quindi attribuire u	n
	valore paria a €/m² 1.000,00.	
12 - 15 = 11	Locale adibito ad agriturismo p.lla 254 (V _{lotto4})=	
	V _{botto 4} = €/m ² 1.000,00 x 284,00m ² = € 284,000,00	2
2 8	V _{verande/balconi} = 20% di €/m² 1.000,00 x 21,65 m²= € 4.330,00	18
	Valore per metro guadro di superficie= € 1.000,00.	E TORONO
	V _{totta4} = € 284.000,00+ € 4.330,00= € 288.330,00, valore arrotondato a	
	€ 288.500,00	Sec. Ac your
		Pagina 59



100	DB Адголото	E .
BL M		
14		OF A
	Al suddetto valore di stima vanno detratti € 1.500,00 necessari per la regolariz	28-
	zione della leggera difformità riscontrata, per cui il valore finale del lotto 4 VfLa	
16	è: Vf _{tetto4} = € 288.500,00 - € 1.500,00= € 287.000,00	
	(diconsieuroduecentoottantasetie/00)	
	Conclusioni	
	L'individuazione del giusto valore di mercato del compendio pignorato, ha re-	so
	necessario la suddivisione in nº 4 lotti di vendita, ed è stata un'operazione con	
	plicata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni e dei fabbrica	
	del compendio pignorato.	
	Dopo aver individuato i fattori citati nelle superiori righe, è stato possibile risalini	S W T
	al più probabile valore di mercato dei quattro lotti di vendita;	18
	Per il lotto di vendita nº 1 (Appartamenti con garage censiti al sub 2 - 4	2 V 42
7.	e 9 della p.lia 511) il valore finale, al netto dei costi di regolarizzazione	
	per le difformità riscontrate, è pari ad € 216.300,00;	
		9
	Per il lotto di vendita nº 2 (Terreno ad Uliveto censito alle p.lle 66 e 68 di	, mark
	ha 01.50.32.) il valore finale è pari ad C 24.307,00;	
		1
W 8	Per il lotto di vendita nº 3 (Terrano ad Uliveto di ha 03.23.73) il valore	
	finale è pari ad € 45.800,00;	32
10 00		0 K
V		agina 60
8		
		100



		200
	Per il lotto di vendita nº 4 (p.lla 254 del F.M 27) adibita in parte :	ı sala
	ristorazione dell'agriturismo Le Case di S. Andrea ed in parte ad abi	
	ne, il valore finale è pari ad € 287.000,00;	
	Per cui il valore finate (VF) del compendio pignorato nella procedura 137/	2014
	R.G.E.I. è pari alla somma dei valori del Lotto 1, del Lotto 2 del Lotto 3 e del	
10	4 di Vendita, ovvero:	***
-	VF= € 216.100,00 + € 24.307,00+ € 45.800,00 + € 287.000,00 =	
	€ 573.307,00	
	(diconsieurocinquecentosettantatremilatrecentosette/00)	
	Del che il presente, in ossequio al mandato ricevuto	α
	Moto # 01/09/2016	
V a		
-7	II C.T.U.	
	Doll. Agr. Tavid Bono	+
		-
	- Aku	
500 yrs 1		
		8 8
		KC _ A
		Pagina 61