

TRIBUNALE DI SIRACUSA

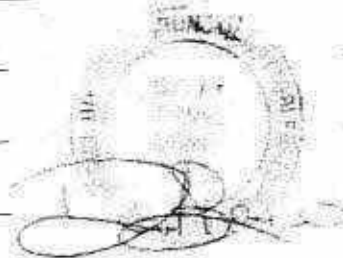
**-CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI-
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Oggetto: Procedimento N° 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



DB David Bono
Agronomo

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 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 espletare il mandato qui di seguito riportato:

Mandato del giudice

il Giudice dispone che l'esperto:

I. 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 pignorato effettuate, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure-relazione notarile atte stante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;

2. 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;

3. PROVVEDA l'esperto:

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-



David Bono
Agronoma

ramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea 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;

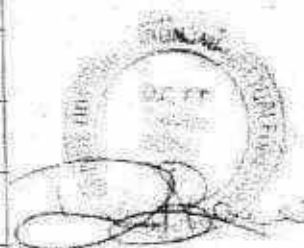
REDIGA quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

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

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati 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 registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale 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 condominiale; gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso



[REDACTED]

so, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati trascrizione del pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) 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) e

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;

ii. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita a cura e

spese della procedura:

iscrizioni;

pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

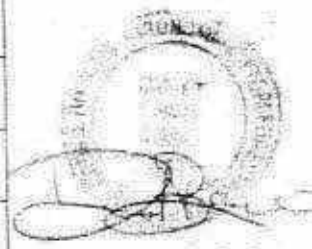
iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);

- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;

- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori

alla data della perizia;



VI. la verifica della regolarità edilizia e Urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovvero, in caso di impossibilità di esatta 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 immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data di stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo; ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. 1 e 3 co. 1 lettera a) del d. lgs. 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;

- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;

- gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzione; stato di possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);

- 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 comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione 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 pignorato;

5. ALLEGHI l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo; ,

- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;

- planimetria del bene;

- visure catastali relative al bene;

- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;

- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;

- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;

- copia dell'atto di provenienza del bene;



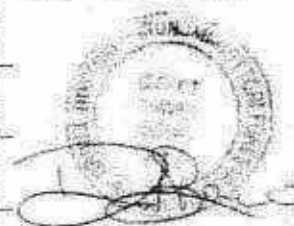
-copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;

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 certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria;

7. INVII, contestualmente al deposito della perizia e almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti 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) invitandoli a fargli pervenire, entro venticinque giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto entro dieci giorni prima dell'udienza depositerà breve relazione scritta contenente valutazioni e osservazioni sui rilievi di parte 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. RIFERISCA tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore;

9. RIFERISCA inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione :in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.



9 [REDACTED]

Accettato l'incarico con il giuramento di rito del **07/10/2014**, acquisite tutte le informazioni preliminari dai fascicoli prodotti dalle parti, il Sottoscritto inviava agli esecutati in data **14/10/2015** Raccomandata A/R per comunicazione inizio operazioni peritali fissate per la data del **28.10.2015**; il creditore procedente veniva avvisato tramite p.e.c.

La raccomandata a/r contenente la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali ritornava al mittente con la dicitura destinatario sconosciuto.

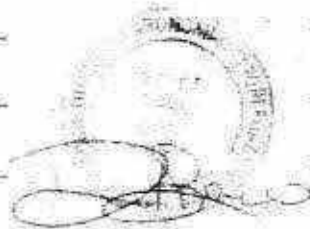
In data **23/10/2014** il Sottoscritto richiedeva ed acquisiva presso il Comune di Buccheri i certificati di residenza degli esecutati, dalla suddetta documentazione gli esecutati risultano residenti nei luoghi riportati agli atti.

Successivamente il C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate per effettuare delle ricerca su eventuali contratti di affitto registrati anteriormente al pignoramento e riguardanti i beni oggetto di stima, tale ricerca ha avuto esito positivo.

Infine in data **28.10.2014** il C.T.U. comunicava all'Ill.mo Magistrato l'impossibilità di accesso a i luoghi e successivamente il Magistrato nominava l'avv. [REDACTED]

[REDACTED] Custode giudiziario dei beni pignorati.

Completata tutta la fase preparatoria della consulenza, il Sottoscritto ha atteso comunicazioni da parte del custode giudiziario per l'espletamento del mandato.



Sopralluogo:

Il C.T.U in data 17.03.2016 come da comunicazione ricevuta dal Custode Giudiziario, puntuale alle ore 09.00, si recava nei 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:

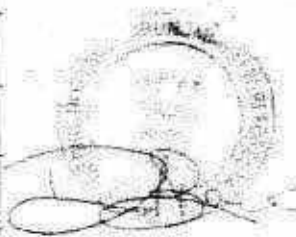
- Presa visione dei luoghi;
- Rilievo Fotografico;
- Rilievo metrico del sesto d'impianto
- Acquisizione appunti in separati fogli;

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 verbale 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 consistite in:

- Presa visione dei luoghi;
- Rilievo Fotografico;
- Rilievo metrico degli appartamenti
- Acquisizione appunti in separati fogli;

Le operazioni sono state concluse alle ore 12.00. come da verbale di sopralluogo.



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**

Comune	F.M	Particella	Qualità	CLASSE	Superficie (Ha)
Buccheri	27	54	Uliveto	4	00.36.81
Buccheri	27	64	Area Rurale	Vasca	00.00.44
Buccheri	27	66	Area Rurale	Vasca	00.04.47
Buccheri	27	68	Modello 26	-	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
Buccheri	27	158	Uliveto	3	00.22.81
Buccheri	27	159	Uliveto	2	00.09.52
Buccheri	27	211	Uliveto	4	00.17.98
Buccheri	27	213	Modello 26	-	00.70.90
Buccheri	27	214	Uliveto	4	00.23.20
Buccheri	27	223	Uliveto	4	00.25.65
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 seguenti 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

****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).

DBDavid Bono
Agronomo

Il primo stacco di terreno è costituito dalle p.lle 66 e 68; la p.lla 66 è una vasca 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 circa **anni dieci** dall'impianto e disposte a sesto regolare di m 4,00 x m 4,00, la cui estensione si attesta pari a circa un ettaro e mezzo (foto 3).

L'accesso al primo stacco di terreno si ha dalla S.P 5 in prossimità della traversa per l'Agriturismo Case di S.Andrea (vedasi percorso nel rilievo satellitare allegato 2); i confini del fondo *de qua* sono i seguenti: a Nord confina con la p.lla 24, a Sud confina con la strada interpodereale, a Est confina con la p.lla 65, a Ovest confina con la p.lla 63.

Il Secondo stacco di terreno è costituito dalle p.lle 54 - 64 - 101 - 135 - 136 - 158 - 159 - 211 - 213 - 214 - 223, si presenta terrazzato ed è coltivato ad Uliveto, nello specifico insistono circa 800 piante di Olivo cv Tonda Iblea di circa **anni venti** dall'impianto (foto 4).

Il suddetto fondo è **intercluso**, l'accesso può avvenire o dal cancello (foto 5) posto a ridosso della p.lla 100 (in potere a [redacted]) questa si deve attraversare per circa metri 100,00 sino a raggiungere, tramite stradella interpodereale ricavata nella p.lla 100, la p.lla 213; un secondo accesso è posto all'interno della p.lla 252 (corte dell'agriturismo case di S.Andrea) non oggetto di pignoramento.

Si accede al secondo stacco di terreno dalla S.P 5 all'altezza del già citato agriturismo (vedasi percorso nel rilievo satellitare allegato 2); i confini del fondo *de qua*

sono i seguenti: a Nord confina con le p.lle 252 - 254 - 80, a Sud confina con il 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 [redacted] ed in parte ad abitazione.

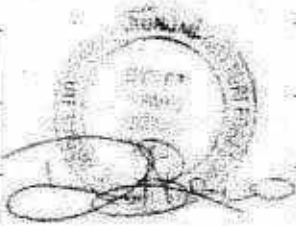
A pertinenza del suddetto locale vi è una piccola veranda.

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.

Il suddetto compendio pignorato fa parte di uno stabile (foto 6) costituito da n° 4 appartamenti e 3 garage.

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) che è stata eliminata, il foro nel solaio (foto 7) ove era ubicata la scala a chiocciola 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 pertanto servono entrambe le unità immobiliari, il tutto a conferma che le due unità immobiliari (subalterno 2 e 4) formavano un unico appartamento suddiviso in zona giorno (subalterno 2) e zona notte (subalterno 4).



[redacted]

Risposte al quesito III

Vista la diversa ubicazione dei beni di cui alle tabelle 1 e 2, il sottoscritto ha reputato opportuno realizzare n° 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 n° 15 (Buccheri).

Il **secondo lotto** è costituito dalle p.lle 66 e 68 del F.M. 27 ubicati in c.da 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 del F.M.27 anch'essi ubicati in c.da S.Andrea(Buccheri).

Il **quarto lotto di vendita** è rappresentato dal locale in parte adibito ad abitazione ed in parte a sala ricevimento dell'agriturismo [redacted] censito al F.M. 27 p.lla 254 (Buccheri); il **suddetto fabbricato deriva dalla soppressione della 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 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.

La realizzazione dei quattro lotti di vendita non comporta nessuna influenza e/o modifica di confini e non risulta necessario il frazionamento.

[redacted]



LOTTO DI VENDITA N°1

Risposte al quesito I

L'esatta individuazione dei beni componenti il lotto di vendita n° 1 è la seguente:

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

Si da atto che i subalterni 6 e 11 riportati nel verbale di pignoramento non esistono 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 n° 1 di vendita (foto satellitare allegato 3a e E.D.M. in allegato 3b) 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 [redacted] e [redacted]

[redacted] per le rispettive quote di ½ ciascuno.

Durante le operazioni peritali è emerso che l'appartamento a piano terra, ovvero il subalterno 2, risultava occupato dal [redacted]

getto di pignoramento; un terzo accesso rappresentato da un cancello scorrevole (foto 9) permette l'ingresso al garage (subalterno 9) anch'esso oggetto di pignoramento; un quarto accesso è al civico 19 che permette l'accesso ai subalterni 7 e 8 non oggetto di pignoramento; nell'allegato 5 è riportato il prospetto dell'intero stabile.

La costruzione realizzata in cemento armato con copertura a tetto, è separata in 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.

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 Concessione Edilizia n° 42/91 Prot. N. 3116/91 e rilasciata il 03/08/1992 ed è munito di Permesso di Abitabilità e Di Uso, giusta autorizzazione del Comune di Buccheri rilasciata il 16/08/1995; nell'allegato 5b è stato riportato la Concessione edilizia, il permesso di abitabilità e di uso ed il progetto riguardante l'intero stabile ove ricadono i subalterni oggetto di pignoramento.

Descrizione degli appartamenti:

Il **subalterno 2 della p.lia 511** (planimetria allegato 4a) è un appartamento ubicato al piano terra, consta di una superficie utile di m² 88,00 circa e di una superficie di m² 21,65 circa distribuita fra balconi e verande.

L'accesso si ha dal civico 15 di Via Gaggini, percorrendo circa metri 10 si intercet-

[REDACTED]

ta una rampa di scale (foto 10) che conduce alla porta in legno massello che 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, ovvero **m² 21,80** circa; a destra vi è un'apertura che conduce ad piccolo disimpegno 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 di m² 9,70 circa; a destra del disimpegno vi è la porta di accesso al vano cucina (foto 13) di m 4,32 x m 5,06 ovvero **m² 21,90** circa, il suddetto vano tramite apertura conduce in una veranda di m² 8,70 circa.

Proseguendo a sinistra del disimpegno si intercetta il locale bagno (foto 14) di 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 m 1,60, ovvero **m² 4,00** circa; e una seconda camera da letto (foto 17) di m 3,42 x m 3,82, ovvero **m² 13,00** circa con apertura in una veranda di m² 3,25 circa.

Rispetto alla planimetria (allegato 4a) depositata presso l'Agenzia del territorio di Siracusa, l'appartamento *de quo* presenta delle leggerissime difformità di distribuzione degli spazi interni e risulta priva della scala a chiocciola che conduceva al sub. 4 sovrastante all'abitazione *de quo*.

Nell'allegato 6 sono state riportate le planimetrie dello stato di fatto del subalterno 2 e del subalterno 9 della p.lla 511, ove sono state evidenziate con colore rosso le modifiche apportate senza autorizzazione.

Le suddette modifiche della distribuzione degli spazi interni possono essere tranquill-

lamente regolarizzate ai sensi dell'art. 9 legge 35/85 con successivo aggiornamento del Certificato di Abitabilità, i cui costi e sanzioni sono stati riportati nelle successive righe.

L'altezza dell'abitazione si attesta pari a m 2,82, l'appartamento presenta impianto di riscaldamento a termosifone (un termosifone per ogni locale), alimentato da caldaia installata nel locale cucina; l'impianto al momento del sopralluogo non era funzionante per problemi legati alla caldaia; l'impianto elettrico è della tipologia sotto traccia e risale all'epoca di costruzione del fabbricato.

L'immobile è munito di impianto citofonico, la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica di colore chiaro.

Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava in buono stato conservativo, con pareti 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 doppia camera per quanto riguarda l'interno e persiana in alluminio di colore verde per quanto riguarda l'esterno; gli infissi interni (porte) sono in legno massello di colore bianco.

Nel locale lavanderia è stato riscontrato un boiler elettrico che serve al riscaldamento dell'acqua sanitaria, infine nel vano ingresso è stato riscontrato un climatizzatore a parete.

Il **subalterno 4 della p.lla 511** (planimetria allegato 4b) è un appartamento

[REDACTED]

ubicato al piano primo avente una superficie utile di m^2 88,00 circa e di una superficie di m^2 21,65 circa distribuita fra balconi e verande.

L'accesso avviene dal civico 15 di via Gaggini, percorrendo circa metri 10 si intercetta una rampa di scale, salendo sino al piano primo si intercetta la porta in legno massello che introduce all'interno dell'abitazione.

Il primo vano è il locale ingresso (foto 19) di m 3,00 x m 4,70, ovvero m^2 14,10 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 di m^2 9,70 circa.

A destra dell'ingresso vi è un locale bagno (foto 21) di m 3,83 x 2,20, ovvero m^2 5,50 circa; segue un secondo vano letto (foto 22) di m 4,54 x m 3,14 ovvero m^2 14,25 circa, il suddetto vano, tramite apertura, conduce nella veranda esterna di m^2 8,70 circa; segue un altro locale di m^2 13,00 circa (foto 23) che conduce ad una piccola veranda di m^2 3,25 circa, dal suddetto vano, tramite porta, conduce 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 m^2 18,00 circa con annesso bagno in camera (foto 25).

Rispetto alla planimetria (allegato 4b) depositata presso l'Agenzia del territorio di Siracusa, l'appartamento de quo presenta una leggerissime difformità, nello specifico manca la scala a chiocciola che collegava il suddetto appartamento con il sottostante sub.4.

Le difformità di cui sopra non comportano irregolarità e/o abuso edilizio grave.



L'altezza dell'abitazione si attesta pari a m 2,82, l'appartamento presenta impianto di riscaldamento a termosifone (un termosifone per ogni locale), alimentato da caldaia installata nel locale cucina dell'appartamento sottostante (subalterno 2); l'impianto al momento del sopralluogo non era funzionante per problemi legati alla caldaia; l'impianto elettrico è della tipologia sotto traccia e risale all'epoca di costruzione del fabbricato, è stata riscontrata la presenza di impianto citofonico, la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica di colore chiaro.

Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava in buono stato conservativo; 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 doppia camera per quanto riguarda l'interno e persiana in alluminio di colore verde per quanto riguarda l'esterno; gli infissi interni (porte) sono in legno massello di colore bianco.

Il subalterno 9 della p.lla 511 (planimetria allegato 4c) è un locale adibito a garage/autorimessa che presenta due aperture con basculante in metallo (foto 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 qua* risultava separato da un muro divisorio 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

circa m^2 21,50 + m^2 19,50 (foto 29), in quest'ultimo è un vano di m^2 22,00

circa (foto 30).

La superficie complessiva del locale garage è circa pari a m^2 88,00

L'immobile *de quo*, rispetto alla planimetria depositata presso l'Agenzia delle 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 piccolo locale WC.

Nell'allegato 6 è stata riportata la planimetria dello stato di fatto del subalterno 9 della p.lla 511, ove sono state evidenziate in rosso le modifiche apportate senza autorizzazione.

Le suddette modifiche della distribuzione degli spazi interni posso essere tranquillamente regolarizzate ai sensi dell'art. 9 legge 35/85 con successivo aggiornamento del Certificato di Abitabilità, i cui costi e sanzioni sono stati riportati nelle successive righe.

Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni

Lo stato di possesso delle p.lle componenti il secondo lotto di vendita è in potere ai debitori esecutati, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$.

Il subalterno 2 risulta occupato dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] senza alcun titolo registrato ufficialmente, bensì tramite accordo scritto fra le parti; i subalterni 4 e 9 risultano occupati dai debitori esecutati.

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 degli acquirenti.

Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a carico dell'acquirente

i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Non sussistono vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 7); nello specifico la zona relativa alle p.lle del F.M. 46 sono sottoposti al Vincolo:

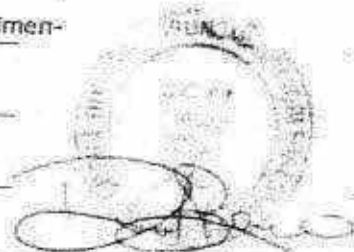
"Alta Valle dell'Anapo" ex D.A. n. 5757/98 gestito dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Siracusa, che presuppone l'acquisizione del relativo Nulla Osta, prima di ogni intervento sul territorio.

- 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
[redacted] del 07/11/1995 a favore di [redacted] con sede in
[redacted]



Palermo (domicilio c/o sede di Palermo via Filippo Cordova n. 76) contro [redacted]

[redacted] e debitori non

datori: [redacted] e [redacted]

[redacted] capitale L. 70.000.000 durata 10

anni, Ipoteca L. 175.000.000 sopra:

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 in

[redacted] del 09/04/2009 a favore di [redacted] con

sede in Bergamo (domicilio c/o sede in Bergamo, Largo Porta Nuova n.2) contro

[redacted] e [redacted]

[redacted] debitore non datore la società [redacted]

[redacted] durata 15

anni, Ipoteca euro 1.228.000,00 sopra:

Abitazione A3 in Buccheri (SR) C.da Piana Sottana, piano 1, interno 2, vani 5 in

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 Buccheri (SR) C.da Piana Sottana, piano 51, mq 78, in Catasto Fg 46

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 di [redacted]

[redacted]

[REDACTED] con sede in Ragusa (domicilio c/ [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] capitale euro 9.047,09, Ipoteca euro 14.500,00 sopra:
la quota di 1/2

Abitazione A3 in Buccheri (SR) C.da Piana Sottana, piano T, interno 2, vani 5 in Ca-
tasto 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 Buccheri (SR) C.da Piana Sottana, piano S1, mq 78, in Catasto Fg 46
part. 511 sub 9.

-TRASCRIZIONE n.5119/3975 del 08/04/2014 nascente da verbale di pigno-
ramento del 25/03/2014 emesso dal Tribunale di Siracusa a favore [REDACTED]

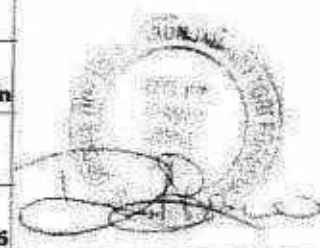
[REDACTED] alio
c/ [REDACTED] contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Abitazione A3 in Buccheri (SR) C.da Piana Sottana, piano T, interno 2, vani 5 in
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 Buccheri (SR) C.da Piana Sottana, piano S1, mq 78, in Catasto Fg 46
part. 511 sub 9.

[REDACTED]



Risposte al quesito VI regolarità edilizia e urbanistica

Sotto il profilo edilizio - urbanistico gli immobili immessi nel Lotto 1 di vendita presentano delle leggere difformità; nello specifico l'appartamento censito al **sub 2 della p.lla 511 ubicato al piano terra**, presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, infatti nel soggiorno è stato ricavato tramite muro divisorio una sala di circa 13,00 m² a discapito del soggiorno nel quale è stata rimossa la scala a chiocciola che collegava il suddetto appartamento all'unità immobiliare soprastante censita al sub 4 della p.lla 511 (Vedasi confronto fra planimetria depositata in Catasto allegato 4a e planimetria stato di fatto redatta dal sottoscritto in allegato 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 distribuzione degli spazi interni dell'unità abitativa, sono state effettuate senza autorizzazione e pertanto necessitano la regolarizzazione.

Nel **sub 4 della p.lla 511 ubicato al piano primo**, rispetto alla planimetria originaria 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 S1 la difformità 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

così come riportato nella planimetria redatta dal sottoscritto C.T.U (allegato 6b).

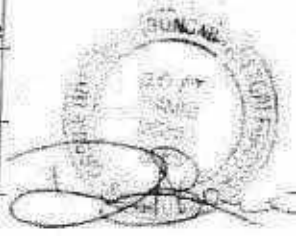
Si da atto che l'immobile è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n. **42/91 prot. 3116/91** rilasciata dal Comune di Buccheri in data 30.08.1992 ed è munito di Permesso di abitabilità e di Uso rilasciato in data 16.08.1995 (vedasi allegato 5b).

Dall'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 7) si evince che la p.lia 511 del F.M 46 ricade in zona omogenea "B". sottozona B2, ossia area urbanizzata normata dai piani esecutivi approvati e convenzionati secondo il precedente P.d.F. e/o in fase di completamento, le cui prescrizioni urbanistiche sono:

Destinazioni consentite: 4) Residenza; 5) Servizi sociali di proprietà pubblica; 6) Associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose; limitatamente alla sup. utile esistente alla data di adozione del P.R.G, in caso di ricostruzione o trasformazione; 7) Istituzioni pubbliche statali e rappresentative; 8) attrezzature di carattere religioso; 9) Ristoranti, bar, locali di divertimento; 10) Artigianato di diverso servizio ad esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; 11) Commercio a dettaglio; 12) Teatri e cinematografi; 13 Uffici pubblici e privati, studi professionali; 14) Alberghi e pensioni; 15) Garages di uso pubblico.

Interventi consentiti: Con il permesso a costruire e la D.I.A. sono consentiti i seguenti interventi:

a) Manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici esistenti realizzate



[Redacted signature area]

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 € 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 ai sensi degli art 9 e 5 della legge 37/85 e del D.P.R. 380/2001 (T.U. edilizia art. 36 comma1).

Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni

Per la Valutazione del beni del Lotto 1 di vendita, il C.T.U. ha ritenuto opportuno applicare due criteri di stima uno **Sintetico** basato sulle Quotazioni del mercato immobiliare emanati dall'Agenzia delle Entrate (O.M.1) (allegato 9); ed uno **Comparativo** basato sull'indagine di mercato.

La valutazione è stata effettuata per ogni singolo subalterno prendendo in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio oggetto di pignoramento, dell'area verde a corte del fabbricato, delle verande presenti negli appartamenti e dell'area in battuto cementizio a corte del locale rimessa.

Infine il valore finale è stato corretto in funzione dei costi per sanare le leggere difformità riscontrate.

Criterio di Stima Sintetico:

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari emanati dall'Agenzia delle Entrate (allegato 9) è emerso che i valori per abitazioni simili oscillano da un minimo di €/m² 700,00 a €/m² 900,00; considerato lo stato conservativo dell'immobile, le finiture interne, il buono stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto ha ritenuto opportuno maggiorare leggermente il valore massimo rilevato di €/m² 50,00 e quindi attribuire un valore pari a €/m² 950,00.

Per quanto riguarda il locale Garage i cui valori oscillano da un minimo di €/m² 350,00 ad un massimo di €/m² 450,00, il C.T.U. ha ritenuto opportuno applicare il valore centrale.

Per le aree scoperte (area verde) è stato attribuito il valore di €/m² 8,00 (vedasi allegato 9b "Prontuario per le categorie catastali") e per i balconi è stato attribuito il valore di 20 % del valore del fabbricato.

Appartamento ubicato a piano terra sub 2 p.lla 511 (V_{sub2})=

$$V_{\text{appartamento}} = \text{€}/\text{m}^2 950,00 \times 88 \text{ m}^2 = \text{€ } 83.600,00$$

$$V_{\text{verande/balconi}} = 20\% \text{ di } \text{€}/\text{m}^2 950,00 \times 21,65 \text{ m}^2 = \text{€ } 4.113,50$$

Valore per metro quadro di superficie= € 950,00.

$$V_{\text{sub2}} = \text{€ } 83.600,00 + \text{€ } 4.113,50 = \text{€ } 87.713,00, \text{ valore arrotondato a}$$

€ 87.700,00

Appartamento ubicato al piano primo sub 4 p.lla 511 (V_{sub4})=

$$V_{\text{appartamento}} = \text{€}/\text{m}^2 950,00 \times 88 \text{ m}^2 = \text{€ } 83.600,00$$

$$V_{\text{verande/balconi}} = 20\% \text{ di } \text{€}/\text{m}^2 950,00 \times 21,65 \text{ m}^2 = \text{€ } 4.113,50$$

Valore per metro quadro di superficie= € 950,00.

$$V_{\text{sub4}} = \text{€ } 83.600,00 + \text{€ } 4.113,50 = \text{€ } 87.713,00, \text{ valore arrotondato a}$$

€ 87.700,00

Locale Garage ubicato al piano S1 (sub 9 p.lla 511) di superficie complessiva pari a m² 88,00 (V_{garage}).

$$V_{\text{garage}} = \text{€}/\text{m}^2 400,00 \times 88 \text{ m}^2 = \text{€ } 35.200,00$$

Valutazione area scoperte (V_{a.scop}) (giardino a corte del fabbricato) di m² 250,00 circa.

$$V_{\text{a.scop}} = \text{€}/\text{m}^2 8,00 \times 250,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 2.000,00$$

Valore complessivo del lotto di vendita 1 (V_{lotto1}) è pari a:

$$V_{lotto1} = 87.700,00 + 87.700,00 + 35.200,00 + 2.000,00 =$$

€ 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 pari 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) si 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 superficie del locale adibito a garage pari a m² 88,00 è stato stimato quanto segue:

$$\text{Valore dei due appartamenti} = \text{€/m}^2 900,00 \times 218,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 196.200,00$$

$$\text{Valore del locale garage} = \text{€/m}^2 350,00 \times 88,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 30.800,00$$

$$\text{Valore del lotto di vendita 1} = \text{€ } 196.200,00 + \text{€ } 30.800,00 = \text{€ } 227.000,00$$

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

stimati con le due diverse metodologie estimative in quanto si discostano minimamente fra di loro:

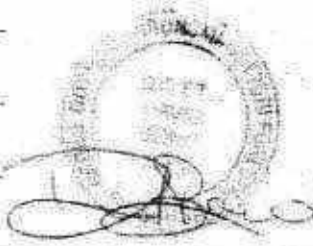
$$V_{\text{lotto1}} = \text{€ } 212.600,00 + \text{€ } 227.000,00/2 = \text{€ } 219.800,00$$

Al suddetto valore vanno detratti i costi di regolarizzazione delle difformità 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 (V_{lotto1}) è pari a:

$$V_{\text{lotto1}} = \text{€ } 219.800,00 - \text{€ } 3.500,00 = \text{€ } 216.300,00$$

(diconsieuroduecentosedicimilaetrecento/00)



LOTTO DI VENDITA N°2

Risposte al quesito I

L'esatta individuazione dei beni componenti il lotto di vendita n° 2 è la seguente:

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

I beni componenti il Lotto n° 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 seguenti 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 cv Tonda iblea (circa 10 anni di età) impiantate a sesto di impianto di m 4,00 x m 4,00, al momento del sopralluogo 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 di m³ 261,2 circa (foto 33 e 34).

al suddetto terreno si accede dalla strada provinciale n° 5 ove percorrendo questa in direzione Pedagaggi, all'altezza dell'Azienda turismo Rural [redacted] si deve svoltare a destra e percorrere la stradella interpodereale per circa m 100,00



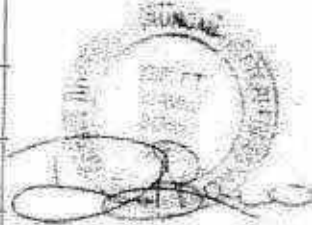
David Bono
Agronomo

sino a raggiungere uno spiazzale sterrato; sulla sinistra vi è il cancello di accesso al fondo (foto 35).

Nella foto satellitare allegato 10a è stato indicato il percorso per raggiungere il fondo).

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima sono ottimali, la p.lla presente giacitura uniforme, terreno di medio impasto dotato di buona fertilità.

Le particelle che costituiscono il lotto di vendita n°2 ricadono in zona omogenea "E" ossia agricola del P.R.G. del Comune di Buccheri.



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 [redacted]

[redacted] per la quota di 1/2 e [redacted]

[redacted] per la quota di 1/2.

A tal proposito si segnala, che le suddette p.lle risultano occupate [redacted]

[redacted] giusto contratto di affitto n° 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.

Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a carico 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 66 e 68 ricadono in zona sottoposta a vincolo:

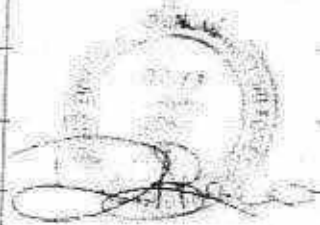
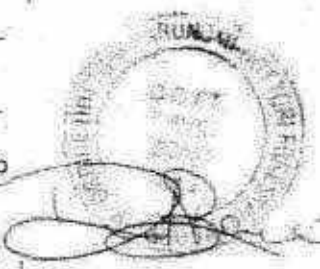
" Idrogeologico", gestito dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Siracusa, per cui, prima di ogni intervento su tali aree è necessario acquisire il previsto, relativo N.O;

"SIC" Siti di interesse Comunitario "SIC ITA 050015 - "Torrente Sapillone"

- 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 trasferimento ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche;



trascrizioni di pignoramenti;

ISCRIZIONE nn.8272/1843 del 20/04/2009 nascente da atto di mutuo in

Notario [redacted] del 09/04/2009 a favore di [redacted]

sede in Bergamo (domicilio c/o sede in Bergamo, Largo Porta Nuova n.2) contro

[redacted]

[redacted] e debitore non datore [redacted]

[redacted] durata 15

anni, Ipoteca euro 1.228.000,00 sopra:

Terreno in Buccheri (SR) in Catasto al Fg. 27 part. 68 (ettari 1 are 50 centiare 32)

Fabbricato rurale in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 66 (are 4 centiare 47)**

**Quest'ultima si specifica che trattasi della vasca per accumulo acque.

ISCRIZIONE nn.1441/140 del 05/02/2014 nascente da decreto ingiuntivo del

26/09/2013 emesso dal Tribunale di Ragusa a favore di [redacted]

[redacted] sede in Ragusa (domicilio c/o [redacted])

[redacted] contro [redacted]

[redacted] capitale euro 9.047,09, Ipoteca euro 14.500,00 sopra:

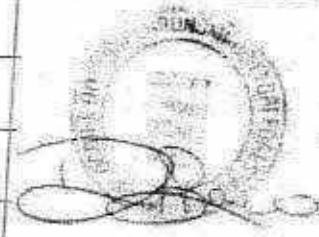
la quota di 1/2 di:

la quota di 1/4 di Terreno in Buccheri (SR) in Catasto al Fg. 27 part. 68 (ettari 1 are 50 centiare 32).

la quota di 1/4 di Fabbricato rurale in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 66 (are 4 centiare 47)**.

**Quest'ultima si specifica che trattasi della vasca per accumulo acque.

[redacted]



-TRASCRIZIONE n.5119/3975 del 08/04/2014 nascente da verbale di pignora-

ramento del 25/03/2014 emesso dal Tribunale di Siracusa a favore di [redacted] sede in Verona (domicilio

[redacted] contro

[redacted]

[redacted]

Terreno in Buccheri (SR) in Catasto al Fg. 27 part. 68 (ettari 1 are 50 centiare 32).

Fabbricato rurale in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 66 (are 4 centiare 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:

- 1) Costruzioni a servizio dell'agricoltura, abitazioni, fabbricati rurali,, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ricoveri per animali, ecc.;
- 2) Costruzioni adibite alla 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

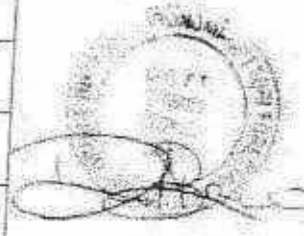
[redacted]

strutture sportive all'aperto con relativi servizi.

Interventi consentiti:

Interventi consentiti

- a) non dettate ordinarie e straordinaria, renaturazione e risanamento consentite, riqualificazione edilizia (art. 204) 74.78 rispettando la volumetria esistente.
 - b) Ampliamento, sopraelevazione, nuova edificazione, lavori di cura e manutenzione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
Le costruzioni destinate ad uso residenziali di cui al punto f) devono rispettare i seguenti parametri:
 - indice max di fabbricazione (edilizia): 0,03 mc/mq;
 - altezza max degli edifici: 6,30 m;
 - pendenze max della terra: non più di 2°;
 - distanza minima dai confini: 5,00 m;
 - distanza minima tra fabbricati: 10,00 m;
 - valgono le norme ex art. 21 L. 7/1/78 e c.c. sull'agricoltura;
 - valgono le norme ex art. 12 della L. 4882 sulla destinazione e ricostruzione dei fabbricati nei limiti di cubatura e densità esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali.
- Le costruzioni destinate alle attività di cui al punto f) devono rispettare i seguenti parametri:
- rapporto di copertura: 1/10 della superficie fondiaria;
 - altezza max: 7,00 m, in un'unica elevazione fuori terra ad esclusione di impianti e volumi tecnici speciali;
 - distacchi minimi tra fabbricati: 20,00 m;
 - distacchi minimi dai confini: 10,00 m;
 - altezza max: non oltre di 2,50 m;
 - altezza max delle finestre dal piano campagna: 4,00 m;
 - distacchi min. dai ciglia stradale: non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 DPR 495/92.

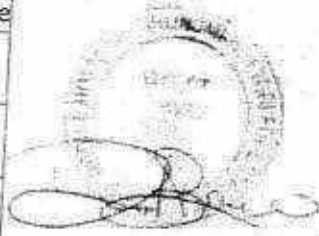


Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

Trattasi di terreno agricolo, non risultano irregolarità urbanistiche e/o sanatorie o procedure amministrative in corso.

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

Trattasi di terreno agricolo, non risulta essere oggetto di Certificato di Prestazione energetica.



Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni

Per la Valutazione delle p.lle 66 e 68 oggetto di pignoramento, la dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque 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 dal sottoscritto e 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 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



in cui ricade il bene.

Da indagine mirata effettuata dal sottoscritto, attraverso la consultazione di alcune agenzie immobiliari, è emerso che il valore Uliveto di piccole dimensioni (max ettari **01.50.00** nel tenere di Buccheri si attesta pari €/tumulo 2.800,00; si precisa che un tumulo di terreno nel tenere di Buccheri corrisponde ad una superficie di m² 2.143,00.

Pertanto avendo nota la superficie dell'uliveto pari a 6,9 tumoli si determina:

$$\text{Uliveto} = 2.800,00 \text{ €/ha} \times 6,9 \text{ tumoli} = \text{€ } 19.320,00$$

$$\text{Valore per metro quadro di superficie} = \text{€}/\text{m}^2 \text{ } 1,30.$$

Valore dell'uliveto (Vu):

Il Valore dell'uliveto è stato ricavato dalla media aritmetica dei valori stimati con le due diverse metodologie estimative che si discostano minimamente:

$$Vu = \text{€ } 21.465,70 + \text{€ } 19.320,00 / 2 = \text{€ } 20.392,85$$

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.

Dall'allegato 10c emanato dall'Agenzia del Territorio di Siracusa è emerso che il valore di dette vasche oscilla da **€ 10,00 a € 20,00 al m³**, per cui si ha:

$$\text{Valore Vasca} = \text{€}/\text{m}^3 \text{ } 15,00 \times \text{m}^3 \text{ } 261,20 = \text{€ } 3.915,00$$

Il valore finale del lotto di vendita n°2 (V_{lotto2}) è:

$$V_{\text{lotto2}} = \text{€ } 20.392,85 + \text{€ } 3.915,00 = \text{€ } 24.307,00$$

(diconsi euroventiquattromilatrecentosette/00)

LOTTO DI VENDITA N°3

Risposte al quesito I

L'esatta individuazione dei beni componenti il lotto di vendita n° 3 è la seguente:

Comune	F.M	Particella	Qualità	CLASSE	Superficie (Ha)
Buccheri	27	54	Uliveto	4	00.36.81
Buccheri	27	64	Vasca diruta	-	-
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
Buccheri	27	136	Uliveto	4	00.28.62
Buccheri	27	158	Uliveto	3	00.22.81
Buccheri	27	159	Uliveto	2	00.09.52
Buccheri	27	211	Uliveto	4	00.17.98
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
			Porz. AB Uliveto		00.13.07
Totale (Ha)					03.23.78

I beni del Lotto n°3 (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 quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Le particelle 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

del sopralluogo il terreno *de quo* risultava coltivato ed in buono stato di cura (foto 36 - 37 - 38 - 39), il fondo si presenta terrazzato e risulta intercluso, infatti per accedere si deve attraversare la p.lla 100 in potere alla signora [REDACTED]

All'interno del suddetto fondo insiste una vasca diruta per accumulo acque (foto 40), al suddetto terreno si accede dalla strada provinciale n° 5 ove percorrendo questa in direzione Pedagaggi, all'altezza dell'Azienda turismo Rurale (Agriturismo)

[REDACTED] si deve svoltare a destra e percorrere la stradella interpodereale per circa m 100,00 sino a raggiungere uno spiazzale sterrato; sulla destra insiste una stradella che porta in prossimità del cancello di accesso al fondo (foto 41).

Nella foto satellitare allegato 14 è stato indicato il percorso per raggiungere il fondo).

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima sono ottimali, il terreno che presenta una giacitura in pendenza è stato terrazzato, il terreno si presenta di medio impasto dotato di buona fertilità.

Le particelle che costituiscono il lotto di vendita n° 3 ricadono in zona omogenea "E" ossia agricola del P.R.G. del Comune di Buccheri sottozona E1 (vedasi allegato 7 Certificato di destinazione Urbanistica per ulteriori dettagli).

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 [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 [REDACTED]

[redacted] per la quota di 1/2.

A tal proposito si segnala, che le suddette p.lie risultano occupate [redacted]

[redacted] giusto contratto di affitto n° 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 carico 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.lie 54 - 64 - 135 - 136 - 158 - 159 - 223 - 248 68 ricadono in sottozona 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



fabbricati e la ricostruzione degli stessi nei limiti della cubatura pre-
esistente.

La zona in questione è sottoposta a vincolo:

" Idrogeologico", gestito dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di
Siracusa, per cui, prima di ogni intervento su tali aree è necessario acqui-
sire il previsto, relativo N.O;

"SIC" Siti di interesse Comunitario "SIC ITA 090015 - "Torrente Sapillo-
ne"

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso

ii vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimen-
to ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche;

trascrizioni di pignoramenti;

ISCRIZIONE nn.8272/1843 del 20/04/2009 nascente da atto di mutuo in
Notaio Vacirca Giovanni del 09/04/2009 a favore di [redacted] on
sede in Bergamo (domicilio c/o sede in Bergamo, Largo Porta Nuova n.2) contro

[redacted] e debitore non datore [redacted]

[redacted] durata 15 an-

ni, Ipoteca euro 1.228.000,00 sopra:

[redacted]

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 8 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 Catasto al Fg 27 part. 159 (are 9 centiare 52).

Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 211 (are 17 centiare 98).

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).

Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 223 (are 25 centiare 65).

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) .

ISCRIZIONE nn.1441/140 del 05/02/2014 nascita da decreto ingiuntivo del

26/09/2013 emesso dal Tribunale di Ragusa a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Ragusa (domicilio [REDACTED])

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]; capitale euro 9.047,09, ipoteca euro 14.500,00 sopra:

la quota di $\frac{1}{2}$ di:

la quota di $\frac{1}{2}$ Terreno in Buccheri (SR) in Catasto al Fg. 27 part. 54 (are 36 centiare 81).

la quota di $\frac{1}{2}$ Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 64 (centiare 44).

la quota di 1/4 Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 101 (are 48 centiare 31).

la quota di 1/4 Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 135 (are 6 centiare 22).

la quota di 1/4 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 1/4 Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 159 (are 9 centiare 52).

la quota di 1/4 Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 211 (are 17 centiare 98).

la quota di 1/4 Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 213 (are 70 centiare 90).

la quota di 1/4 Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 214 (are 23 centiare 20).

la quota di 1/4 Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 223 (are 25 centiare 65).

la quota di 1/4 Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 237 (are 7 centiare 60).

la quota di 1/4 Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 238 (are 23).

-TRASCRIZIONE n.5119/3975 del 08/04/2014 nascente da verbale di pignora-
ramento del 25/03/2014 emesso dal Tribunale di Siracusa a favore di [REDACTED]

[REDACTED] lo

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] sopra:

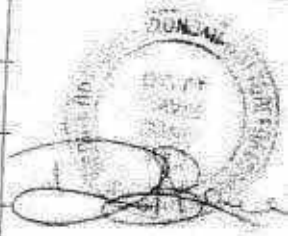
Terreno in Buccheri (SR) in Catasto al Fg. 27 part. 54 (are 36 centiare 81).

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).

[REDACTED]



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 Catasto al Fg 27 part. 159 (are 9 centiare 52).

Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 211 (are 17 centiare 98).

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).

Terreno in Buccheri in Catasto al Fg 27 part. 223 (are 25 centiare 65).

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).

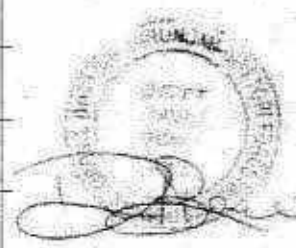
Risposte al quesito VI regolarità urbanistica

Sotto il profilo edilizio - urbanistico il compendio pignorato immesso nel Lotto 3 di vendita risulta essere regolare.

Dall'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 7) si evince che ricade in zona omogenea "E" sottozona E1, ossia aree boscate e relative fasce di rispetto ai sensi della Lr 78/76 e s.m.e.i, le cui prescrizioni urbanistiche sono:

Destinazioni consentite:

- 4) Costruzioni a servizio dell'agricoltura, abitazioni, fabbricati rurali,, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ricoveri per animali, ecc...;
- 5) Costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, e zootecnici o dirette a utilizzare risorse naturali (art.22 Lr. 71/78 modificata dalla L. 17/94);



6) Attività di agriturismo (Lr 25/1994) e turismo rurale, con annesse piccole strutture sportive all'aperto con relativi servizi.

Interventi consentiti:

Interventi consentiti	
a)	ristrutturazione edilizia e straordinaria, restauro e riabilitazione conservativa, ristrutturazione edilizia (art. 20 Lr. 7/78) rispettando le volumetrie esistenti.
b)	Ampliamento, sopraelevazione, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto delle seguenti prescrizioni: Le costruzioni destinate ad uso residenziali di cui al punto 1), devono rispettare i seguenti parametri: - altezza max. di fabbricazione fondiaria: 9,00 mc. max. - altezza max. degli edifici: 6,50 m.; - elevazioni fuori terra: non più di 2; - distanza minima dai confini: 3,00 m.; - distanza minima tra fabbricati: 10,00 m. - valgono le norme ex art. 21 Lr. 7/78 e sm. e l. sull'agriturismo; - valgono le norme ex art. 12 della Lr. 49/92 sulla demolizione e ricostruzione dei fabbricati nel limite di cubatura e dest. d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi topologici e formali tradizionali. Le costruzioni destinate alle attività di cui al punto 2) devono rispettare i seguenti parametri: - rapporto di copertura: 1:10 della sup. fondiaria; - altezza max.: 7,00 m. in un'unica elevazione fuori terra ad esclusione di torrioni e sistemi tecnici speciali; - distacchi minimi tra fabbricati: 20,00 m.; - distacchi minimi dai confini: 10,00 m.; - larghezza imposte: non meno di 2,50 m.; - altezza minima delle finestre dal piano campagna: 2,00 m.; - distacco min. dal ciglio stradale: non inferiore a quelli fissati dall'art. 26 DPR 495/92.

Treattasi di terreno agricolo, non risultano irregolarità urbanistiche e/o sanatorie o

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 attes-
stato di prestazione energetica.

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 qualunque 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



dal sottoscritto e pertanto ai fini valutativi sono state adottate due metodologie
estimative:

- 1) Criterio di Stima Sintetico Diretto Mono-parametrico basato sui Quotazioni Immobiliari emanati dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.);
- 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 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:

$$\text{Uliveto} = 14.280,60 \text{ €/ha} \times 3.2378 \text{ ha} = \text{€ } 46.235,80$$

Valore €/m² di superficie= € 1,43;

La metodologia Comparativa invece si basa sull'indagine di mercato attivo

nella zona in cui ricade il bene.

Da indagine mirata effettuata dal sottoscritto attraverso la consultazione di alcune

agenzie immobiliari è emerso che il valore medio di un Uliveto, di dimensioni simili al bene oggetto di stima con alberi coetanei, nel tenere di Buccheri si attesta pari €/tumulo 3.000,00; si precisa che un tumulo di terreno nel tenere di Buccheri corrisponde ad una superficie di m² 2.143,00, pertanto avendo nota la superficie dell'uliveto pari a 15,1 tumoli si determina:

Uliveto= 3.000,00 €/tumulo x 15,1 tumoli= € 45.300,00

Valore per metro quadro di superficie=€/m² 1,39.

Valore dell'uliveto (Vu):

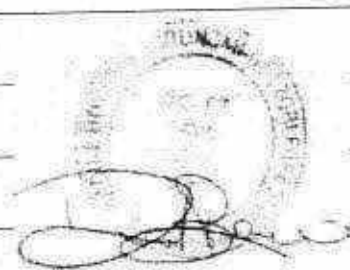
Il Valore dell'uliveto è stato ricavato dalla media aritmetica dei valori stimati con le due diverse metodologie estimative che si discostano minimamente:

$V_u = € 46.235,80 + € 45.300,00 / 2 = € 45.767,90$ valore arrotondato a

€ 45.800,00

Il valore finale del lotto di vendita n°3 (V_{lotto3}) è: € 45.800,00

(cinquanteuroquarantacinquemilaseottocento/00)



LOTTO DI VENDITA N°4

Risposte al quesito I

L'esatta individuazione dei beni componenti il lotto di vendita n° 4 è la seguente:

Comune	F.34	Particella	Qualità	CLASSE	Vani
Buccheri	27	254	A/3	4	12,5

Il beni componenti il Lotto n° 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 precedentemente al 1967 la cui costruzione 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 costituzione con Tipo mappale del 03/02/2009 protocollo n. SR0021906 in atti del 03/02/2009 (n. 21906.1/2009).

Il suddetto fabbricato in parte adibito a sala ristorazione del confinante [redacted] 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 [redacted] (foto 44).

L'accesso dalla porta conduce direttamente alla sala ristorazione (foto 45), invece l'accesso dal portone conduce ad una stanza di m² 21,00 circa attualmente adibita 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 artigianalmente (foto 47).

A destra del vano sopradescritto, tramite apertura, si intercetta il vano adibito a sala ristorazione del locale che misura m² 78,00 circa (foto 48), il suddetto ambiente è munito di relativo disimpegno, antibagno e 2 servizi WC (foto 49 e 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 piccola 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 (in planimetria è riportato come vano Cucina) di m² 14,00 circa (foto 54) che tramite apertura conduce alla veranda di m² 14,00 circa.

Si precisa che si può accedere ai locali sopradescritti anche dal vano ove insiste il camino (foto 55).

Rispetto alla planimetria (allegato 15b) depositata presso l'Agenzia del territorio di Siracusa, il fabbricato *de quo* presenta conformità-

La struttura dello stabile è in muratura realizzato con conci di tufo, copertura a spiovente realizzate con Travi in legno, listelli di legno con canne con gesso, il tutto finito con coppi siciliani; alcune parti delle facciate non sono state intonacate

per il mantenimento dello stato caratteristico e rurale della struttura.

Il portone che da accesso al vano ripostiglio è in ferro, in legno massello con vetri

è quello della porta che immette nella sala ristorazione.

L'edificio si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione esterno della struttura.

Le finiture interne all'immobile (risalenti presumibilmente alla data di ristrutturazione dell'edificio, rinnovata nell'ultimo ventennio): pavimenti interni sono in cotto; pareti interne sono in parte intonacate e in parte lasciate di proposito in crudo al fine di mettere in rilievo la caratteristica rurale del fabbricato; porte interne in legno, finestre e portefinestre in legno/vetro mono strato.

Impianti: impianto di riscaldamento è dato dalla presenza di due camini artigianali realizzati in muratura di elevato pregio costruttivo; impianto idrosanitario con boiler elettrico; impianto elettrico sottotraccia.

NOTE PERITALI - Caratteristiche significative dell'unità: buona ubicazione in complesso agrituristico, ottima vista panoramica; 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.

Inoltre insite una veranda di m² 21,00 circa coperta con termo-coibentazione

La particella che costituisce il lotto di vendita n°4 ricade in zona omogenea "E" ossia agricola del P.R.G. del Comune di Buccheri sottozona E1 (vedasi allegato 7 Certificato di destinazione Urbanistica per ulteriori dettagli).

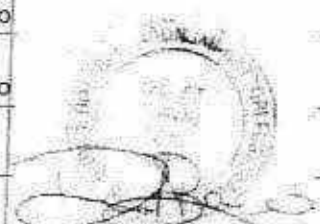
Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni

Lo stato di possesso della p.lle componente il quarto lotto di vendita, risulta intestato ai signori [redacted] ma risulta occupato [redacted] giusto contratto di affitto n° 95 serie 3 (allegato 16) registrato a Siracusa il 07 Dicembre 2012; la durata della locazione è di anni 15 a partire dal 23 luglio 2009 e termina il 23 Luglio 2024 in virtù della tipologia di contratto 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 essere inviata 12 mesi prima della scadenza del contratto vi è ulteriore rinnovo.

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).

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.





David Bono
Agronomo

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:

La zona in questione è sottoposta a vincolo:

" Idrogeologico", gestito dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di
Siracusa, per cui, prima di ogni intervento su tali aree è necessario acqui-
sire il previsto, relativo N.O.

"SIC" Siti di interesse Comunitario "SIC ITA 090015 - "Torrente Sapillo-
ne"

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso

ii vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimen-
to ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche;

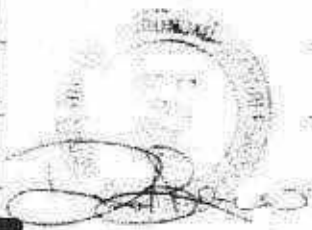
trascrizioni di pignoramenti;

ISCRIZIONE nn.8272/1843 del 20/04/2009 nascente da atto di mutuo in No-
taio Vacirca Giovanni del 09/04/2009 a favore di [redacted]
sede in Bergamo (domicilio c/o sede in Bergamo, Largo Porta Nuova n.2) contro

[redacted]

80017 Nota

[redacted]



DB David Bono
Agronomo

[redacted] debitore non datore la [redacted]

[redacted] durata 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 pignora-
rati ma non facenti parte 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 [redacted]

[redacted] in sede in Ragusa (domicilio [redacted])

[redacted] contro [redacted]

[redacted] capitale euro 9.047,09, Ipoteca euro 14.500,00 sopra:

la quota di 1/2 di:

la quota di 1/2 di Abitazione A3 in Buccheri (SR) C.da S. Andrea, piano T, vani 12, 5 in
Catasto al Fg 27 part. 254 e altri terreni pignorati ma non facenti parte del presente lotto di
vendita.

-TRASCRIZIONE n.5119/3975 del 03/04/2014 nascente da verbale di pigno-
ramento del 25/03/2014 emesso dal Tribunale di Siracusa a favore di [redacted]

[redacted] in sede in Verona (domicilio

[redacted] contro [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
Abitazione A3 in Buccheri (SR) C.da S. Andrea, piano T, vani 12, 5 in Catasto al Fg 27
part. 254 e altri terreni pignorati ma non facenti parte del presente lotto di vendita.

Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

Durante l'accesso peritale il sottoscritto C.t.u. ha riscontrato una leggera irregolarità edilizia-urbanistica, dovuta alla presenza di una piccola veranda ricavata nella porzione est del fabbricato.

La suddetta irregolarità può essere sanata ai sensi della L.R 4/2003 e dell'art. 36 del D.P.R 380/2001 la cui sanzione prevista si attesta pari a € 250,00. a cui vanno aggiunti i costi per le competenze del tecnico che si attestano in linea orientativa pari a € 1.000,00.

Per cui il cui costo totale per regolarizzare la veranda si attesta pari a **€ 1.500,00** che saranno detratti dal valore di stima finale.

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

L'attestato di prestazione energetica è stato redatto e riportato nell'allegato 17.

Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni

Premessa: Durante l'accesso peritale il sottoscritto C.t.u. ha potuto accertare che 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 il C.t.u. ha ritenuto opportuna effettuare la valutazione del fabbricato nella qualità di locale commerciale e non nella qualità di abitazione.

Il suddetto fabbricato deriva dalla soppressione della p.lla 251 e costituzione con Tipo mappale del 03/02/2009 protocollo n. SR0021906 in atti



David Bono
Agronomo

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

Per la Valutazione dei beni del lotto 4 di vendita, il C.T.U. ha ritenuto opportuno applicare due criteri di stima uno **Sintetico** basato sulle Quotazioni del mercato immobiliare emanati dall'Agenzia delle Entrate (O.M.) allegato 18); ed uno **Comparativo** basato sull'indagine di mercato.

La valutazione è stata effettuata prendendo in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, infine il valore finale è stato corretto in funzione dei costi per sanare le leggere difformità riscontrate.

Criterio di Stima Sintetico:

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari emanati dall'Agenzia delle Entrate (allegato 18) è emerso che i valori per locali commerciali oscillano da un minimo di €/m² 600,00 a €/m² 900,00; considerato lo stato conservativo dell'immobile, le finiture interne, il buono stato di manutenzione dell'immobile, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto ha ritenuto opportuno maggiorare leggermente il valore massimo rilevato di €/m² 100,00 e quindi attribuire un valore pari a €/m² 1.000,00.

Locale abitato ad agriturismo p.la 254 (V_{lotto 4})=

$$V_{\text{lotto 4}} = \text{€/m}^2 1.000,00 \times 284,00 \text{m}^2 = \text{€ } 284.000,00$$

$$V_{\text{verande/balconi}} = 20\% \text{ di } \text{€/m}^2 1.000,00 \times 21,65 \text{m}^2 = \text{€ } 4.330,00$$

Valore per metro quadro di superficie= € 1.000,00.

$$V_{\text{lotto 4}} = \text{€ } 284.000,00 + \text{€ } 4.330,00 = \text{€ } 288.330,00, \text{ valore arrotondato a}$$

€ 288.500,00

Al suddetto valore di stima vanno detratti € 1.500,00 necessari per la regolarizzazione della leggera difformità riscontrata, per cui il valore finale del lotto 4 $Vf_{\text{lotto 4}}$

è: $Vf_{\text{lotto 4}} = € 288.500,00 - € 1.500,00 = € 287.000,00$

(diconsi euro duecentoottantasette/00)

Conclusioni

L'individuazione del giusto valore di mercato del compendio pignorato, ha reso necessario la suddivisione in n° 4 lotti di vendita, ed è stata un'operazione complicata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni e dei fabbricati del compendio pignorato.

Dopo aver individuato i fattori citati nelle superiori righe, è stato possibile risalire al più probabile valore di mercato dei quattro lotti di vendita;

Per il lotto di vendita n° 1 (Appartamenti con garage censiti al sub 2 - 4 e 5 della n.lla 511) il valore finale, al netto dei costi di regolarizzazione per le difformità riscontrate, è pari ad € 216.300,00;

Per il lotto di vendita n° 2 (Terreno ad Uliveto censito alle p.lle 66 e 68 di ha 01.50.32.) il valore finale è pari ad € 24.307,00;

Per il lotto di vendita n° 3 (Terreno ad Uliveto di ha 03.23.73) il valore finale è pari ad € 45.800,00;



[Redacted signature area]

Per il lotto di vendita n° 4 (p.lla 254 del F.M 27) adibita in parte a sala
ristorazione dell'agriturismo Le Case di S. Andrea ed in parte ad abitazio-
ne, il valore finale è pari ad **€ 287.000,00;**

Per cui il valore finale (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 Lotto
4 di Vendita, ovvero:

$$VF = € 216.100,00 + € 24.307,00 + € 45.800,00 + € 287.000,00 =$$

€ 573.307,00

(diconsi eurocinquecentosettantatre milatrecentosette/00)

Del che il presente, in ossequio al mandato ricevuto

Nota li 01/09/2016

Il C.T.U.

Dott. Agr. David Bono