

TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUCIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 203/2007 - G.E. dott.ssa CONCITA CULTRERA

DEBITORE:

CREDITORE:

CREDITORI INTERVENUTI:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL C.T.U.

1) - GENERALITA'

In data 06/06/2019 l'ill.mo Giudice, dott.ssa Concita Cultrera, nominava esperto, per l'espletamento dell'incarico di cui all'oggetto, la sottoscritta arch. _____ iscritta al n° 672 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa; l'accettazione dell'incarico avveniva con giuramento il giorno 14/06/2019.

Gli immobili, oggetto della presente relazione di stima, come riportato nell'atto di pignoramento del procedimento n. 203/2007, risultano essere:

- *Fabbricato adibito a garage eretto ad un sol piano fuori terra, sito in Comune di Pachino, via E. Calogero, 38, composto detto fabbricato da un unico vano al piano terreno, con sovrastante area libera (...) censito al C.E.U. come segue: fg. 15 mappele 798, via Calogero 38 piano terreno, cat. C/2, mq 40;*

• _____

In fase preliminare la sottoscritta C.T.U. ha provveduto all'effettuazione delle "Visure catastali" e delle "Visure ipotecarie", acquisendo le copie cartacee delle visure catastali storiche ("ALLEGATI n. 1-2-3-4-5-6-7"), degli estratti di mappa ("ALLEGATI n. 8-9), delle planimetrie catastali ("ALLEGATI n. 10-11") e delle iscrizioni e trascrizioni immobiliari negli ultimi vent'anni precedenti la data di trascrizione del pignoramento ("ALLEGATO n. 12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31").

Nella stessa fase ha esaminato dettagliatamente le caratteristiche degli immobili sopraccitati con particolare riferimento alla loro ubicazione, alla loro formazione interna, al loro stato di possesso e ad ogni altro requisito, ad essi relativo.

Per gli immobili in questione, la sottoscritta C.T.U. ha predisposto due lotti funzionali, così costituiti:

LOTTO FUNZIONALE n. 1, comprendente l'immobile identificato con la sigla "1A", costituito da

- a) Fabbricato di civile abitazione, sito in Pachino, via Emilio Calogero, 38, P.T., I P e II P - N.C.E.U. di Pachino fig. 15 p.lla 6023 (costituita dalla soppressione della p.lla 798), Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 46 mq, Rendita €. 86,76;

LOTTO FUNZIONALE n. 2.

[REDACTED]

Con istanza del 27/08/2019, all'Archivio Notarile di Siracusa, è stata richiesta una copia dei seguenti atti:

- atto di "compravendita" del 25/05/1994, repertorio n° 30148 ("ALLEGATO n. 32"), rogante Not. [REDACTED] in Pachino. A favore di [REDACTED]
- [REDACTED] contro [REDACTED]
- [REDACTED]
- atto di "vendita" del 21/05/1996, repertorio n° 107 ("ALLEGATO n. 33"), rogante Not. [REDACTED] in Pachino. A favore di [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] contro [REDACTED]
- [REDACTED]

Con lettera del 18/07/2019 ("ALLEGATO n. 34"), spedita tramite P.E.C. al Dipartimento Regionale Tecnico - GENIO CIVILE di Siracusa, è stata richiesta documentazione riguardante la concessione per pozzo trivellato sito in un Terreno nel comune di Pachino, [REDACTED] distinto al [REDACTED].

In data 03/09/2019, l'Ufficio del Genio Civile consegnava, brevinam, alla C.T.U., i seguenti elaborati:

- "Rilascio consenso uso del pozzo, U.O.B. 5/1 prot. n° 21927 del 09/12/2003" ("ALLEGATO n. 35"), relativa all'istanza del 17/01/2000 di concessione preferenziale

acque da pozzo ricadente in Pachino, località fondo Me [REDACTED] su terreno identificato al [REDACTED] per uso irriguo. Concessione n° 6439.

Con lettera del 12/07/2019 ("ALLEGATO n. 36"), spedita tramite P.E.C. all'ufficio Urbanistica del Comune di Pachino, sono state richieste al Comune di Pachino informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo gli immobili ed eventuali vincoli gravanti su di essi; per essi, se siano stati rilasciati dall'Ente "Concessioni e/o Licenze Edilizie", "Certificati di Abitabilità e/o Agibilità", con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui i suddetti fabbricati fossero costruzioni abusive o comprendenti, in parte, opere abusive, se siano state presentate per gli stessi immobili richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia del Certificato di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciato. Il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica, nonché l'eventuale autorizzazione allo scarico per l'immobile 2A; è stato richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la sua sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte.

- E' stata allegata, alla lettera soprariata, copia dei seguenti documenti:
- visure storiche degli immobili censiti [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - visura storica dell'immobile censito al NCEU del comune di Pachino al fig. 15 p.lla 6023;
 - planimetria catastale dell'immobile censito al [REDACTED]
 - planimetria catastale dell'immobile censito al NCEU del comune di Pachino al fig. 15 p.lla 798;
 - EDM [REDACTED]
 - EDM fig. 15 p.lla 6023;
 - ispezione ipotecaria (elenco sintetico delle formalità) per l'immobile censito al NCEU del comune di Pachino al fig. 15 p.lla 798 (dalla cui soppressione è stata originata la p.lla 6023, di cui al punto 3), dalla quale si evincono le relative Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Pachino;
 - nomina C.T.U.

Nel corso delle operazioni portati di Sopralluogo, la parte debitrice consegnava, brevinam, alla C.T.U., i seguenti elaborati:

- Concessione Edilizia n° 240/2001 del 05/12/2001 – Pral. n° 130/2001” (“ALLEGATO n. 37”), relativa al progetto di demolizione e ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione sito in Pachino, via Calogero, 38.

In data 05/09/2019, l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Pachino consegnava, brevinam, la seguente documentazione:

- Certificato di destinazione urbanistica riguardante l'immobile distinto in N.C.T. al [REDACTED] (“ALLEGATO n. 38”).

In data 09/10/2019, l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Pachino comunicava, per iscritto, quanto sottoclenato:

“per l'unità immobiliare ubicata nel Comune di Pachino, c.da Cuba, distinta al f.g. [REDACTED] non si riscontrano richieste, né è stata rilasciata alcuna licenza o concessione edilizia, né richiesta di agibilità e/o in sanatoria” (“ALLEGATO n. 39”).

Dal confronto tra i documenti consegnati alla C.T.U. (“ALLEGATO n. 37”), le visure catastali storiche (“ALLEGATI n. 1-2”), l'estratto di mappa (“ALLEGATO n. 8”) e la planimetria catastale (“ALLEGATO n. 10”), per l'immobile “1A”

- a) l'unità strutturale risulta essere munita di regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Pachino, C.E. n. 240/2001;
- b) il piano terra è conforme agli elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria n. 240/2001, a meno di variazioni non sostanziali (riconducibili a diversa destinazione d'uso dei locali), in quanto non risultano modificati i valori del volume e della superficie utile dello stesso piano;
- c) il primo piano dell'immobile è conforme agli elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria n. 240/2001;
- d) il secondo piano dell'immobile è conforme alla C.E. in sanatoria n. 240/2001, a meno di variazioni non sostanziali (una piccola parte della veranda, per una superficie pari a 1,40 mq, è stata chiusa per realizzare un bagno in camera);
- e) l'unità immobiliare non risulta essere dotata di certificato di abitabilità;
- f) la planimetria, depositata all'UTE (“ALLEGATO n. 10”), non corrisponde allo stato di fatto, in quanto essa è, ancora catastalmente, riferita al solo piano terra.

Tutte le variazioni sopra riportate, urbanistiche e/o catastali, possono essere regolarizzate senza problemi. In sede di stima dell'immobile la sottoscritta C.T.U. terrà conto di quanto sopra riportato, detraendo dal valore calcolato dell'immobile l'importo relativo alle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato.

Dal confronto tra i documenti consegnati alla C.T.U. (“ALLEGATI n. 38-39”), le visure catastali storiche (“ALLEGATI n. 3-4-5-6-7”), l'estratto di mappa (“ALLEGATO n. 9”) e la planimetria catastale (“ALLEGATO n. 11”), per l'immobile “2A”

PREMESSO CHE:

- con atto di “vendita” del 21/05/1996 (“ALLEGATO n. 33”), i debitori acquistano “tratto di terreno agricolo sito in territorio di Pachino, c.da [REDACTED] estivo mq. 6871, con ivi insistente vetusto fabbricato rurale (...) in Catasto [REDACTED] vigneto, are 68.50, e 30, fabbricato rurale, are 0.21”;

- in fase di sopralluogo, la CTU ha riscontrato che, all'interno del lotto di terreno, censito al N.C.T. di Pachino [REDACTED] dalla soppressione della p.la 19), è ubicato un fabbricato, adibito a civile abitazione, che occupa una superficie di circa 190 mq (di cui circa 150 mq di superficie residenziale e circa 45 mq di veranda), oltre due depositi attrezzi e serre in ferro, lo stato di fatto del fabbricato, censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al [REDACTED] (costituita dalla soppressione della p. [REDACTED] è rappresentato dalla planimetria depositata presso l'UTE di Siracusa (“ALLEGATO n. 11”);

- tuttavia, agli atti dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pachino, per il fabbricato non risultano presentati elaborati tecnici (“ALLEGATO n. 39”);

CONSIDERATO CHE:

- l'immobile ricade in zona “E” del PRG del Comune di Pachino (“ALLEGATO n. 38”), che prevede, per le abitazioni, una densità fondiaria max di 0,03 mc/mq;
- a fronte di un lotto di mq 6.850 e di una cubatura reale pari a mc 390, la volumetria edificabile dello stesso lotto è di

$A_L = 6.850 \text{ mq}$

$D_f = 0,03 \text{ mc/mq}$

$V_{\text{max}} = A_L \times D_f = mc (6.850 \times 0,03) = 205,50 \text{ mc}$

Ne consegue che la parte costruita potenzialmente abusiva, realizzata ad ampliamento dell'esistente fabbricato rurale di 21 mq, non può essere sanata, urbanisticamente, in quanto il volume complessivo dell'immobile non rientra in quello consentito e non vengono rispettate le distanze del fabbricato dai confini.

CIO' POSTO,

- a) urbanisticamente, il fabbricato non è regolare (ad eccezione dei 21 mq di fabbricato rurale); l'abus non è sanabile;
- b) l'unità immobiliare non risulta essere dotata di certificato di abitabilità;
- c) la planimetria, depositata all'UTE (“ALLEGATO n. 11”), corrisponde allo stato di fatto.

Al fini della stima, per tenere conto di quanto sopra specificato (opere abusive oggi non sanabili), la sottoscritta C.T.U. utilizzerà un metodo tramite il quale si terrà conto dell'importo per la demolizione delle opere abusive.

Nel corso dell'incarico è stato effettuato n. 1 sopralluogo, come appresso specificato:

Sopralluogo n. 1: è stato effettuato presso l'immobile "1A" (fabbricato) sito in Pachino, via Emilio Calogero, 38, P.T., 1 P e II P, censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino fg. 15 p.la 6023 (costituita dalla soppressione della p.la 798); per poi proseguire presso l'immobile "2A" (terreno agricolo con fabbricato), sito in Pachino, c.da Cuba, snc, P.T. - N.C.T. di Pachino fg. (costituita dalla soppressione della p.la 19) e N.C.E.U. di Pachino fg.

Con lettera spedita via PEC il 22/09/2019 ("ALLEGATO n. 40"), erano stati informati delle operazioni peritali di "Sopralluogo", per il giorno 25/09/2019, alle ore 10:00, presso gli immobili sopraccitati:

- i sigg. [redacted] avvisati con lettera PEC presso lo Studio Legale dell'avv.to [redacted]
- la Società [redacted], con lettera PEC presso lo Studio Legale dell'avv.to [redacted]
- [redacted] con sede in [redacted], [redacted] con lettera PEC;
- la Società [redacted] con sede in [redacted] con lettera PEC;
- la Società [redacted] in persona del [redacted] presso lo Studio Legale [redacted]
- la [redacted] presso lo Studio Legale [redacted]
- la [redacted] con lettera PEC presso lo Studio Legale dell'avv [redacted]

Con lettera spedita via PEC il 23/09/2019 ("ALLEGATO n. 41"), presso lo Studio Legale dell'avv.to Matarazzo Simona, era stata informata delle operazioni peritali di "Sopralluogo", il Custode Giudiziario, avv.to Matarazzo Simona.
Risultò presente la [redacted]

Parono controllate ed annotate, per l'immobile in oggetto, l'esposizione, la tipologia, la composizione interna, le altezze interne utili, le caratteristiche strutturali, con particolare riferimento alle strutture portanti verticali ed orizzontali, le fondazioni, le coperture, i tamponamenti, gli impianti elettrico, idrico e termico e lo stato di manutenzione degli immobili; furono anche rilevate le dimensioni dei locali.

E' stata restituita la rappresentazione planimetrica dei luoghi, quale rilevati nel corso delle operazioni peritali.

E' stato eseguito un rilievo fotografico dei prospetti esterni e di alcuni locali interni dell'immobile.

Durante il sopralluogo fu redatto il "Verbale di sopralluogo n. 1" ("ALLEGATO n. 42").

2) - OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico conferito consiste nelle seguenti operazioni peritali:

- a) Indicazione e individuazione beni;
- b) Descrizione sintetica dei beni;
- c) Stato di possesso dei beni;
- d) Vincoli ed oneri giuridici;
- e) Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria;
- f) Descrizione analitica dei singoli beni;
- g) Dotazioni condominiali e pertinenze;
- h) Attestazione di Prestazione Energetica;
- i) Valutazione complessiva dei beni;
- j) Valutazione quota indivisa.

3) - SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Considerato l'inserimento degli immobili in due lotti funzionali, l'esplicazione dei quesiti è stata effettuata nei fascicoli che seguono, relativi ai lotti funzionali n. 1 e 2, di cui fanno parte i beni oggetto di stima.

Il "Lotto funzionale n. 1" comprende l'immobile identificato con la sigla "1A", costituito dalla seguente unità immobiliare:



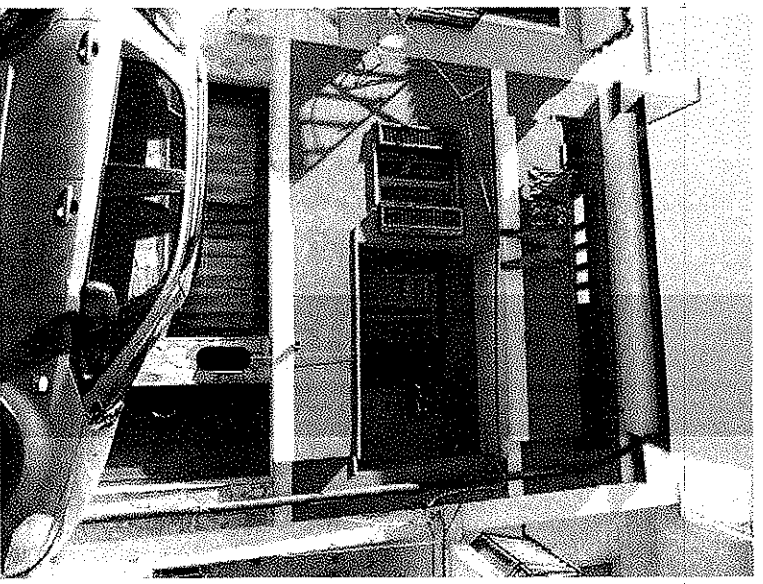
a) Fabbricato di civile abitazione, sito in Pachino, via Emilio Calogero, 38, P.T., I P e II P - N.C.E.U. di Pachino fg. 15 p.lla 6023 (costituita dalla soppressione della p.lla 798), Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 46 mq, Rendita €. 86,76;

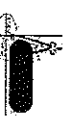
Il "Lotto funzionale n. 2" comprende l'immobile identificato con la sigla "2A", costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- a) Terreno agricolo, con sottostante fabbricato di civile abitazione sito in Pachino, [redacted] snc, P.T. --- N.C.T. di Pachino [redacted] dalla soppressione della p.lla 19), Qualità Vigneto, Cl. 3, Superficie 6,676 mq, Reddito Dominicale €. 60,34, Reddito Agrario €. 24,14 e N.C.E.U. di Pachino fg. [redacted] (costituita dalla soppressione della p.lla 30), Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 6 vani, Sup. Cat. 140 mq, Rendita €. 371,85.

FASCIOLETTO n.1
LOTTO FUNZIONALE n.1

Immobile "1A": Fabbricato di civile abitazione, sito in Pachino, via Emilio Calogero, 38, P.T., I P e II P - N.C.E.U. di Pachino fg. 15 p.lla 6023 (costituita dalla soppressione della p.lla 798), Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 46 mq, Rendita €. 86,76





IMMOBILE "1A"

Questo a) – Indicazione ed individuazione dei beni

L'immobile in oggetto è un fabbricato a piano terra, primo e secondo piano, ad uso abitativo; risulta ubicato in via Emilio Calogero, al numero civico 38.

A piano terra, l'immobile risulta essere costituito da un ingresso, un corridoio ed il vano scala; oltre il garage, che allo stato attuale è adibito a "monolocale" (con cucina, camera da letto e bagno), pur avendo un'altezza pari a ml 2,40 (interiore ai requisiti minimi di cui al D.M. del 5 luglio 1975); a primo piano, da una sala da pranzo-cucina, un bagno e la veranda; a secondo piano, da due camere da letto, di cui una con bagno, un ripostiglio e la veranda.

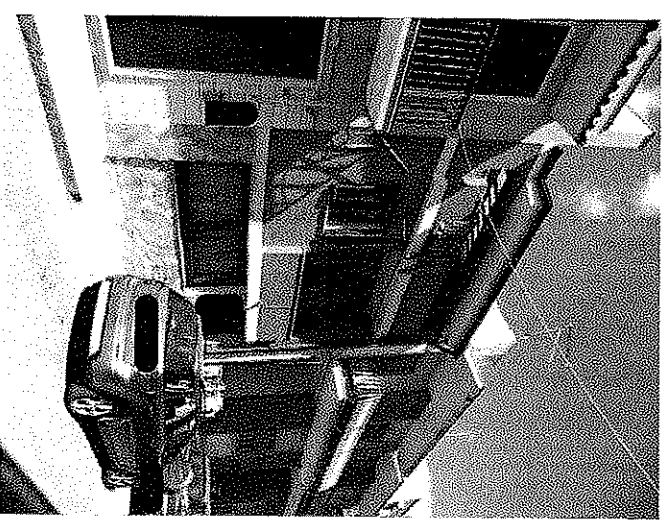


Foto 1 – Immobile "1A" – Prospetto di via E. Calogero, 38



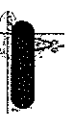
L'immobile è costituito da n. 1 unità catastale, così individuata nel NCEU del Comune di Pachino:

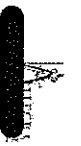
- fg. 15 p.la 6023, via Emilio Calogero, 38, P.T., Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 46 mq, Rendita €: 86,76 ("ALLEGATO n. 2"); la succitata p.la deriva dalla soppressione, in data 29/12/2008, per variazione identificativa per allineamento mappe, dell'unità immobiliare individuata nel NCEU del Comune di Pachino al fg. 15 p.la 798 ("ALLEGATO n. 1").

Non esiste, di conseguenza, corrispondenza tra stato di fatto e dati catastali: all'UTR, il fabbricato in oggetto risulta, ancora, inserito nella categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), pur essendo immobile adibito a civile abitazione, e, planimetricamente, ad esso è abbinata una pianta del solo piano terra, non conforme allo stato di fatto.



Foto 2 – Immobile "1A" – Prospetto di via Calogero





Questo b) – Descrizione sintetica dei beni

L'immobile in oggetto risulta essere ubicato nel centro urbano di Pachino; ricadente in quella porzione di tessuto edificato a media/alta densità, costituito prevalentemente da edifici a blocco pluripiano. L'area, ad esso interessata, fa parte della zona "B" del P.R.G. dello stesso Comune. L'area risulta essere fornita di tutti i servizi più importanti quali reti elettrica, idrica e fognaria pubbliche; le sedi stradali sono ben definite e forniscono una ottima visione geometrica dell'area di ubicazione dell'immobile.

Questo c) – Stato di possesso dei beni

Con l'atto di "compravendita" del 25/05/1994, repertorio n° 30148 ("ALLEGATO n. 32"), redatto dal notaio _____ in Pachino, registrato a Noto il 14/06/1994 al n. 862, i _____ in regime di comunione legale, acquistano dalla _____ "il vano di vecchia costruzione al piano terra con soprastante area libera, in pessime condizioni statiche e di manutenzione, da demolire, come dichiarano le parti, posto in Pachino, nella via E. Calogero, 38 (...) distinto nel N.C.E.U. al fg. 15 p.llo 798".

L'immobile, alla data del sopralluogo del 25/09/2019, risulta abitato dai _____

Questo d) – Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per immobile ("ALLEGATI n. 12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23"), per l'immobile "1A" - N.C.E.U. di Pachino fg. 15 p.llo 798 e p.llo 6023 - è risultato quanto segue:

Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

Domande giudiziali: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno

Altre trascrizioni:

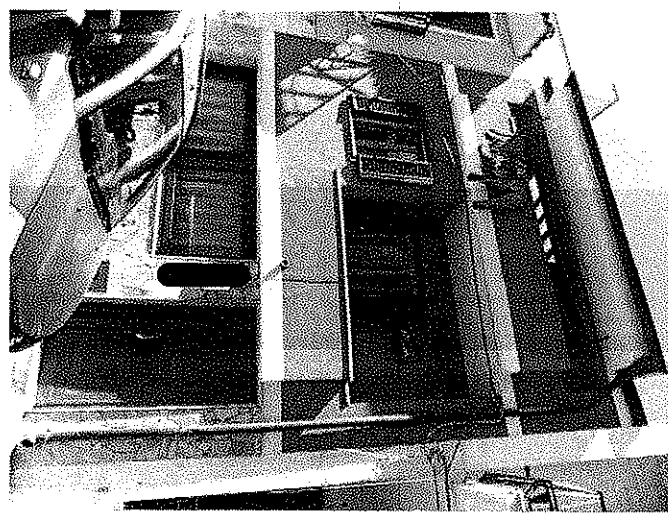


Foto 3 – Immobile "1A" – Prospetto di via Calogero

L'immobile "1A" risulta avere un solo prospetto libero, quello su via Emilio Calogero, negli altri tre lati è in aderenza con altre unità immobiliari.

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 01/06/1994 ("ALLEGATO n. 13")

Registro Particolare: n. 6854
Registro Generale: n. 8884
Pubblico Ufficiale: notaio [REDACTED] repertorio n. 30148 del 25/05/1994
Specie: Atto tra vivi
Descrizione: Compavendita

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 22/12/2001 ("ALLEGATO n. 14")

Registro Particolare: n. 15596
Registro Generale: n. 19773
Pubblico Ufficiale: Comune di Pachino, repertorio n. 240/2001 del 05/12/2001
Specie: Atto amministrativo
Descrizione: Concessione Edilizia

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 18/06/2008 ("ALLEGATO n. 15")

Registro Particolare: n. 9368
Registro Generale: 14014
Pubblico Ufficiale: Comune di Pachino, repertorio n. 93/2007 del 20/06/2007
Specie: Atto amministrativo
Descrizione: Concessione Edilizia

Si fa presente che, per l'immobile 1A, risulta trascritta la sopraccitata NOTA del 18/06/2008 ("ALLEGATO n. 15"), riguardante la C.E. n. 93/2007 del 20/06/2007, che, tuttavia, fa riferimento ad altro immobile (per diversa ubicazione e proprietà).

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- NOTA DI ISCRIZIONE del 08/09/2001 ("ALLEGATO n. 16")
Registro Particolare: n. 1747
Registro Generale: n. 13909
Pubblico Ufficiale: notaio [REDACTED] repertorio n. 21138 del 06/09/2001
Specie: Ipoteca volontaria
Descrizione: Concessione a garanzia di mutuo

Importo totale: €. 48.000,00 a fronte del Capitale di €. 30.000,00

- DOMANDA DI ANNOTAZIONE del 05/06/2004 ("ALLEGATO n. 17")

Registro Particolare: n. 1220
Registro Generale: n. 12484
Pubblico Ufficiale: notaio [REDACTED] repertorio n. 47039 del 26/04/2004
Tipo: Annotazione a iscrizione
Descrizione: Cancellazione totale

- NOTA DI ISCRIZIONE del 25/11/2003 ("ALLEGATO n. 18")

Registro Particolare: n. 3504
Registro Generale: n. 21131
Pubblico Ufficiale: notaio [REDACTED] repertorio n. 46040/9759 del 12/11/2003
Specie: Ipoteca volontaria
Descrizione: Concessione a garanzia di mutuo
Importo totale: €. 39.000,00 a fronte del Capitale di €. 25.000,00

- NOTA DI ISCRIZIONE del 31/07/2006 ("ALLEGATO n. 19")

Registro Particolare: n. 7006
Registro Generale: n. 21061
Pubblico Ufficiale: notaio [REDACTED] repertorio 14477/2005 del 16/06/2006
Specie: Ipoteca legale
Descrizione: Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73
Importo totale: €. 5.833,40 a fronte del Capitale di €. 2.916,70

- DOMANDA DI ANNOTAZIONE del 05/12/2014 ("ALLEGATO n. 20")

Registro Particolare: n. 4358
Registro Generale: n. 19881
Pubblico Ufficiale: [REDACTED] repertorio n. 2989051/2014
Tipo: Annotazione a iscrizione
Descrizione: Cancellazione totale

- NOTA DI ISCRIZIONE del 28/05/2007 ("ALLEGATO n. 21")

Registro Particolare: n. 3042

Registro Generale: n. 13261

Pubblico Ufficiale: [REDACTED] repertorio n. 228 del 26/04/2007

Specie: Ipoteca giudiziale

Descrizione: Decreto ingiuntivo

Importo totale: €. 20.000,00 a fronte del Capitale di €. 8.586,72

- **NOTA DI TRASCRIZIONE del 04/08/2007 ("ALLEGATO n. 22")**

Registro Particolare: n. 12785

Registro Generale: n. 20097

Pubblico Ufficiale: [REDACTED] repertorio n. 790 del 05/07/2007

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Altre informazioni per l'acquirente

Spese fisse annue di gestione dell'immobile e di manutenzione: spese di gestione variabili in base ai consumi di eventuali impianti tecnologici; spese di gestione di illuminazione e pulizia dell'ingresso comune;

Altre spese: nessuna

Questio e) – Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria

Con lettera del 12/07/2019 ("ALLEGATO n. 36"), spedita tramite P.E.C. all'ufficio Urbanistica del Comune di Pachino, sono state richieste al Comune di Pachino informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo gli immobili ed eventuali vincoli gravanti su di esso; per essi, se siano stati rilasciati dall'Ente "Concessioni e/o Licenze Edilizie", "Certificati di Abitabilità e/o Agibilità", con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui i suddetti fabbricati fossero costruzioni abusive o comprendenti, in parte, opere abusive, se siano state presentate per gli stessi immobili richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia del Certificato di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciato; è stato

richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (obblazione ed oneri accessori) per la sua sanabilità, con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte.

E' stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visita storica dell'immobile censito al NCEU del comune di Pachino al fig. 15 p.lla 6023;
- planimetria catastale dell'immobile censito al NCEU del comune di Pachino al fig. 15 p.lla 798;

- EDM fig. 15 p.lla 6023;

- ispezione ipotecaria (elenco sintetico delle formalità) per l'immobile censito al NCEU del comune di Pachino al fig. 15 p.lla 798 (dalla cui soppressione è stata originata la p.lla 6023, di cui al punto 3), dalla quale si evincono le relative Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Pachino;

- nomina C.T.U.

Nel corso delle operazioni peritali di Sopralluogo, la parte debitrice consegnava, brevemente, alla C.T.U., i seguenti elaborati:

- "Concessione Edilizia n° 240/2001 del 05/12/2001 - Prat. n° 130/2001" ("ALLEGATO n. 37"), relativa al progetto di demolizione e ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione sito in Pachino, via Calogero, 38.

Dal confronto tra i documenti consegnati alla C.T.U. ("ALLEGATO n. 37"), le visure catastali storiche ("ALLEGATI n. 1-2"), l'estratto di mappa ("ALLEGATO n. 8) e la planimetria catastale ("ALLEGATO n. 10"),

- a) l'unità strutturale risulta essere munita di regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Pachino, C.E. n. 240/2001;
- b) il piano terra è conforme agli elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria n. 240/2001, a meno di variazioni non sostanziali (irconducibili a diversa destinazione d'uso dei locali), in quanto non risultano modificati i valori del volume e della superficie utile dello stesso piano;
- c) il primo piano dell'immobile è conforme agli elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria n. 240/2001;
- d) il secondo piano dell'immobile è conforme alla C.E. in sanatoria n. 240/2001, a meno di variazioni non sostanziali (una piccola parte della veranda, per una superficie pari a 1,40 mq, è stata chiusa per realizzare un bagno in camera);
- e) l'unità immobiliare non risulta essere dotata di certificato di abitabilità;
- f) la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 10"), non corrisponde allo stato di fatto, in quanto essa è, ancora catastalmente, riferita al solo piano terra.

Tutte le variazioni sopra riportate, urbanistiche e/o catastali, possono essere regolarizzate senza problemi. In sede di stima dell'immobile la sottoscritta C.T.U. terrà conto di quanto sopra riportato, detrando dal valore calcolato dell'immobile l'importo relativo alle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato.

Questo 0 – Descrizione analitica dell'immobile "1A"

Ubicazione: è ubicato in Pachino, via Emilio Calogero n. 38;

Esposizione: il prospetto principale è esposto a nord-est;

Tipologia: trattasi di immobile plurifamiliare, intercluso tra altri fabbricati; risulta avere un solo prospetto libero, quello su via Calogero; negli altri tre lati è in aderenza con altre unità immobiliari;

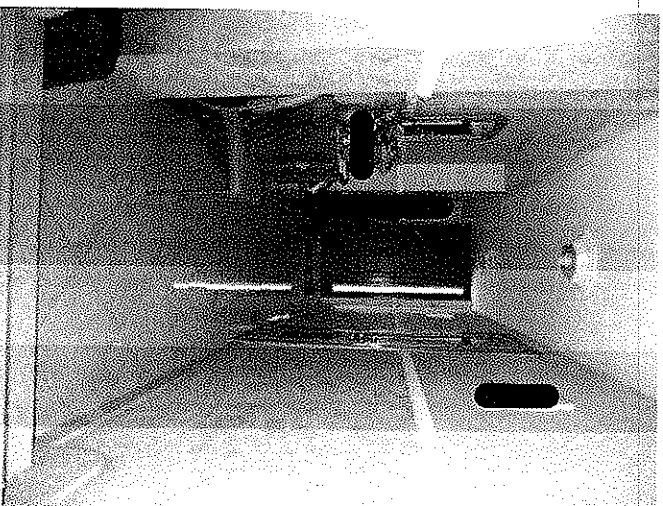


Foto 4 – Immobile "1A" – Ingresso

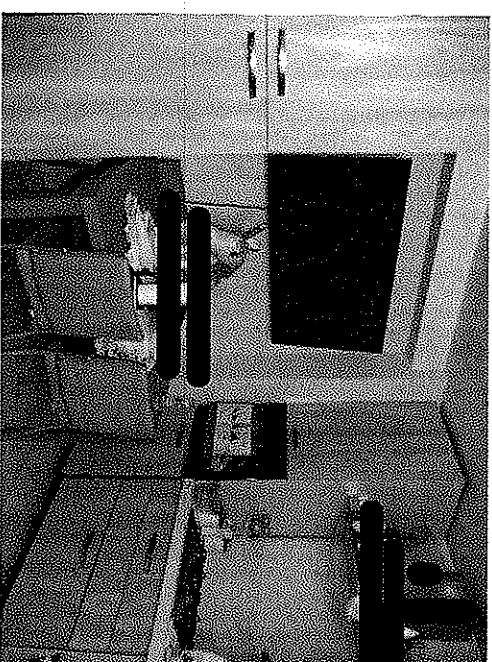


Foto 5 – Immobile "1A" – Garage (adibito a cucina), a P.T.

Composizione interna: a piano terra, risulta essere costituito da un ingresso, un corridoio ed il vano scala; oltre il garage, che allo stato attuale è adibito a "monolocale" (con cucina, camera da letto e bagno), pur avendo un'altezza pari a ml 2,40 (inferiore ai requisiti minimi di cui al D.M. del 5 luglio 1975); a primo piano, da una sala da pranzo-cucina, un bagno e la veranda; a secondo piano, da due camere da letto, di cui una con bagnetto, un ripostiglio e la veranda;

Altezza interna utile: per il P.T., essa è pari a ml 2,40; a I P., è pari a ml 2,70; a II P., l'altezza media è ml 2,77;

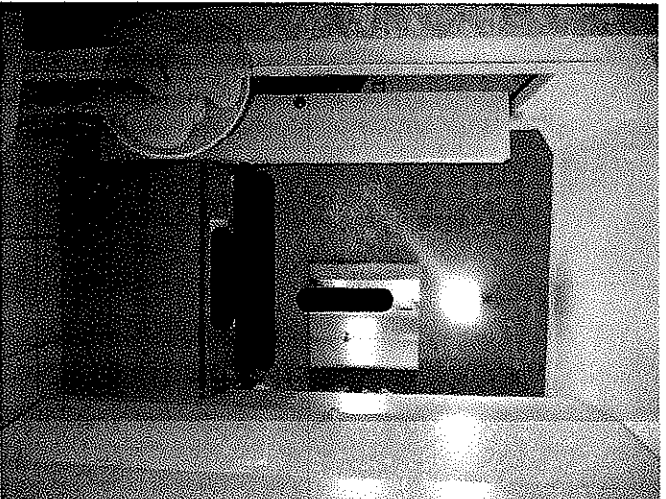


Foto 6 – Immoblie "1A" – Garage (adibito a camera), a P.T.

Caratteristiche strutturali: struttura in cemento armato;

Strutture portanti verticali: sono costituite da pilastri in cemento armato;

Fondazioni: non sono visibili; considerate le caratteristiche strutturali, si può dedurre che siano o travi rovesce o plinti isolati;

Strutture portanti orizzontali: non sono visibili; si può presupporre, per analogia ad altre strutture similari, che esse siano costituite da solai in latero-cemento;

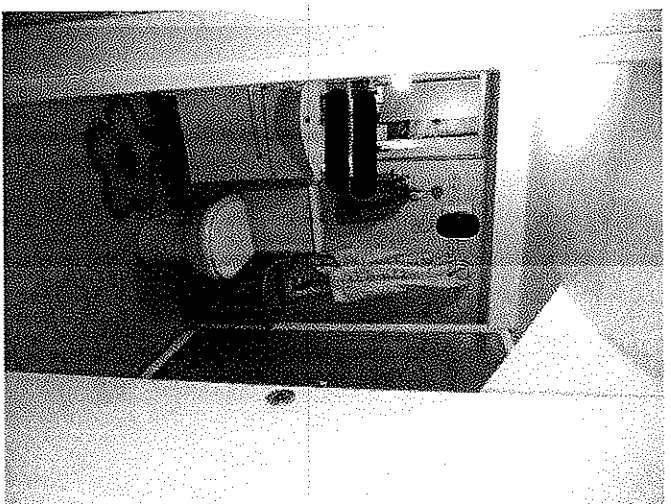


Foto 7 – Immoblie "1A" – Garage (adibito a bagno), a P.T.

Coperture: ad una falda, con solaio inclinato;

Scale interne: sono costituite da cinque rampe di scale, la prima costituita da n. 1 gradino ed un pianerottolo, la seconda da n. 10 gradini ed un pianerottolo, la terza da n. 2 gradini ed un pianerottolo, la quarta da n. 3 gradini ed un pianerottolo; la quinta da n. 13 gradini ed un pianerottolo;

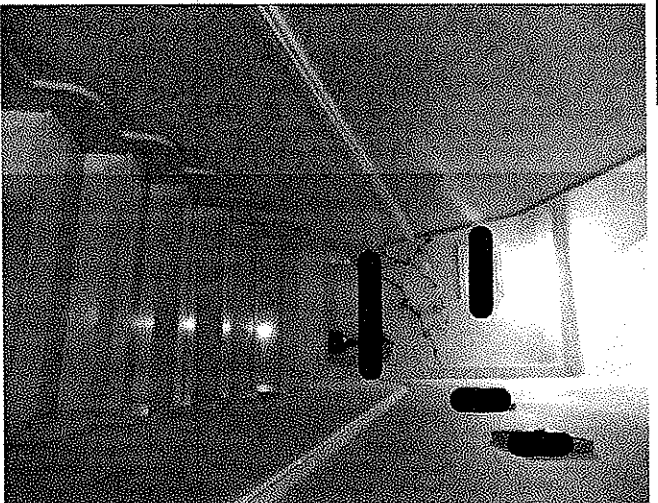


Foto 8 – Immobile "1A" – Vano scala da P.T. a 1.P.

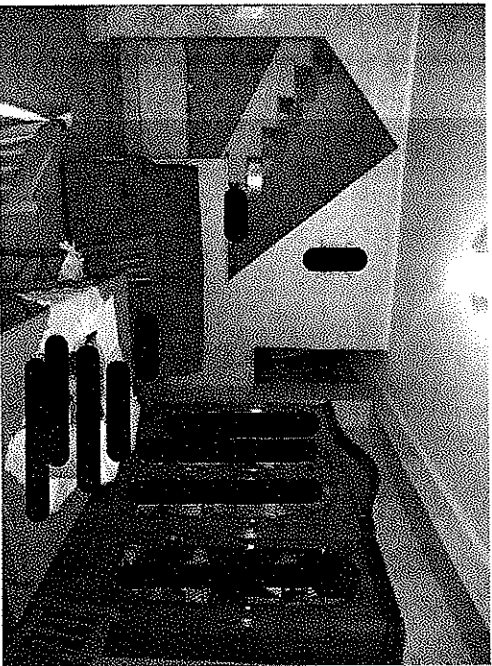


Foto 9 – Immobile "1A" – Sala da pranzo, a 1.P.

23

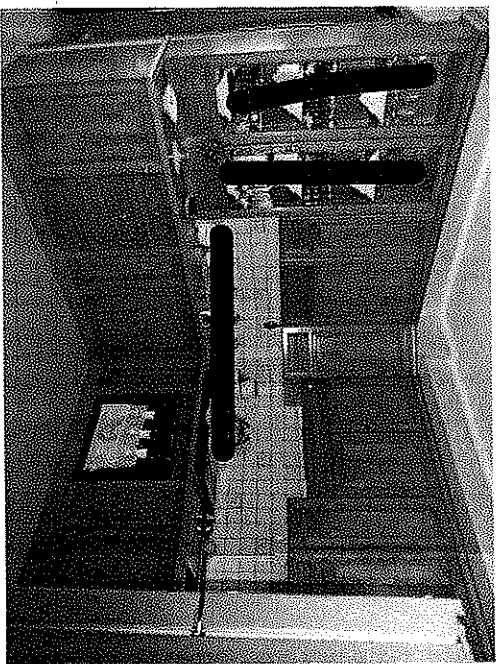


Foto 10 – Immobile "1A" – Cucina, a 1.P.

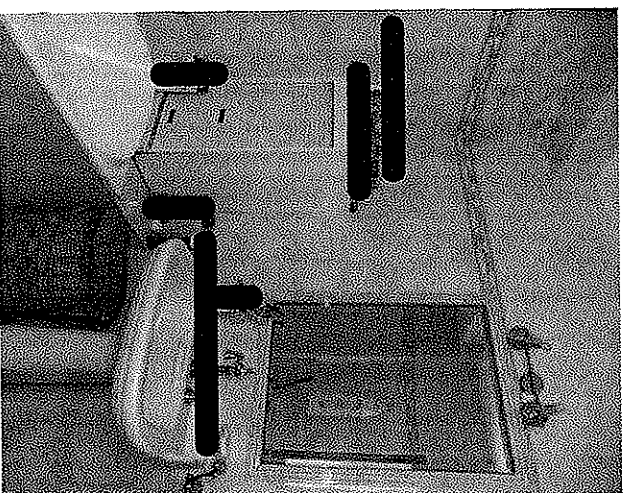


Foto 11 – Immobile "1A" – Bagno, a 1.P.

24

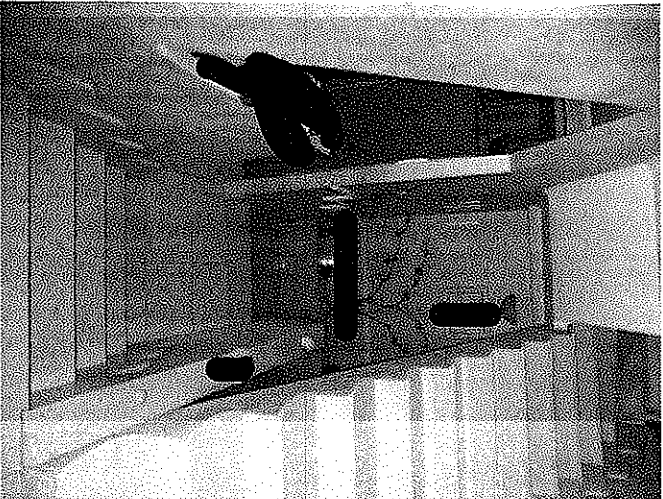


Foto 12 – Immobile “1A” – Vano scala da I.P. a II P.

Intonaci: sono del tipo civile, costituiti da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato sestiato e traversato con malta bastarda dosata con 150÷200 kg di cemento e 200 Kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia e strato finale di pittura in tutti i locali;

Pavimenti: in ceramica;

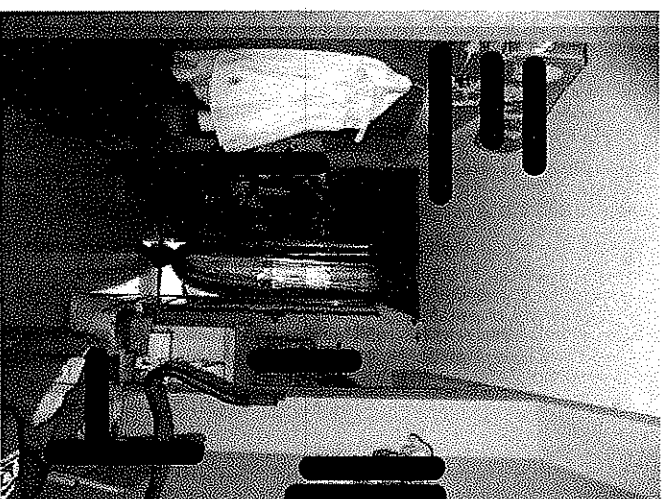


Foto 13 – Immobile “1A” – Camera a II P.

Infissi esterni: in alluminio preverniciato, con persiane in alluminio;

Infissi interni: in legno;

Impianto elettrico: sottotraccia, a norma;

Impianto idrico: sottotraccia, allacciato alla rete idrica comunale;

Impianto termico: non presente;

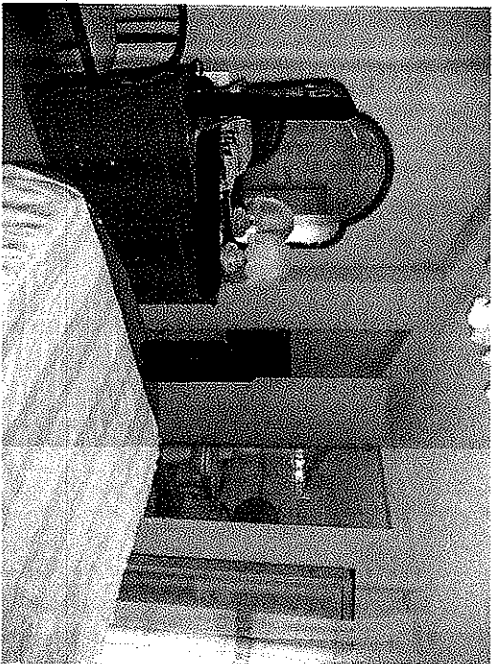


Foto 14 – Immobile “1A” – Camera matrimoniale, a II P.

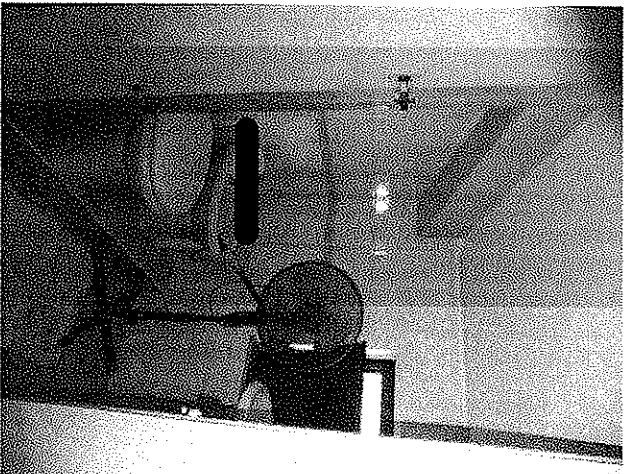


Foto 15 – Immobile “1A” – Bagno in camera, a II P.

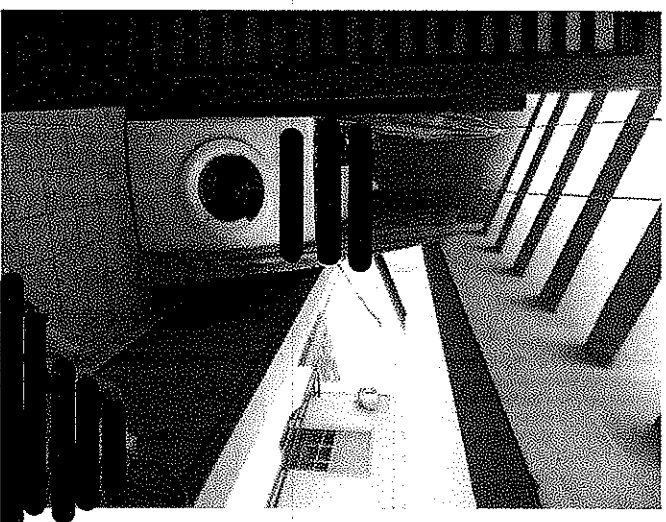
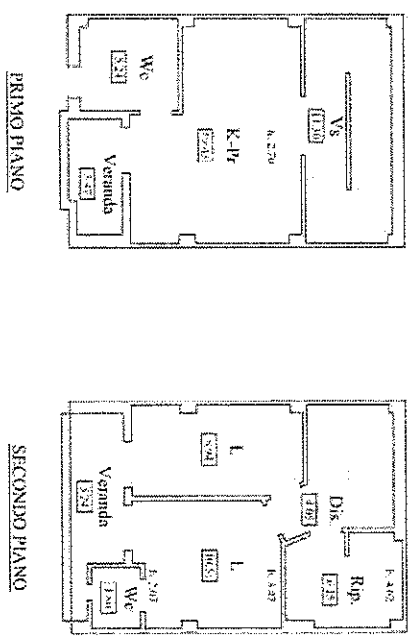
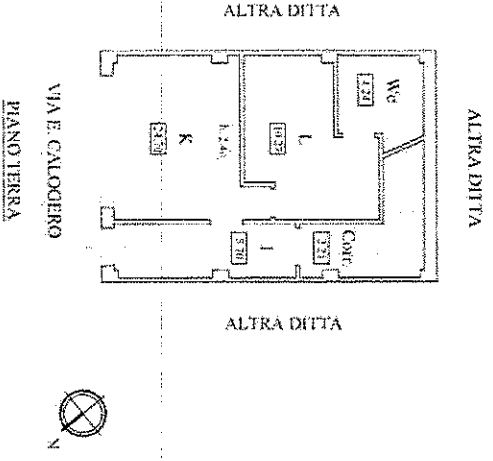


Foto 16 – Immobile “1A” – Veranda a II P.

Stato di manutenzione: allo stato attuale l'unità immobiliare si trova in ottime condizioni di conservazione e manutenzione.

PACHINO via Emilio Calogero, 38 - P.T., I.P. e II.P.



PIANTA
- N.C.E.U. PACHINO Ig. 15 p.IIa 6023 -

Nella tabella appresso riportata si riporta il calcolo della superficie equivalente dell'immobile; esso viene effettuato secondo le indicazioni riportate nella pubblicazione di Virginio Panecaldo "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori", edita da Baffetti Editore, tenendo conto che, nella stima del valore di un immobile, considerando pari ad 1,00 (uno) il costo per metro quadrato di superficie utile (SUD) di un locale, il costo di un metro quadrato di superficie non residenziale (SNR) può, con buona approssimazione, ritenersi pari al 60% del costo di 1 mq di superficie utile, il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, ecc. può, con buona approssimazione, ritenersi pari ad 1/3 del costo sempre della superficie utile ed il costo del terreno di pertinenza può ritenersi pari al 5% del costo di 1 mq di superficie utile; si utilizzeranno, quindi, dei fattori di equivalenza, pari ad 1,00 per la SU, pari a 0,60 per la SNR, pari a 1/3 per balconi, terrazzi e cortili; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.

IMMOBILE "1A"	SUP. NETTA (mq)	COEFF.	SUP. EQUIV. (mq)
P.T. - Ingresso	5,70	1,00	5,70
P.T. - Corridoio	2,21	1,00	2,21
P.T. - Cucina	24,70	0,60	14,82
P.T. - Letto	10,27	0,60	6,16
P.T. - Bagno	4,24	0,60	2,54
I.P. - Vano scala	11,30	0,60	6,78
I.P. - Cucina-Pranzo	19,43	1,00	19,43
I.P. - Bagno	5,24	1,00	5,24
I.P. - Veranda	3,47	0,60	2,08
II.P. - Distipugno	4,05	1,00	4,05
II.P. - Ripostiglio	6,15	1,00	6,15
II.P. - Letto	8,94	1,00	8,94
II.P. - Letto	10,51	1,00	10,51
II.P. - Bagno	1,80	1,00	1,80
II.P. - Veranda	5,24	0,60	3,14
Superficie equivalente di calcolo = Sia =			Mq 99,55

Questio e) – Dotazioni condominiali e pertinenze
L'immobile non risulta avere dotazioni e/o pertinenze.

Questio h) – Attestazione di Prestazione Energetica

Per l'immobile 1A non è stato possibile redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica in quanto, catastalmente, risulta, ancora, inserito nella categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), pur essendo immobile adibito a civile abitazione.

Questio i) – Valutazione dell'immobile "1A"

La valutazione dell'immobile verrà eseguita utilizzando due differenti metodologie di stima, dai valori ricavati nei due calcoli, che indicheremo con V_{1A-1} e V_{1A-2} , si ricaverà la stima V_{1A-A} dell'unità immobiliare "1A", come media dei due importi calcolati, stima valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie.

La stima effettiva del fabbricato "1A", V_{1A} , si ottiene per differenza tra il valore economico V_{1A-A} e l'importo delle detrazioni D_{1A} , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per la richiesta ed ottenimento del Certificato di abitabilità/abitabilità (D_{1A-A}) e per l'aggiornamento dei dati catastali e l'inserimento, in Catasto, della planimetria (D_{1A-CAT}).

I metodi di valutazione utilizzati sono due: quello di "Stima per confronto" e quello di "Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti".

Metodo di confronto

I dati di confronto sono stati forniti da agenzie immobiliari operanti nel territorio di Pachino.

La costruzione di confronto, ai fini della stima dell'immobile "1A", risulta essere un fabbricato a piano terra, primo e secondo, sito nella stessa zona di via Calogero dell'immobile "1A", a piano terra, costituito da un ingresso di m^2 6,32 ed un garage di m^2 42,79; a primo piano, una cucina di m^2 13,41, un soggiorno di m^2 30,35, un bagno di m^2 5,66 ed un balcone di m^2 4,50; a secondo piano, tre camere rispettivamente di m^2 19,75, m^2 12,17 e m^2 11,95, un bagno di m^2 4,03, oltre un balcone di m^2 4,50; costruzione dalle condizioni similari a quelle dell'unità immobiliare, oggetto della nostra stima. Il prezzo pagato per la vendita è stato di €. 124.000,00. Andiamo a calcolare la superficie equivalente del fabbricato di confronto data dalla somma della superficie utile di tutti i locali, a cui bisogna sommare la superficie del garage, calcolata al 60%, e dei due balconi, calcolata al 33%. La

superficie equivalente dell'immobile di riferimento è data dalla superficie di m^2 $(6,32+13,41+30,35+5,66+19,75+12,17+11,95+4,03+42,79*0,60+4,50*0,33+4,50*0,33)$, pari a 132,27 m^2 , il rapporto $124.000,00/132,27$, pari a 937,48 €/m², ci dà il valore unitario di stima, P_{1A} , dell'immobile di riferimento, che coincide con il valore unitario di stima, P_{1A} , del nostro immobile "1A",

$$P_{1A} = P_{1A} = 937,48 \text{ €/m}^2$$

Ed avendo calcolato nell'esplicazione del quesito f) la superficie equivalente dell'immobile "1A", a questo punto possiamo individuare il valore economico, V_{1A-1} , dell'immobile "1A" come prodotto del prezzo unitario P_{1A} per la superficie equivalente S_{1A} ; cioè

$$V_{1A-1} = P_{1A} \times S_{1A} = € (937,48 \times 99,55) = €. 93.326,13$$

Metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dall'immobile;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (T);
- riduzione per vetustà dell'immobile (H)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo (V_{1A-C})

La capitalizzazione V_{1A-C} del reddito netto medio annuo del nostro immobile sarà dato da

$$V_{1A-C} = ((R-S)/T)$$

Considerando:

- il reddito lordo medio annuo R costituito dal fitto lordo medio annuo attribuibile, pari ad €. 4.800,00;
- le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari al 3% di R;

- le perdite per sfitto ed insolvitibilità pari all'incirca al 4% di R;
- la quota annua di ammortamento pari all'incirca del 4% di R;
- le impostizioni fiscali annue pari all'incirca all'12% di R;
- il tasso di capitalizzazione (i) pari a 0,035
- la quota di svalutazione H dell'immobile per vetustà pari a circa il 13% del valore di stima; si avrà,

a fronte di un reddito lordo medio annuo

$$R = €. 4.800,00$$

una spesa media annua pari all'incirca al 23% di R, cioè

$$S = 23\% \text{ di } €. 4.800,00 = €. 1.104,00$$

e considerando un valore del tasso di capitalizzazione di $r = 0,035$, avremo il valore della capitalizzazione V_{IAC} del reddito netto medio annuo, pari a

$$V_{IAC} = (R-S)/r = (4.800,00 - 1.104,00) / 0,035 = €. 105.600,00$$

La riduzione per vetustà è pari

$$H = 13\% \text{ di } V_{IAC} = 13\% \text{ di } €. 105.600,00 = €. 13.728,00$$

Avremo il valore

$$V_{IA2} = V_{IAC} - H = € (105.600,00 - 13.728,00) = €. 91.872,00$$

Stima dell'immobile "1A"

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima V_{IA} dell'unità strutturale, come media tra i valori ricavati nei due metodi utilizzati (metodo a confronto e metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti). V_{IA1} e V_{IA2} , valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie; cioè

$$V_{IA} = (V_{IA1} + V_{IA2})/2 = € (93.326,13 + 91.872,00)/2 = €. 92.599,06$$

Calcolato, quindi, il valore V_{IA} dell'immobile, la stima definitiva del fabbricato "1A", V_{IA} , si ottiene per differenza tra il valore economico V_{IA} e l'importo delle detrazioni D_{IA} , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per la richiesta ed ottenimento del Certificato di abitabilità/agibilità (D_{IA-A}) e per l'aggiornamento dei dati catastali e l'inserimento, in Catasto, della planimetria (D_{IA-UTE}).

$$V_{IA} = V_{IA} - D_{IA}$$

$$V_{IA} = €. 92.599,06$$

$$D_{IA} = D_{IA-A} + D_{IA-UTE}$$

$$D_{IA-A} = €. 900,00$$

$$D_{IA-UTE} = €. 1.300,00$$

$$D_{IA} = € (900,00 + 1.300,00) = €. 2.200,00$$

$$V_{IA} = V_{IA} - D_{IA} = € (92.599,06 - 2.200,00) = €. 90.399,06$$

Stima dell'immobile "1A"

$V_{IA} =$	€. 90.399,06
------------	---------------------

Questo 1) – Valutazione quota indivisa

L'immobile è di proprietà dei sigg. XXXXXXXXXX ciascuno per la quota pari a 1/2; entrambi, pertanto, sono rispettivamente proprietari del bene pignorato per la metà del valore calcolato, cioè

$$V_{IAs} = 50\% \text{ di } V_{IA} = 50\% \text{ di } €. 90.399,06 = €. 45.119,53$$

$$V_{IAsr} = 50\% \text{ di } V_{IA} = 50\% \text{ di } €. 90.399,06 = €. 45.119,53$$

Stima quota _____

V ₁ =	€ 45.119,53
------------------	-------------

Stima quota _____

V ₁ =	€ 45.119,53
------------------	-------------

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta CTU conclude che:

1. l'immobile, oggetto di pignoramento, corrisponde alla piena proprietà di un fabbricato di civile abitazione, sito in Pachino, via Emilio Calogero, 38, P.T. 1^a e II P., censito attualmente al N.C.E.U. di Pachino fg. 15 p.lla 6023, via Emilio Calogero, 38, P.T., Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 46 mq, Rendita € 86,76 ("ALLEGATO n. 2"), di proprietà dei _____ per la quota pari ad 1/2;
2. attualmente, il bene risulta abitato dai _____
3. l'unità strutturale risulta essere minima di regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Pachino, C.E. n. 240/2001; il piano terra è conforme agli elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria n. 240/2001, a meno di variazioni non sostanziali (riconducibili a diversa destinazione d'uso dei locali), in quanto non risultano modificati i valori del volume e della superficie utile dello stesso piano; il primo piano dell'immobile è conforme agli elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria n. 240/2001; il secondo piano dell'immobile è conforme alla C.E. in sanatoria n. 240/2001, a meno di variazioni non sostanziali (una piccola parte della veranda, per una superficie pari a 1,40 mq, è stata chiusa per realizzare un bagno in camera); l'unità immobiliare non risulta essere dotata di certificato di abitabilità; la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 10"), non corrisponde allo stato di fatto, in quanto essa è, ancora catastalmente, riferita al solo piano terra;
4. allo stato attuale l'unità immobiliare si trova in ottime condizioni di conservazione e manutenzione;
5. l'immobile non risulta avere dotazioni e/o pertinenze;
6. in base alle indagini effettuate ed al conseguente quadro mercantile di valutazione all'esito, e fatte tutte le dovute considerazioni e correzioni, il più probabile valore medio di mercato del bene pignorato, al netto di tutti gli oneri gravanti sul bene, si stima pari ad € 90.399,06 e la quota di 1/2 del detto immobile si stima pari ad € 45.119,53.

OMISSIS

Si allega alla presente la seguente documentazione:

ALLEGATI al Fascicolo 1 - Immobile "1A"

- ALLEGATO 1: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Pachino fig. 15 p.lla 798;
- ALLEGATO 2: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Pachino fig. 15 p.lla 6023;
- ALLEGATO 3: Visura catastale storica N.C.T. del Comune di Pachino fig. [REDACTED];
- ALLEGATO 4: Visura catastale storica N.C.T. del Comune di Pachino fig. [REDACTED];
- ALLEGATO 5: Visura catastale storica N.C.T. del Comune di Pachino fig. [REDACTED];
- ALLEGATO 6: Visura catastale storica N.C.T. del Comune di Pachino fig. [REDACTED];
- ALLEGATO 7: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Pachino fig. [REDACTED];
- ALLEGATO 8: EDM N.C.T. del Comune di Pachino fig. 15 p.lla 798;
- ALLEGATO 9: EDM N.C.T. del Comune di Pachino fig. [REDACTED];
- ALLEGATO 10: Planimetria catastale N.C.E.U. del Comune di Pachino fig. 15 p.lla 6023;
- ALLEGATO 11: Planimetria catastale N.C.E.U. del Comune di [REDACTED];
- ALLEGATO 12: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2455 del 11/07/2019 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Pachino fig. 15 p.lla 798);
- ALLEGATO 13: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2455 del 11/07/2019 - Nota di trascrizione del 01/06/1994, Registro Particolare n. 6854, Registro Generale n. 8884;
- ALLEGATO 14: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2455 del 11/07/2019 - Nota di trascrizione del 22/12/2001, Registro Particolare n. 15596, Registro Generale n. 19773;
- ALLEGATO 15: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2455 del 11/07/2019 - Nota di trascrizione del 18/06/2008, Registro Particolare n. 9368, Registro Generale n. 14014;
- ALLEGATO 16: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2455 del 11/07/2019 - Nota di iscrizione del 08/09/2001, Registro Particolare n. 1747, Registro Generale n. 13909;
- ALLEGATO 17: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2455 del 11/07/2019 - Domanda di annotazione del 05/06/2004, Registro Particolare n. 1220, Registro Generale n. 12484;

74

- ALLEGATO 18: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2455 del 11/07/2019 - Nota di iscrizione del 25/11/2003, Registro Particolare n. 3504, Registro Generale n. 21131;
- ALLEGATO 19: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2455 del 11/07/2019 - Nota di iscrizione del 31/07/2006, Registro Particolare n. 7006, Registro Generale n. 21061;
- ALLEGATO 20: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2455 del 11/07/2019 - Domanda di annotazione del 05/12/2014, Registro Particolare n. 4358, Registro Generale n. 19881;
- ALLEGATO 21: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2455 del 11/07/2019 - Nota di iscrizione del 28/05/2007, Registro Particolare n. 3042, Registro Generale n. 13261;
- ALLEGATO 22: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2455 del 11/07/2019 - Nota di trascrizione del 04/08/2007, Registro Particolare n. 12785, Registro Generale n. 20097;
- ALLEGATO 23: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2511 del 11/07/2019 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Pachino fig. 15 p.lla 6023);
- ALLEGATO 24: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2302 del 11/07/2019 - Elenco sintetico delle formalità (NCT del Comune di Pachino fig. [REDACTED]);
- ALLEGATO 25: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2302 del 11/07/2019 - Nota di trascrizione del 01/06/1996, Registro Particolare n. 6947, Registro Generale n. 8524;
- ALLEGATO 26: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2378 del 11/07/2019 - Elenco sintetico delle formalità (NCT del Comune di Pachino [REDACTED]);
- ALLEGATO 27: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2378 del 11/07/2019 - Nota di iscrizione del 23/02/2010, Registro Particolare n. 969, Registro Generale n. 4313;
- ALLEGATO 28: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2378 del 11/07/2019 - Nota di iscrizione del 15/04/2011, Registro Particolare n. 1292, Registro Generale n. 7475;

75

- ALLEGATO 29: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2415 del 11/07/2019 - Elenco sintetico delle formattà (NCT) del Comune di Pachino fg. [REDACTED]
- ALLEGATO 30: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2422 del 11/07/2019 - Elenco sintetico delle formattà (NCT) del Comune di Pachino fg. [REDACTED]
- ALLEGATO 31: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T2439 del 11/07/2019 - Elenco sintetico delle formattà (NCT) del Comune di Pachino fg. [REDACTED]
- ALLEGATO 32: Atto di "compravendita" del 25/05/1994, repertorio n° 30148, rogante Not. Giovanni [REDACTED]
- ALLEGATO 33: Atto di "vendita" del 21/05/1996, repertorio n° 107, rogante Not. [REDACTED] Pachino;
- ALLEGATO 34: Lettera di richiesta del 18/07/2019, spedita via PEC, al Dipartimento Regionale Tecnico - GENIO CIVILE di Siracusa, riguardante il rilascio di copia di concessione per pozzo trivellato sito in un Terreno nel comune di Pachino, c.da Cuba, distinto al N.C.E.U. del comune di Pachino al [REDACTED]
- ALLEGATO 35: "Rilascio consenso uso del pozzo, U.O.B. 5/1 prot. n° 21927 del 09/12/2003", relativa all'istanza del 17/01/2000 di concessione preferenziale acque da pozzo ricadente in Pachino, località fondo [REDACTED] su terreno identificato al fg. [REDACTED] per uso irriguo. Concessione n° 6439;
- ALLEGATO 36: Lettera di richiesta del 12/07/2019, spedita via PEC, al Comune di Pachino
 - Ufficio Urbanistica, riguardante il rilascio di copia conforme di concessioni, certificati, attestati ed informazioni degli immobili oggetto di stima;
- ALLEGATO 37: "Concessione Edilizia n° 240/2001 del 05/12/2001 - Pral. n° 130/2001", relativa al progetto di demolizione e ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione sito in Pachino, via Calogero, 38;
- ALLEGATO 38: Certificato di destinazione urbanistica riguardante l'immobile distinto in N.C.T. al [REDACTED]
- ALLEGATO 39: Risposta U.T.C. di Pachino, del 09/10/2019, alla richiesta accesso atti del C.T.U.;

- ALLEGATO 40: Lettera del 22/09/2019, spedita via PEC, per comunicazione "inizio operazioni peritali di Sopralluogo" ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] entrambi domiciliati in Pachino, via Emilio Calogero, 38, presso lo Studio Legale dell'avv.to [REDACTED] alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] presso lo Studio Legale dell'avv.to V. [REDACTED] alla [REDACTED] con sede in Siracusa, Viale [REDACTED] alla [REDACTED] con sede in Siracusa, Viale [REDACTED] alla [REDACTED] persona del sig. [REDACTED] alla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] presso lo Studio Legale dell'avv.to [REDACTED] alla Società [REDACTED] SNC, presso lo Studio Legale dell'avv. [REDACTED] alla Società [REDACTED] lo Studio Legale dell'avv.to [REDACTED]
 - ALLEGATO 41: Lettera del 23/09/2019, spedita via PEC, per comunicazione "inizio operazioni peritali di Sopralluogo" al Custode Giudiziario, avv.to Matarazzo Simona;
 - ALLEGATO 42: Verbale di sopralluogo n. 1;
 - Documentazione fotografica intercalata nella "Relazione di consulenza tecnica".
- Nota, li 15/10/2019
- IL C.T.U.
[REDACTED]