

Tribunale di Siracusa  
Seconda sezione civile  
Esecuzioni Immobiliari

*Ill.mo GE Dott.ssa C.Salamone*

Procedimento Esecutivo n.271/2017 Promosso da [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

Siracusa li, 30 gennaio 2018

CTU

Dr. Agr Salvatore Lombardo



**Tribunale di Siracusa**

---

*Seconda sezione civile*

*Esecuzioni Immobiliari*

*Ill.mo G.E. Dott.ssa C.Salamone*

**Oggetto: Esecuzione immobiliare, procedura R.G.n°271/2017 promossa da** [REDACTED]

Premessa

Con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Salamone del 03/10/2017, il sottoscritto Dott. Agr. Salvatore Lombardo iscritto all'Albo dell'Ordine Dottori Agronomi-Dottori Forestali di Siracusa con il N° 287 veniva nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare sopra indicata .Il Giudice dispone che l'esperto :

1. Controlli , prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all.art567 co. II c.pc.
2. Comunichi alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata A/R l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova avvenuta comunicazione ;
3. Provveda
  - I. alla identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva di confini e dati catastali
  - II. all'accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, in caso di difformità, alla



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 avuto riguardo in particolare alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l.122/1989e alla l.1150/1942

4.Rediga quindi tante sezioni della relazione di stima quanti i lotti individuati,includendo in ciascuna sezione :

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante l'indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, dei millesimi, nonché le coordinate GPS dei beni

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni

III. individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi, a che titolo,ovvero dal debitore, ove essi siano occupati in base a un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data di registrazione, della scadenza del contratto, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine dell'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata.

IV. indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente

V. indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche condominiali, che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente, in particolare:

- Domande giudiziali e altre trascrizioni
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni cubatura
- Altri pesi e limitazioni d'uso
- Iscrizioni di ipoteche
- Trascrizioni di pignoramenti
- Esistenza di censi,livelli,o usi civici ed eventuale avvenuta affrancazione di tali pesi,ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei titoli suddetti.
- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione



- Eventuali spese straordinarie scadute ,non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia
- Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato
  - 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, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;
  - 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.I e 3 co.II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d.lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis, b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati ; e) gli edifici che risultano non compresi



nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- Il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- I criteri di stima utilizzati;
- Le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- Il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- L'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute
- Il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- Nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della 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;

X. nel 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 e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;





particella 837 intestata a [redacted]; e con particella 392 intestata a [redacted]

#### d. Verifica della proprietà

Da accertamenti effettuati risulta che proprietario delle particelle oggetto di stima risulta al 1/1 il Sig. [redacted]. I suddetti terreni sono pervenuti giusta atto pubblico di compravendita Rep.45069/12951 ricevuto il 09/8/2006 dal Notaio [redacted] trascritto all'Agenzia del Territorio di Siracusa il 12/8/2006 ai nn.22338/12249 da potere di [redacted] nato a [redacted]

[redacted] Ai su danti cespiti sono pervenuti giusta atto pubblico di compravendita Rep. 17020 ricevuto il 22/6/1999 dal Notaio [redacted], trascritto all'Agenzia del Territorio di Siracusa il 29/6/1999 ai nn. 8789/6346, da potere dei coniugi [redacted]

[redacted] e dei coniugi [redacted]

Ai su menzionati [redacted], i terreni pervennero giusta atto pubblico Rep.25231 ricevuto l'11/11/1991 dal Notaio [redacted], trascritto all'Agenzia del Territorio di Siracusa il 20/11/1991 ai nn. 18486/14736, da potere di [redacted]

[redacted] e [redacted] quanto alle particelle 393-428 ai nn. 18485/14735 da potere di [redacted]

[redacted] 5 e [redacted] quanto alle particelle 1095 -1096; alle rispettive consorti, [redacted] citate, i terreni pervennero in virtù del regime patrimoniale di comunione legale dei beni. Sul fondo è altresì presente un contratto di affitto fra i [redacted]

[redacted] e residente in Portopalo di CapoPassero, [redacted]

[redacted] La durata del contratto è di anni 6 a decorrere dal 01 settembre 2017 e termina il 31 agosto 2023. Il canone di locazione è di € 2.000,00 annui.

#### e. Vincoli che restano a carico dell'acquirente

- Ipoteca volontaria costituita con iscrizione presso l'Agenzia del Territorio il 09/3/2010 ai nn. 6109/1600 in favore di [redacted]
- Ipoteca giudiziale costituita con iscrizione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 28/02/2017 ai nn. 2644/454 in favore [redacted]



- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 01/08/2017 ai nn. 12028/9093 in favore della [REDACTED]

#### **f. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dopo la vendita**

- Ipoteca volontaria costituita con iscrizione presso l'Agenzia del Territorio il 09/3/2010 ai nn. 6109/1600 in favore di Banca [REDACTED] s.p.a.
- Ipoteca giudiziale costituita con iscrizione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 28/02/2017 ai nn. 2644/454 in favore della [REDACTED]
- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 01/08/2017 ai nn. 12028/9093 in favore dell [REDACTED]

#### **g. Altre informazioni per l'acquirente**

- Importo annuo spese di gestione e manutenzione: dipende dallo stato d'uso
- Spese straordinarie deliberate non scadute : nessuna
- Cause in corso: nessuna

#### **Risposta al quesito 2:**

##### **Relazione di stima- metodologia di stima adottata**

Per la stima degli immobili si è ritenuto opportuno ricorrere agli aspetti economici, in particolare al probabile Valore di mercato.

Per Valore di mercato si intende la quantità di moneta scambiabile con un dato bene, tenendo conto delle condizioni oggettive del mercato su cui insiste il bene, nonché ovviamente, delle condizioni soggettive in cui si trova il bene stesso.

Per ogni unità immobiliare, sono stati ricavati i valori medi di mercato (fonte: Agenzia del Territorio, osservatorio delle quotazioni immobiliari,) moltiplicando il valore medio unitario al metro quadro per le rispettive superfici lorde.

Per quanto riguarda le fonti delle informazioni utilizzate per la stima il sottoscritto ha consultato inoltre tecnici e periti che operano in campo immobiliare nel Comune di Pachino e di Portopalo di CapoPassero, per verificare quanto riscontrato dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio.



In particolare, si sono rilevati i valori medi di mercato per le unità immobiliari, nella provincia di Siracusa. I valori sono stati considerati nella media e successivamente sono stati applicati una serie di coefficienti correttivi che tengano conto di:

- a - Stato d'uso e manutenzione;
- b - Stato del possesso;
- c - Vincoli ed oneri giuridici;
- d - Abbattimento forfettario per differenza tributi calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali;
- e - Assenza garanzie per vizi occulti e spese condominiali insolute;
- f - Bonifica da eventuali rifiuti nocivi.

Moltiplicando infine i valori medi di mercato per i coefficienti correttivi si è risaliti al valore di stima di ogni singola unità immobiliare.

Per ciascuna unità immobiliare è stato redatto un fascicolo a sé stante. Pertanto alla luce di tutte le sopra esposte considerazioni, da tutti gli accertamenti effettuati e da un conteggio metrico estimativo di verifica, il sottoscritto ha impostato una stima, di seguito riportata, in base alla quale è stato determinato il più probabile valore di mercato dell'immobile



Identificativo	Superficie	Prezzo €/mq	Coeff correttivi						Tot	Valore stimato
			a	b	c	d	e	f		
Foglio 40 particella (393.428.1095.1096) terreno	m <sup>2</sup> 14.500	€ 3	1	1	1	1	1	1	1	€ 46.200

Avola, 30 gennaio 2018

CTU Dr. Agr. Salvatore Lombardo

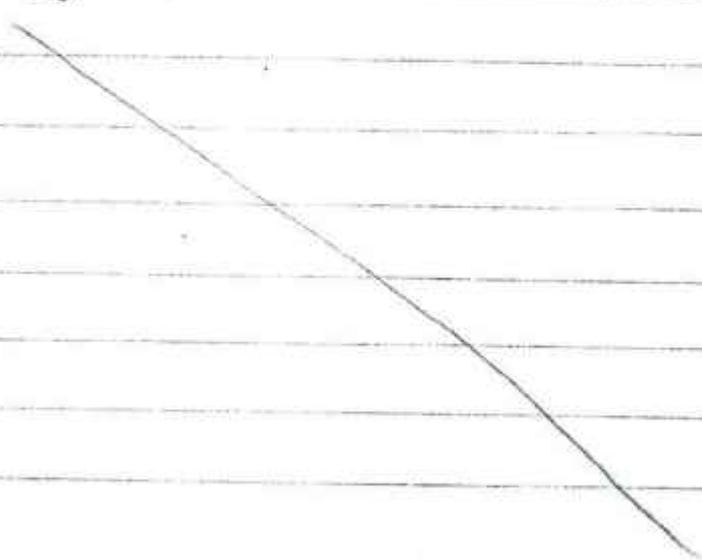


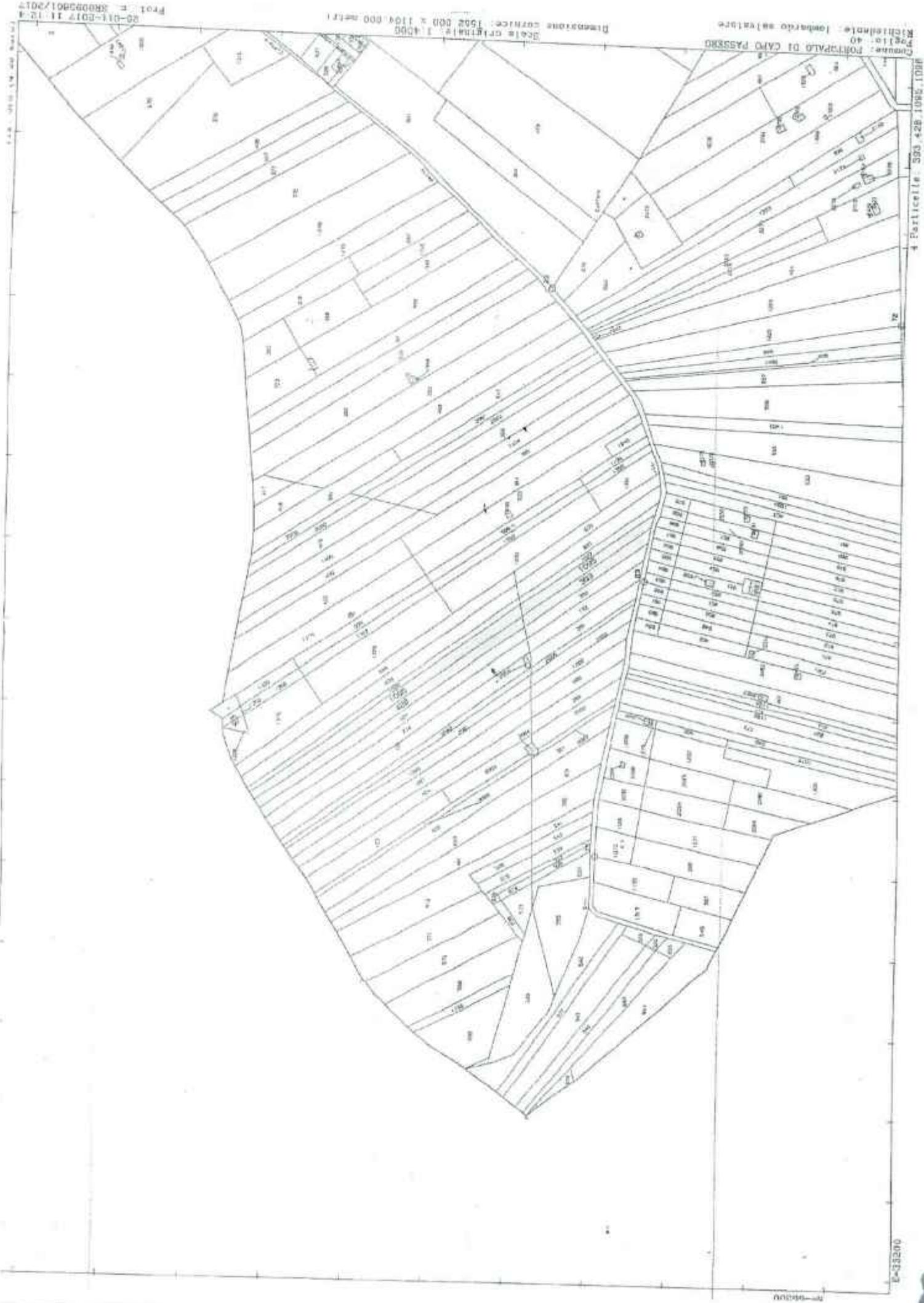
Allegati presenti:

- Verbale di sopralluogo
- Visure catastali
- Rilievo fotografico
- Certificato destinazione urbanistica
- Mappa del sito



Il giorno 22 del mese di Novembre dell'anno 2017  
alle ore 12.00, come comunicato, il sottoscritto  
Ciro De Blasi ha incontrato il sig. [redacted] sui luoghi  
oggetto del provvedimento esecutivo R9271/17  
Tribunale di Cassino - Esecuzione liquidatoria,  
fazione di [redacted] / [redacted]  
Lui [redacted] ha informato il sig. [redacted]  
e quale ha fornito l'elenco delle operazioni  
fiscali. I suoi dati personali: luogo del  
contendere, offrendo una copia di [redacted]  
con i dati personali. I suoi dati effettivi:  
relativi fotografici nei terreni, e fare spuntare  
se [redacted] relativi alla informazione utile  
ha espresso il mandato conferito dal GE.  
Il punto mobile viene chiuso alle ore 12.50  
L'5 con i seguenti: \_\_\_\_\_  
[redacted]  
Ciro De Blasi





E-33200

Firmato Da: LOMBARDO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5046c5f18f673261b1979227000e004f





Direzione Provinciale di Siracusa  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

Data: 26/10/2017 - Ora: 11.10.22

Visura n.: SR0095794 Pag: 1

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/10/2017

Comune di PORTOPALO DI CAPO PASSERO ( Codice: M257)  
Provincia di SIRACUSA  
Foglio: 40 Particella: 393

Dati della richiesta

Catasto Terreni

INTESTATO

(1) Proprietà per 1/1

Struttura catastabile dal 31/10/2007

R.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI ASSAMENTO			Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Superficie (mq)	Deduz	Dominicale	Fanno	Aggio	
1	40	393	-	24,00		Fanno 4,06	Fanno 4,58		VARIAZIONE TERRITORIALE del 09/03/1975 in atti del 31/10/2007 L. R. n. 1775 proveniente dal comune G211; trascritto al comune M257 (n. 2/5007)

L'infestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 31/10/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI (RIM.)
1	[REDAZIONE]	[REDAZIONE]	(1) Proprietà per 1/1

Tributi erariati: Fanno 1,00

Ricevuta n. 30506

Unità immobiliare n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: LOMBARDO SALVATORE

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Siracusa  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/10/2017

Data: 26/10/2017 - Ora: 11.11.01 - Fine

Visura n.: SR0095797 Pag: 1

Dati della richiesta: Comune di FORTOPALO DI CAPO PASSERO ( Codice: M257)  
 Provincia di SIRACUSA  
 Catasto Terreni: Foglio: 40 Particella: 109S

INTESTATO

[Redacted] (1) Proprietà per VE

Situazione dell'immobile dal 31/10/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI		Catasto	DATI CLASSAMENTO			Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella		Sub	Quantità Classe	Superficie(m²)	Indice	Dominicale	
1	40	109S		SPERIMENTALE	24,98	98	Euro 0,06	Euro 2,48	VALUTAZIONE TRIBUTARIA del 08/09/1975 in art. 31 del D.L. 26071, L. n. 175 approvata dal comune (Catastrofo al rogito 5528), (n. 2/2007)
Totale									

Il professionista alla data della richiesta detiene dai seguenti atti:

Situazione degli informati dal 31/10/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI		Catasto	CATEGORIA	DATI AMMINISTRATIVI	CODICE FISCALE	DATI DI ONERI REALI
	Foglio	Particella					
1	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	(1) Proprietà per VE
Totale							

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 38306

Tributi comunali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: LOMBARDO SALVATORE

\* Copia Fiscale Validata in Anagrafe Tributaria







# Comune di Portopalo di Capo Passero

(Provincia di Siracusa)

Ufficio Tecnico

Tel.: 0931 / 848022 - Fax: 0931 / 842879 - E-mail: [comunecp.areatecnica@tin.it](mailto:comunecp.areatecnica@tin.it) - C.C. Postale 11042967 - Cod.Fisc.: 00196880892

**Oggetto: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.  
IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**

VISTA l'istanza presentata in data 28/11/2017 prot.n°10998 dal Dott. Salvatore Lombardo nato a Siracusa il 09/08/1969, nella qualità di C.T.U., residente in Avola nella Via Molise, 35;  
VISTO il D.A. n°652/DRU del 17/11/97 pervenuto a questo Comune in data 26/11/97;  
VISTO l'art.18 della legge n°47 del 28.02.1985;  
VISTO l'art.2 della L.R. n°23/98;



## CERTIFICA

che il terreno posto in tenere di Portopalo di Capo Passero in Catasto al Foglio di mappa n. 40 particelle 393, 428, 1095 e 1096 nel P.R.G. vigente ricade per intero in Zona "E" con i vincoli e le limitazioni appresso specificate.

### "ZONA AGRICOLA "E". Generalità e classificazione delle zone "E"

- 1 - Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solamente come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale;
- 2 - In queste zone sono consentite abitazioni, servizi e attrezzature necessarie alle attività di cui sopra, nonché impianti o manufatti Edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere regionale di risorse naturali, purché il numero degli addetti non sia superiore a 20 unità così come previsti dall'art. 22 della Legge Regionale 27/12/1978 n°71 modificata ed integrata dall'art.6 della L.R. 31 maggio 94 n°17.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto. Le relative concessioni possono essere ottenute, in base alle indicazioni delle presenti norme, unicamente dai proprietari, concedenti o conduttori di licenza, nonché dagli affittuari e dai mezzadri che, ai sensi delle leggi vigenti hanno rispettivamente acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere oggetto della licenza stessa.

La richiesta di nuove costruzioni di attrezzatura dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle dimensioni loro e dei fabbricati rispetto alle dimensioni delle superfici colturali (in affitto e/o in proprietà, ma comunque nel territorio comunale) dell'azienda ed ai suoi programmi produttivi.

Per i nuovi impianti zootecnici, la superficie colturale deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento. Per gli allevamenti suinicoli il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi.

3 - Destinazione d'uso ammesse:

- a) residenze;
  - b) edifici a supporto dell'agricoltura o similari nei limiti consentiti dall'art. 22 della L.R. n° 71/78 e succ.ve modifiche.
- 4 - Si applicano per queste zone i seguenti indici e parametri:
- a) indice di utilizzazione fondiaria mq/mq;
    - nelle abitazioni 0,01;
    - nelle attrezzature 0,05;
  - b) indice di fabbricabilità fondiaria:
    - per abitazioni mc./mq.0,03;
  - c) altezza massima metri 7,50, salvo per volumi tecnici, silos ed affini;
  - d) distanza minima dai confini: in aderenza, con assenso del confinante; in caso di pareti finestrate non inferiore a mt. 5,00;

Il presente certificato, corredato dall'estratto di mappa catastale, conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.

PORTOPALO DI CAPO PASSERO li 29/01/2017



IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

*Salvatore Lombardo*