

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTI RIUNITI NN. 251/94 - 345/95 – 346/95 – 256/2011 R.G.E.

PROMOSSO DA

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONTRO

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT.SSA ALESSIA ROMEO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA

TECNICO STIMATORE
DOTT. ING. CONCETTO CAPODICASA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SIRACUSA, 09 NOVEMBRE 2022



1) PREMESSA

Con ordinanza del 01/10/2020, il Giudice delle esecuzioni riunite nn. 251/1994 - 345/1995 - 346/1995 e 256/2011 conferiva al sottoscritto CTU l'incarico di aggiornare la stima di tutti gli immobili pignorati ivi comprese le unità immobiliari censite in N.C.T. al foglio 125, particelle 557, 560 e 563, le unità immobiliari censite in N.C.E.U. al foglio 125, p.lle 706 sub 1, 707 sub 1, 707 sub 2 e 707 sub 3, nonché le unità immobiliari censite in N.C.T. al foglio 148, p.lle 387 e 489 e in N.C.E.U. al foglio 148, p.lla 841.

Alla presenza del custode giudiziario, Avv. Riccardo Bordone, sono stati eseguiti i necessari accessi nei giorni 02/12/2020, 11/02/2021, 25/03/2021 e 25/06/2021 (all.1).

Conclusi i sopralluoghi ed i complessi accertamenti di natura urbanistica e catastale, il sottoscritto rappresentava al G.E. la necessità di effettuare un rilievo topografico al fine di individuare l'esatta consistenza di tutti i lotti di terreno, ad eccezione di quelli riportati in catasto al fg. 148 p.lle 387 e 489, poiché gli stessi risultavano costituiti in parte da strade ad uso pubblico prive di individuazione catastale.

Il G.E. autorizzava i suddetti rilievi con provvedimento del 3/06/2022 e gli stessi venivano effettuati nei mesi di luglio-agosto 2022.

Acquisiti, pertanto, tutti gli elementi necessari per l'espletamento del mandato, il sottoscritto è adesso in grado di relazionare quanto segue.

2) IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima sono quelli di seguito riepilogati:

N.	IMMOBILI	FG.	P.LLA	SUB.	QUALITA'/ CATEGORIA	CLASSE	SUP(mq)/ CONS (vani)
1	terreno in Siracusa	125	451		agrumeto	2	560
2	terreno in Siracusa	125	452		agrumeto	2	1475
3	terreno in Siracusa	125	453		agrumeto	2	1587
4	terreno in Siracusa	125	454		agrumeto	2	5120
5	terreno in Siracusa	125	459		agrumeto	2	616
6	terreno in Siracusa	125	461		agrumeto	2	1139
7	terreno in Siracusa	125	467		agrumeto	2	1120
8	terreno in Siracusa	125	557		agrumeto	2	714
9	terreno in Siracusa	125	564		agrumeto	2	722
10	terreno in Siracusa	125	729		agrumeto	2	1726
11	terreno in Siracusa	125	730		agrumeto	2	164
12	terreno in Siracusa	125	731		agrumeto	2	839
13	fabbricato in Siracusa	125	706	1	A/7	3	6 vani
14	fabbricato in Siracusa	125	707	1	C/2	5	25
	"			2	A/3	3	4 vani
	"			3	C/2	5	25
15	terreno in Siracusa	148	387		semin-irrig	3	2064
16	terreno in Siracusa	148	489		semin-irrig	3	5655
17	terreno in Siracusa	148	974		semin-irrig	3	1081



Relativamente ai suddetti immobili ed a seguito del rilievo topografico (all. 3) si evidenzia quanto segue:

- il lotto n. 1 ha un'estensione di 559 mq, di poco inferiore all'area nominale indicata in visura (560 mq); presenta, inoltre, una porzione di 60 mq destinata a strada per cui la superficie netta considerata ai fini della stima è di 499 mq;
- il lotto n. 2 presenta una porzione di 61 mq destinata a strada per cui la superficie netta considerata ai fini della stima è di 1.414 mq;
- il lotto n. 3 presenta una porzione di 121 mq destinata a strada per cui la superficie netta considerata ai fini della stima è di 1.466 mq;
- il lotto n. 6 presenta una porzione di 119 mq destinata a strada per cui la superficie netta considerata ai fini della stima è di 1.020 mq;
- il lotto n. 7 ha un'estensione di 1.128 mq di poco superiore all'area nominale indicata in visura (1.120 mq); presenta, inoltre, una porzione di 121 mq destinata a strada per cui la superficie netta considerata ai fini della stima è di 1.007 mq;
- il lotto n. 8 ha un'estensione di 716 mq, di poco superiore all'area nominale indicata in visura (714 mq); presenta, inoltre, una porzione di 74 mq destinata a strada per cui la superficie netta considerata ai fini della stima è di 642 mq;
- il lotto n. 9 ha un'estensione di 658 mq, di poco inferiore all'area nominale indicata in visura (722 mq); presenta, inoltre, una porzione di 74 mq destinata a strada per cui la superficie netta considerata ai fini della stima è di 584 mq;
- il lotto n. 10 ha un'estensione di 2.022 mq, superiore all'area nominale indicata in visura (1.726 mq); risulta, altresì, suddiviso mediante muri di recinzione in tre distinte porzioni di cui la prima, di 522 mq, costituita da un terreno edificato in uso alla sig.ra ██████████ la seconda, di 1.438 mq, da un terreno incolto e la terza, di 62 mq, destinata a strada ad uso pubblico; ai fini della vendita costituisce un unico lotto avente estensione pari a quella dell'intera p.lla 729 (2.022 mq) al netto della superficie destinata a strada (62 mq) e pertanto pari a 1.960 mq;
- i lotti riportati ai nn. 11 e 17 sono interamente destinati a strada pubblica, per cui non verranno stimati;
- il lotto n. 12 ha un'estensione di 809 mq, di poco inferiore all'area nominale indicata in visura (839 mq); presenta, altresì, una porzione di 159 mq destinata a strada per cui la superficie netta considerata ai fini della stima è di 650 mq;
- il lotto n. 13 ha un'estensione di 1.377 mq, di poco inferiore all'area nominale indicata in visura (1.390 mq); risulta inoltre suddiviso, mediante muri di recinzione, in due porzioni distinte di cui quella ad est, di 613 mq e quella ad ovest di 616 mq; presenta, infine, una porzione di 148 mq destinata a strada; ai fini della vendita costituisce un unico lotto avente consistenza pari a quella della p.lla 706 sub 1 (ex 560) al netto della superficie destinata a strada e pertanto pari a 1.229 mq;
- il lotto n. 14 ha un'estensione di 591 mq, di poco inferiore all'area nominale indicata in visura (596 mq).

Si riporta di seguito l'elenco dei lotti oggetto di stima, modificato a seguito dei superiori rilievi:

N.	IMMOBILI IN SIRACUSA,	FG.	P.LLA	SUB.	SUP (mq)
1	terreno edificabile	125	451		499
2	terreno edificabile	125	452		1.414
3	terreno edificabile	125	453		1.466
4	terreno edificabile	125	454		5.120
5	terreno edificabile	125	459		616
6	terreno edificabile	125	461		1.020
7	terreno edificabile	125	467		1.007
8	terreno con entrostanti fabbricati	125	557		642
9	terreno in Siracusa	125	564		584
10	terreno in Siracusa con entrostanti fabbricati	125	729		1.960
12	terreno con entrostante fabbricato	125	731		650
13	terreno con entrostanti fabbricati	125	706 (ex 560)	1	1.229
14	terreno con entrostanti fabbricati	125	707	1-2-3	591
15	terreno agricolo	148	387		2.064
16	terreno agricolo	148	489		5.655

3) DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica n. 578/2020, rilasciato dal Comune di Siracusa il 28/01/2021 (all.4), si rileva che i terreni nn. 1-2-3-4-5-6 ricadono nel "Comparto d'intervento sottoposto alle prescrizioni esecutive di cui alla Scheda Norma g15" del vigente PRG, con i seguenti parametri:

- superficie lorda ammissibile mq 1.211
- altezza (h, max) – mt 7,00
- rapporto di copertura – mq/mq 0,25
- rapporto di permeabilità (Rp) – mq/mq 0,30
- aree di cessione per servizi (D.I. 1444/68) e viabilità – mq 6.370

I terreni nn. 7-8-9-10-12-13-14 ricadono in zona "CR1c - Aree di riordino urbanistico di tipo c", con i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 0,09 mq/mq
- rapporto di copertura (RC): 0,20 mq/mq
- altezza massima (H): m 7,50
- indice di permeabilità (IP): 0,3 mq/mq.

Infine, i terreni, nn. 15 e 16 ricadono in zona E "Aree per l'attività agricola" con i seguenti parametri:

- per la destinazione d'uso di cui ai punti (1.2) (1.3) e (1.4) indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 0,009 mq/mq, indice di sfruttamento 0,1 mq/mq;
- per le destinazioni d'uso di cui ai punti (1.5), (1.6), (1.7) e (1.9) è ammesso un rapporto di copertura (RC) pari a 0,1 mq/mq della superficie fondiaria;
- altezza massima ammessa (H max) 7,50 mt.

Considerato che i terreni dal n.1 al n.6 ricadono tutti all'interno dello stesso comparto edilizio, si ritiene opportuno, ai fini della vendita, riunire gli stessi in un unico lotto così da consentire una più semplice attuazione del comparto.

Verranno, infine, riuniti in un unico lotto di vendita anche i terreni n.15 e n.16, in quanto limitrofi ed entrambi con destinazione agricola.

Si riporta di seguito l'elenco dei lotti di vendita costituiti secondo i criteri sopra esposti (foto 1-2):

N. IMMOBILI	LOTTO	FG	P.LLA	SUB.	SUP (mq)
	LOTTO A				
1	terreno edificabile	125	451		499
2	terreno edificabile	125	452		1.414
3	terreno edificabile	125	453		1.466
4	terreno edificabile	125	454		5.120
5	terreno edificabile	125	459		616
6	terreno edificabile	125	461		1.020
				S_{tot}=	10.135
	LOTTO B				
7	terreno edificabile	125	467		1.007
	LOTTO C				
8	terreno con entrostanti fabbricati	125	557		642
	LOTTO D				
9	terreno in Siracusa	125	564		584
	LOTTO E				
10	terreno in Siracusa con entrostanti fabbricati	125	729		1.960
	LOTTO F				
12	terreno con entrostante fabbricato	125	731		650
	LOTTO G				
13	terreno con entrostanti fabbricati	125	706 (ex 560)	1	1.229
	LOTTO H				
14	terreno con entrostanti fabbricati	125	707	1-2-3	591
	LOTTO I				
15	terreno agricolo	148	387		2.064
16	terreno agricolo	148	489		5.655
				S_{tot}=	7.719

4) LOTTO A (Immobili dal n. 1 al n. 6)

4.1) Descrizione

Si tratta dell'insieme dei terreni ricadenti nella contrada Fanusa-Milocca di Siracusa, distinti dalle p.lle 451, 452, 453, 454, 459, 461 del foglio 125, aventi estensione complessiva di 10.135 mq e ricadenti all'interno del comparto edilizio g15 (foto 1- 3→7).



Immobile n. 1

Terreno edificabile esteso 499 mq accessibile dalla strada sterrata denominata Traversa II di via Impellizzeri, (coordinate GPS 37,011429 N – 15,165275 E).

Si presenta incolto e privo di recinzione ad eccezione del tratto di muro che lo separa dalla p.lla 573 lungo il confine ovest.

Confina a nord con la Traversa II a via Impellizzeri, a sud con la p.lla 470, ad est con la p.lla 466 e ad ovest con la p.lla 573 del medesimo foglio.

È riportato al catasto terreni al fg.125 p.lla 451, agrumeto di classe 2, superficie nominale di 560 mq, in testa alle ditte [REDACTED] per la quota di 1/2, [REDACTED] per la quota di 1/8 ciascuno (all.8).

Immobile n. 2

Terreno edificabile esteso 1.414 mq accessibile dalla strada sterrata denominata Traversa I di via Impellizzeri, (coordinate GPS 37,011256 N – 15,165143 E).

Si presenta incolto e privo di recinzione.

Confina a nord con la Traversa I a via Impellizzeri, a sud con la p.lla 42, ad est con la p.lla 453 e ad ovest con la p.lla 454 del medesimo foglio (All.5).

È riportato al catasto terreni al fg.125 p.lla 452, agrumeto di classe 2, superficie nominale di 1475 mq, in testa alle ditte [REDACTED] per la quota di 1/2, [REDACTED] per la quota di 1/8 ciascuno (all.9).

Immobile n. 3

Terreno edificabile esteso 1.466 mq accessibile dalla strada sterrata denominata Traversa I di via Impellizzeri, (coordinate GPS 37,011178 N – 15,165288 E).

Si presenta incolto e privo di recinzione ad eccezione del tratto di muro che lo delimita ad est dalla p.lla 453.

Confina a nord con la Traversa I a via Impellizzeri, a sud con la p.lla 42, ad est con la p.lla 473 e ad ovest con l'immobile n.2 (all.5).

È riportato al catasto terreni al fg.125 p.lla 453, agrumeto di classe 2, superficie nominale di 1587 mq, in testa alla ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 (all.7).

Immobile n. 4

Terreno edificabile esteso 5.120 mq allo stato intercluso, accessibile dalle limitrofe p.lle 452 e 459 (coordinate GPS 37,011311 N – 15,165020 E).

Si presenta incolto e privo di recinzione ad eccezione dei tratti di muro che lo delimitano a nord dalla proprietà di terzi.

Confina a nord con le p.lle 218, 217, 216, 215, 214, 690, 570, 212 e 111, a sud con le p.lle 42, 627, 373, 535 e ad est con gli immobili 2 e 5 (all.5).

È riportato al catasto terreni al fg.125 p.lla 454, agrumeto di classe 2, superficie di 5.120 mq, in testa alle

ditte [REDACTED] per la quota di 1/2, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/8 ciascuno (all.10).

Immobilabile n. 5

Terreno edificabile esteso 616 mq accessibile dalla strada sterrata denominata Traversa I di via Impellizzeri, (coordinate GPS 37,011366 N - 15,165132 E).

Si presenta incolto e privo di recinzione ad eccezione dei tratti di muro che lo delimitano ad est dalla proprietà di terzi.

Confina a nord con il terreno n.6, a sud con il lotto n.2, ad est in parte con la Traversa I a via Impellizzeri e in parte con la p.lla 619, ad ovest in parte con la p.lla 218 ed in parte con il terreno n.4 (all. 5).

È riportato al catasto terreni al fg.125 p.lla 459, agrumeto di classe 2, superficie di 616 mq, in testa alle ditte [REDACTED] per la quota di 1/2, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/8 ciascuno (all. 11).

Immobilabile n. 6

Terreno edificabile esteso 1.020 mq accessibile dalla strada sterrata denominata Traversa II di via Impellizzeri, (coordinate GPS 37,011468 N - 15,165210 E).

Si presenta incolto e privo di recinzione ad eccezione del tratto di muro che lo delimitano a sud dalla proprietà di terzi.

Confina a nord in parte con la Traversa I a via Impellizzeri, in parte con la p.lla 462, a sud in parte con il terreno n.5 e in parte con la p.lla 619, ad est con la p.lla 573 e ad ovest con la p.lla 218 (all.5).

È riportato al catasto terreni al fg.125 p.lla 461, agrumeto di classe 2, superficie di 1.139 mq, in testa alle ditte [REDACTED] per la quota di 1/2, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/8 ciascuno (all. 12).

4.2) Stato di possesso

Si rimanda al verbale dell'11/2/2021 (all.1).

4.3) Titoli di proprietà

Dalla certificazione notarile in atti si rileva che il terreno n. 3 è pervenuto a [REDACTED] per averlo acquistato con atto di compravendita del 20/02/1990 stipulato dal notaio Francesco Grasso, trascritto il 01/03/1990 ai nn. 3762/2002, da potere di [REDACTED]

I terreni 1-2-4-5-6 sono pervenuti a [REDACTED] per atto di compravendita del 20/02/1990 stipulato dal notaio Francesco Grasso, trascritto il 01/03/1990 ai nn. 3762/3002, da potere di [REDACTED]
[REDACTED]

5) LOTTO B (immobilabile n. 7)

5.1) Descrizione

Terreno edificabile esteso 1.007 mq, sito in Siracusa, c.da Fanusa-Milocca, accessibile dalla strada sterrata

denominata Traversa II di via Impellizzeri, (coordinate GPS 37,011335 N - 15,165720 E).

Si presenta incolto dotato di recinzione con varco carrabile privo di cancello (foto 8).

Confina a nord con le p.lle 272 e 273, a sud con la Traversa II a via Impellizzeri, ad est con terreno n.13, ad ovest con la p.lla 701 (all.5).

È riportato al catasto terreni al fg.125 p.lla 467, agrumeto di classe 2, superficie nominale di 1.120 mq, in testa alle ditte [REDACTED] per la quota di 1/2, [REDACTED] per la quota di 1/8 ciascuno (all. 13).

5.2) Stato di possesso

Si rimanda al verbale del 02/12/2020 (all. 1).

5.3) Titoli di proprietà

Atto di compravendita del 20/02/1990, stipulato dal notaio Francesco Grasso, trascritto il 1/03/1990 ai nn. 3762/3002 da [REDACTED]

6) LOTTO C (Immobile n. 8)

6.1) Descrizione

Terreno esteso 642 mq con entrostanti fabbricati, sito in Siracusa c.da Fanusa-Milocca, ad angolo tra la via Daniele Impellizzeri e la Traversa II a via Impellizzeri, coordinate GPS (37,011161 N - 15,165880 E).

Confina a nord con Traversa II a via Impellizzeri, a sud con il lotto F, ad est con via Impellizzeri, ad ovest con proprietà di terzi (all.5).

È riportato al catasto terreni al fg. 125 p.lla 557, agrumeto di classe 2, area nominale 714 mq, in testa alla ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 (all. 7).

Sul lotto insistono tre fabbricati non accatastati dei quali, per le ragioni connesse agli aspetti di natura urbanistica più avanti esposte, deve prevedersi la demolizione.

La situazione catastale non necessita pertanto di regolarizzazioni.

6.2) Stato di possesso

Si rimanda al verbale del 25/03/2022 (all.1).

6.3) Titoli di proprietà

Atto di compravendita del 20/02/1990 stipulato dal notaio Francesco Grasso, trascritto il 01/03/1990 ai nn.3762/3002, da potere di [REDACTED]

6.4) Descrizione analitica

Si tratta di un lotto di terreno edificabile esteso 642 mq, dotato di recinzione costituita da muri in blocchetti, sui lati sud e ovest sormontati da rete metallica e paletti, completa di varco carrabile protetto da cancello.

È in parte rifinito con battuto di cemento ed in parte incolto.

Su di esso insistono i tre corpi di fabbrica di seguito descritti (all. 18).

Corpo 1

Fabbricato realizzato in aderenza ai confini nord ed est del lotto destinato ad uso residenziale.

Presenta struttura portante in muratura e copertura a falda inclinata costituita da pannelli termoisolanti poggiati su struttura scatolare metallica.

È costituito da soggiorno-cucina, due camere e bagno, aventi superficie lorda complessiva di circa 56 mq ed altezza media interna di 2,50 mt, oltre ad una veranda coperta di circa 20 mq (foto 9-10).

Le finiture sono costituite da pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitti in cartongesso, pavimento e rivestimento del bagno in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio preverniciato con persiane esterne.

È dotato di impianti tecnologici, quali idrico elettrico e fognario, sotto traccia.

Lo stato manutentivo può ritenersi buono (foto 11-12).

Corpo 2

Fabbricato realizzato nella zona centrale del lotto, ad 1,37 mt di distanza dal confine sud.

Presenta struttura portante in blocchetti di cemento, copertura inclinata costituita da struttura metallica scatolare e soprastanti pannelli termoisolanti.

È destinato a deposito ed è dotato di una veranda coperta con struttura metallica e pannelli termoisolanti.

Il fabbricato ha una superficie lorda di circa 31,00 mq ed altezza media di 3,00 mt; la veranda ha una superficie di 47 mq.

È allo stato rustico ed in buono stato manutentivo (foto 13-14).

Corpo 3

Fabbricato realizzato in aderenza al confine ovest del lotto, destinato a locale di sgombero.

Presenta struttura portante in muratura di blocchetti in calcestruzzo e copertura a falda inclinata realizzata con struttura metallica e soprastanti pannelli termoisolanti.

È costituito da due ambienti aventi superficie lorda di circa 54 mq ed altezza media di 2,80 mt.

Risulta sostanzialmente privo di finiture, costituite unicamente da pavimento in battuto di cemento, impianto elettrico fuori traccia ed infissi esterni.

È dotato infine di una veranda coperta avente superficie di circa 27,00 mq ed altezza media di 2,44 mt, quest'ultima rifinita con pavimento in ceramica ed attrezzata con cucina in muratura.

Lo stato manutentivo è discreto (foto 15→18).

6.5) Situazione urbanistica

I fabbricati sopra descritti risultano edificati in assenza di titolo autorizzativo a partire dall'anno 2007 (v. verbale del 25/03/2022) e, pertanto, non sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 40, comma VI, della legge n. 47/85.

Inoltre, non risultano conformi allo strumento urbanistico vigente e non è quindi applicabile l'art. 36 del DPR n. 380/2001.

Ne consegue che non potranno essere regolarizzati e se ne prevede pertanto la demolizione con un costo attendibilmente stimato in complessivi € 17.000,00.

7) LOTTO D (immobile n. 9)

7.1) Descrizione

Terreno edificabile esteso 584 mq, sito in Siracusa c.da Fanusa-Milocca, raggiungibile dalla Traversa I a via Impellizzeri, coordinate GPS (37,011121 N, 15,165752 E).

Confina a nord e ad ovest con proprietà di terzi, a sud con la Traversa I a via Impellizzeri e ad est con il lotto F (all.5).

È riportato al catasto terreni di Siracusa al fg. 125, p.lla 564 agrumeto di classe 2, superficie nominale di 722 mq, in testa alla ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 (all.7).

7.2) Titoli di proprietà

Atto di compravendita del 20/02/1990 stipulato dal notaio Francesco Grasso, trascritto il 1/03/1990 ai nn.3762/3002, da potere di [REDACTED]

7.3) Stato di possesso

Si rimanda al verbale dell'11/02/2021 (all.1).

7.4) Descrizione analitica

Il terreno è dotato di muro di recinzione ma è privo di accesso autonomo dalla pubblica via.

Attualmente vi si accede da un varco realizzato lungo il muro di confine con la particella 731 (lotto F).

Si presenta libero da costruzioni e incolto (foto 19-20).

Si ritiene che ai fini della vendita sarà necessario ripristinare l'autonomia funzionale del lotto mediante chiusura del varco attualmente esistente nel muro di confine con la p.lla 731 ed apertura di un nuovo varco sulla Traversa I a via Impellizzeri.

Il costo di tali opere è stimato in complessivi € 2.000,00.

8) LOTTO E (Immobile n. 10)

8.1) Descrizione

Terreno edificabile con entrostante fabbricato, esteso 1.960 mq, sito in Siracusa, c.da Fanusa-Milocca, accessibile in parte da via Daniele Impellizzeri e in parte dalla Traversa I a via Impellizzeri, coordinate GPS (37,010972 N - 15,165670 E).

Confina a nord in parte con la Traversa I a via Impellizzeri e in parte con il lotto H, a sud con la p.lla 553, ad est in parte con via Impellizzeri e in parte con il lotto H, ad ovest con la p.lla 450 di proprietà di terzi (all.5).

È riportato in catasto al foglio 125 p.lla 729, agrumeto di classe 2, superficie di 1.726 mq, in testa alla ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 (all.7).

8.2) Titoli di proprietà

Atto di compravendita del 20/02/1990 stipulato dal notaio Francesco Grasso, trascritto il 01/03/1990 ai nn.3762/3002, da potere di [REDACTED]

8.3) Stato di possesso

La parte edificata del lotto risulta nel possesso della sig.ra [REDACTED] mentre la parte libera è nel possesso dell'esecutato (v. verbale 11/02/2021).

8.4) Descrizione analitica

Il lotto in esame, sebbene catastalmente costituito da un'unica particella, risulta di fatto diviso, mediante muri di recinzione, in due porzioni.

La prima, accessibile dalla Traversa La via Impellizzeri, è estesa 522 mq.

Al suo interno, in aderenza al confine ovest, è realizzato un fabbricato ad uso residenziale avente struttura portante in muratura e copertura in parte piana in latero-cemento ed in parte inclinata con struttura in legno e soprastanti tegole (foto 21→26).

È costituito da ingresso cucina, disimpegno, bagno e due camere aventi superficie lorda di circa 72 mq ed altezza media di 3,15 mt ad eccezione del vano cucina dove l'altezza è di 2,83 mt (all. 19).

È inoltre dotato di una veranda coperta di circa 27 mq.

Presenta finiture costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento e rivestimento del bagno in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio e avvolgibili in pvc, portoncino di ingresso di tipo blindato, impianti tecnologici sottotraccia.

L'approvvigionamento idrico avviene da pozzo in comune con il lotto H mentre i liquami vengono convogliati in pozzo nero. Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono scadenti per via delle copiose infiltrazioni che interessano la copertura in legno in evidente stato di degrado (foto 27-28).

La seconda porzione, accessibile dalla via Daniele Impellizzeri ed estesa 1.438 mq, è dotata di recinzione costituita da muri in blocchetti con soprastanti paletti e rete metallica, completa di varco carrabile privo di cancello.

Si presenta libera da costruzioni e incolta.

8.5) Situazione urbanistica

Il corpo di fabbrica ricadente sul lotto in questione risulta edificato intorno alla metà degli anni 2000 in assenza di titolo autorizzativo.

Dalle ricerche effettuate è stato possibile accertare che non sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 40 legge n. 47/85 né quelli dell'art. 36 DPR n.380/2001 in quanto non conforme allo strumento urbanistico vigente.

Il fabbricato non potrà pertanto essere regolarizzato e se ne prevede la demolizione con un costo stimato in complessivi € 8.000,00.

9) LOTTO F (Immobile n. 12)**9.1) Descrizione**

Lotto di terreno edificabile esteso 650 mq, sito in Siracusa, c.da Fanusa-Milocca, posto ad angolo tra la via Impellizzeri e la Traversa I a via Impellizzeri, coordinate GPS (37,011079 N – 15,165857 E).

Confina a nord con il lotto C, a sud co Traversa I a via Impellizzeri, ad est con via Impellizzeri e ad ovest con il lotto D (all.5).

È riportato al catasto terreni di Siracusa al foglio 125 p.IIa 731, agrumeto di classe 2, superficie nominale di 839 mq, in testa alla ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 (all.7).

Su di esso insiste un fabbricato privo di accatastamento del quale, per le ragioni connesse agli aspetti di natura urbanistica più avanti esposte, deve prevedersi la demolizione.

La situazione catastale non richiede pertanto regolarizzazioni.

9.2) Titoli di proprietà

Atto di compravendita del 20/02/1990 stipulato dal notaio Francesco Grasso, trascritto il 01/03/1990 ai nn.3762/3002, da potere di [REDACTED]

9.3) Stato di possesso

Si rimanda al verbale del 11/02/2021 (all.1).

9.4) Descrizione analitica

Il lotto è dotato di recinzione completa di varco carrabile protetto da cancello metallico.

In aderenza ai confini sud ed est risulta realizzato un fabbricato ad uso residenziale (all.20).

Di edificazione risalente ai primi anni 2000 presenta struttura portante in muratura e copertura a falda inclinata con struttura in legno.

È costituito da un soggiorno cucina, una camera e un w.c. aventi superficie lorda di circa 57,00 mq ed altezza media di 2,70 mt (foto 29→32).

Presenta finiture costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento e rivestimento del bagno in ceramica, porte interne il legno tamburato, infissi esterni in alluminio, impianti tecnologici sotto traccia.

L'approvvigionamento idrico avviene da trivella.

È privo di impianto fognario per lo smaltimento dei liquami.

Lo stato manutentivo è buono.

All'interno del lotto si rileva, infine, la presenza di una piattaforma in c.a. (foto 33)

9.5) Situazione urbanistica

Il fabbricato risulta realizzato in assenza di titolo autorizzativo.

Dalle verifiche effettuate non sussistono le condizioni per l'applicazione dell'art. 40 della legge n.47/85; non essendo conforme allo strumento urbanistico vigente, non sussistono altresì i presupposti per la regolarizzazione dello stesso mediante l'art. 36 del DPR n.380/2001.

Il fabbricato dovrà pertanto essere demolito con un costo stimato in € 6.000,00.

Si evidenzia infine che ai fini della vendita si ritiene necessario ripristinare l'autonomia funzionale attraverso la chiusura del varco che attualmente lo pone in comunicazione con il lotto D (foto 34), con un costo stimato in complessivi € 600,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10) LOTTO G (Immobile n.13)

10.1) Descrizione

Terreno edificabile con entrostanti fabbricati esteso 1.229 mq, sito in Siracusa, c.da Fanusa-Milocca, ad angolo tra la via Impellizzeri e la Traversa II a via Impellizzeri, coordinate GPS (37.011277 N - 15,165892 E).

Confina nel complesso a nord con le p.lle 273 e 274, a sud con Traversa II a via Impellizzeri ad est con via Impellizzeri e ad ovest con il lotto B (All.5).

È riportato al catasto terreni al foglio 125, p.lla 560, qualità FU D ACCERT (immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010), superficie 1.390 mq.

Nel catasto fabbricati è censito al foglio 125 p.lla 706 sub 1, categoria A/7 classe 3, consistenza 6 vani.

In entrambi i casi la ditta intestataria è [REDACTED] per la quota di 1/1 (all.7).

Si evidenzia che successivamente all'avvenuta prevista demolizione dell'immobile dovrà procedersi alla comunicazione dell'avvenuta demolizione anche al catasto fabbricati a seguito della quale verrà cancellata l'attuale classificazione del bene (FU D ACCERT) che continuerà ad essere censito solo al catasto terreni.

10.2 Titoli di proprietà

Atto di compravendita del 20/02/1990 stipulato dal notaio Francesco Grasso, trascritto il 01/03/1990 ai nn.3762/3002, da potere di [REDACTED]

10.3 Stato di possesso

Si rimanda al verbale dell'11/02/2021.

10.4 Descrizione analitica

Lotto di terreno edificabile con entrostanti fabbricati, avente superficie netta complessiva di 1.229 mq. Risulta catastalmente costituito da un'unica particella ma di fatto suddiviso, mediante muri di recinzione, in due porzioni di distinte.

Sulla prima, posta più ad ovest ed avente una superficie di 616 mq, insiste un corpo di fabbrica in aderenza al confine nord con struttura in muratura e copertura a falde inclinate in profilati metallici e soprastanti lastre in fibrocemento (all.22).

È costituito da due vani e un piccolo w.c. aventi superficie lorda di circa 44 mq ed altezza media di 2,30 mt nel primo vano e di 2,62 mt nel secondo vano.

È altresì dotato di una tettoia con struttura metallica e soprastanti lastre in fibrocemento avente superficie di circa 12 mq ed altezza media di 2,30 mt (foto 35→38).

Il fabbricato presenta finiture modeste limitate solo al vano più interno, costituite da pavimento in ceramica,



controsoffitto e tramezzi in cartongesso, pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni metallici, impianti tecnologici sottotraccia. Il resto del fabbricato è privo di finiture ed infissi.

L'approvvigionamento idrico avviene da pozzo in comune con l'altra porzione del lotto mentre lo smaltimento dei liquami avviene in pozzo nero (foto 39-40).

L'area esterna è in parte rifinita con battuto di cemento e in parte libera e incolta.

Lo stato manutentivo generale è pessimo per via dello stato di abbandono in cui versa da anni.

Sulla seconda porzione di terreno, posta più ad est ed estesa 613 mq, insiste una costruzione di tipo prefabbricato con struttura portante metallica, copertura a falde inclinate con pannelli termoisolanti, tamponature esterne e tramezzi interni in cartongesso (all. 21).

È costituita da soggiorno cucina, due camere e un bagno aventi superficie lorda di circa 50 mq ed altezza media interna di 2,70 mt, oltre ad una veranda coperta di circa 14,00 mq.

Presenta finiture costituite da pavimento e rivestimento del bagno in ceramica, porte interne in legno tamburato infissi esterni in alluminio, con scuri, impianti tecnologici del tipo sotto traccia.

L'approvvigionamento idrico avviene da pozzo in comune con la porzione ovest del lotto mentre lo smaltimento dei liquami avviene mediante fossa Imhoff.

L'area esterna si presenta in parte pavimentata con battuto di cemento ed in parte sistemata a verde.

Le condizioni di manutenzione sono ottime (foto 41→46).

In aderenza al confine con la porzione ovest del lotto risulta infine realizzata una tettoia in muratura e pannelli termoisolanti, avente superficie di circa 21 mq ed altezza media di 2,50 mt al di sotto della quale è posto un forno in pietra ed alcuni piani di lavoro in muratura (foto 44).

10.5 Situazione urbanistica

Entrambi i fabbricati risultano realizzati in assenza di titolo autorizzativo.

Dalle verifiche effettuate è stato possibile accertare che per gli stessi non ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'art. 40 della legge 47/85 né quelli per l'applicazione dell'art. 36 del DPR n.380/2001 in quanto non conformi allo strumento urbanistico vigente.

Se ne prevede pertanto la demolizione con un costo stimato in complessivi € 11.000,00.

11) LOTTO H (Immobile n.14)

11.1) Descrizione

Terreno di 591 mq con entrostanti fabbricati, sito in Siracusa, c.da Fanusa-Milocca, posto ad angolo tra la via Daniele Impellizzeri e la Traversa I a via Impellizzeri, coordinate GPS (37,010995 N - 15,165782 E).

Confina a nord con la Traversa I a via Impellizzeri, ad est con via Impellizzeri, a sud e ad ovest con il lotto E.

È riportato al catasto terreni di Siracusa al foglio 125, p.lla 707, ente urbano di 596 mq ed al catasto fabbricati al fg 125 (all.14), p.lla 707 sub 1, C/2 di classe 5, consistenza 25 mq, sub2, A/3 di classe 3, consistenza 4 vani, sub 3 C/2 di classe 5, consistenza 25 mq, in entrambi in casi in testa alla ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 (all.7).

La situazione catastale non risulta regolare in quanto si tratta di fabbricati accatastati d'Ufficio a cui è stata attribuita una rendita presunta ai sensi dell'art.19 comma 10 del D.L.78/2010 (all. 15). Dovrà, pertanto, procedersi al regolare accatastamento degli stessi mediante registrazione delle relative planimetrie con un costo attendibilmente stimato in € 3.000,00.



11.2) Titoli di proprietà

Atto di compravendita del 20/02/1990 stipulato dal notaio Francesco Grasso, trascritto il 01/03/1990 ai nn. 3762/3002, da potere di [REDACTED]

11.3) Stato di possesso

Si rimanda al verbale del 02/12/2020 (all.1).

11.4) Descrizione analitica

Lotto di terreno su cui ricadono un fabbricato residenziale e ulteriori due corpi accessori.

Il lotto è dotato di recinzione costituita da muretto in blocchetti e soprastante rete metallica e paletti, completa di due varchi carrabili completi di cancelli in ferro, uno su via Impellizzeri e uno sulla Traversa I a via Impellizzeri.

L'area esterna si presenta prevalentemente pavimentata ed in minima parte lasciata a verde incolto.

I corpi di fabbrica vengono di seguito descritti (all.23).

Edificio principale

Fabbricato residenziale ad un livello fuori terra con struttura in cemento armato, copertura piana in latero cemento accessibile da una rampa di scale anch'essa in c.a. (foto 47 → 54).

È costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, tre camere e due ampi locali di sgombero aventi superficie lorda di circa 128 mq ed altezza utile interna di 2,80 mt.

Presenta finiture di modesta qualità costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento e rivestimento del bagno in ceramica, impianti tecnologici sottotraccia, porte interne in legno tamburate infissi esterni in alluminio anodizzato con vetri semplici e persiana.

Si evidenzia che in alcuni vani l'infisso è costituito dalla sola persiana esterna.

L'approvvigionamento idrico avviene da pozzo in comune con il lotto E.

Lo stato manutentivo è nel complesso scadente per via di problemi di infiltrazione d'acqua che interessano parte dei soffitti e delle pareti con conseguente formazione di aloni, muffe e distacchi parziali dell'intonaco.

Corpo in aderenza al confine sud-ovest

Fabbricato con struttura portante in muratura e copertura ad una falda in legno e soprastanti tegole.

È costituito da un vano cucina e da un w.c. oltre che da un piccolo locale di sgombero accessibile dall'esterno, aventi nel complesso superficie lorda di circa 33 mq ed altezza media interna di 2,90 mt (foto 55 → 58).

Presenta finiture analoghe a quelle dell'edificio principale ad eccezione del locale di sgombero che si trova allo stato rustico.

Lo stato manutentivo è discreto.



Corpo in aderenza al confine nord

Piccolo locale di sgombero con struttura in muratura e copertura a falda in legno e soprastanti tegole.

Ha una superficie lorda di 8,74 mq ed altezza media di 2,30 mt.

È privo di finiture e si trova in scadente stato manutentivo (foto 59-60).

In aderenza ad esso risulta realizzata una tettoia con struttura precaria costituita da tubi metallici e pannelli termoisolanti avente superficie di circa 20 mq ed altezza media di 2,30 mt.

La superficie convenzionale considerata ai fini della vendita è la seguente:

$(128 + 28,00 \times 0,50$ (parte regolare del corpo a sud-ovest) $+ 8,74 \times 0,50$ (corpo a nord)) mq = 146,00 mq (arr.)

11.5) Situazione urbanistica

I fabbricati risultano realizzati a partire dagli inizi degli anni duemila in assenza di titolo autorizzativo. Per gli stessi risulta presentata istanza di sanatoria ai sensi della L. n. 326/2003 prot. n. 017760 del 10/12/2004, per una superficie utile residenziale di 108 mq e non residenziale di 18,40 mq e quindi per una superficie complessiva di 126,40 mq.

L'attuale configurazione dell'immobile differisce da quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla suddetta istanza per:

- modifiche della sagoma, dei prospetti, della distribuzione interna dell'edificio principale;
- diversa e maggiore consistenza del corpo in aderenza al confine sud ovest che risulta ampliato del locale deposito e dell'antibagno e modifica dei prospetti dello stesso;
- diversa ed inferiore della consistenza del locale di sgombero realizzato in aderenza al confine nord, diversa ed inferiore altezza dello stesso.

I fabbricati, limitatamente alle superfici riportate nella domanda di sanatoria, potranno essere regolarizzati, mediante completamento della pratica di sanatoria con un costo attendibilmente stimato in € 18.000,00. Detto importo è da ritenersi comprensivo di spese tecniche.

Le superfici eccedenti, costituite dall'ampliamento del corpo di fabbrica a sud-ovest e della tettoia in aderenza al confine nord, dovranno essere demolite con un costo stimato in € 1.500,00.

Si precisa che i sopra indicati costi, che andranno detratti al valore commerciale dell'immobile, hanno solo carattere orientativo poiché la loro esatta valutazione dipenderà da numerosi parametri suscettibili a varie interpretazioni, determinabili unicamente al momento dell'istruzione ufficiale della pratica edilizia.

La possibilità di sanatoria resta infine subordinata alla sussistenza dei requisiti per il rilascio del certificato di idoneità sismica, necessario in considerazione dell'epoca dell'abuso (successivo al 1981).

12) LOTTO I (Immobili nn. 15-16)

12.1) Descrizione

Lotto di terreno agricolo privo di recinzione per tre lati ed attualmente incolto, costituito dalle p.lle 387 e 489 del foglio 148, esteso complessivamente 7.719 mq, sito in Siracusa, c.da Fanusa-Milocca, (coordinate GPS 37,004756 N - 15,170042 E).

Allo stato attuale non è dotato di accesso autonomo (foto 61-62).

Confina a nord con la via Blanco, a sud con p.lle 49 e 1479, ad est con p.lla 52 e ad ovest con p.lla 48 del medesimo foglio (all.6).

È riportato al catasto terreni al fg.148 p.lla 387, seminativo irriguo di classe 3, superficie di 2.064 mq, e p.lla 489, seminativo irriguo di classe 3, superficie 5.655 mq, in testa alla ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 (all.7).

12.2 Titoli di proprietà

Atto di compravendita del 10/10/1985 stipulato dal notaio Francesco Grasso, trascritto a Siracusa il 24/10/1985, trascritto a Siracusa il 24/10/1985 ai nn.15678/12550.

12.3 Stato di possesso

Si rimanda al verbale del 25/03/2021.

13) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Sui terreni fg 125 p.lle 452, 557, 560, 564, 453, 707, 729, 731:

- pignoramento in rinnovazione trascritto il 4/07/2014 ai nn.10602/7691 a favore di [REDACTED]
- pignoramento trascritto il 3/08/2011 ai nn.15566/11285 a favore di [REDACTED]

Sui fabbricati p.lle 706 sub 1, 707 sub 1, sub 2 e sub 3 e sulle p.lle 451, 452, 454, 459, 461 e 467:

- pignoramento in rinnovazione trascritto il 4/07/2014 ai nn.10602/7691 a favore di [REDACTED]

Sui terreni fg.148 p.lle 387 e 489:

- pignoramento trascritto il 3/08/2011 ai nn.15566/11285 a favore di [REDACTED]
- ipoteca legale di € 36.738,50 iscritta in data 11/05/2011 ai nn.9158/1651 a favore di [REDACTED]
- ipoteca legale di € 5.366,64 iscritta in data 9/12/2004 ai nn.29619/8473 a favore di [REDACTED]
- ipoteca legale di € 56.002,68 iscritta in data 9/10/2003 ai nn.17599/2822 a favore di [REDACTED]

14) STIMA DEI LOTTI

La stima sarà effettuata con metodo di tipo comparativo sintetico, riferendosi ai valori di beni simili acquisiti da operatori del settore e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall'Agenzia del Territorio.

Relativamente ai fabbricati si farà riferimento al loro attuale stato di manutenzione, al livello delle finiture ed alla loro superficie convenzionale.

I valori unitari applicati dovranno ritenersi comprensivi dell'incidenza del terreno di pertinenza.

Il valore finale degli immobili costituiti da fabbricati sarà diminuito di una percentuale, stimata nella misura del 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto oltre che dei costi di regolarizzazione urbanistica.

Relativamente ai fabbricati interamente abusivi e non regolarizzabili, in osservanza al mandato, la stima verrà

effettuata attraverso l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento delle opere abusive, incrementata del valore locativo del bene per un periodo di dieci anni.

Per quest'ultimo si farà riferimento ai valori forniti dall'OMI.

Relativamente ai terreni edificabili si considererà la maggiore appetibilità di quelli ricadenti in area di riordino urbanistico (CR1c) rispetto a quelli ricompresi nel comparto d'intervento (G15), derivante dalla possibilità di edificare a mezzo di concessione edilizia diretta per i primi e subordinata all'approvazione dei piani di lottizzazione dell'intero comparto per i secondi.

Per questi ultimi si terrà inoltre conto della diversa superficie insediabile al loro interno.

Anche per i terreni agricoli la stima sarà operata in considerazione della potenzialità edificatoria derivante dall'estensione e tenuto conto della vicinanza alla zona costiera, agli insediamenti residenziali di Arenella e Fanusa ed a strutture ricettive di recente realizzazione che ne incrementano l'appetibilità in considerazione di una possibile destinazione ad agriturismo o turismo rurale.

Lotto A

Parametro unitario = €/mq 30,00

Valore commerciale = €/mq 30,00 x 10.135 mq = € 304.050,00

Lotto B

Parametro unitario = €/mq 45,00

Valore commerciale = €/mq 45,00 x 1.007 mq = € 45.315,00

Lotto C

Parametro unitario = €/mq 45,00

Valore commerciale = €/mq 45,00 x 642 mq = € 28.890,00

Superficie convenzionale del fabbricato residenziale abusivo di cui si calcola il valore locativo = 62,00 mq

Parametro unitario canone = € 3,00/mq x mese

Canone locativo per 10 anni = € 22.320,00

Costi di demolizione = € 17.000,00

Valore residuo = € 28.890,00 - € 17.000,00 + € 22.320,00 = € 34.210,00

Lotto D

Parametro unitario = €/mq 45,00

Valore commerciale = €/mq 45,00 x 584 mq = € 26.280,00

Costi di regolarizzazione = € 2.000,00

Valore residuo = € 24.280,00

Lotto E

Parametro unitario = €/mq 45,00

Valore commerciale = €/mq 45,00 x 1.960 mq = € 88.200,00

Costi di regolarizzazione = € 8.000,00

Valore residuo = € 80.200,00

Lotto F

Parametro unitario = €/mq 45,00

Valore commerciale = €/mq 45,00 x 650 mq = € 29.250,00

Costi di regolarizzazione = € 6.600,00

Valore residuo = € 22.650,00

Lotto G

Parametro unitario = €/mq 45,00

Valore commerciale = €/mq 45,00 x 1.229 mq = € 55.305,00

Superficie convenzionale del fabbricato residenziale abusivo di cui si calcola il valore locativo = 60,50 mq

Parametro unitario canone = € 3,00/mq x mese

Canone locativo per 10 anni = € 21.780,00

Costi di demolizione = € 11.000,00

Valore residuo = € 55.305,00 - € 11.000,00 + € 21.780,00 = € 66.085,00

Lotto H

Parametro unitario = €/mq 700,00

Valore commerciale = €/mq 700,00 x 146 mq = € 102.200,00

Costi di regolarizzazione = € 18.000,00 + € 1.500,00 + € 3.000,00 = € 22.500,00

Valore residuo = € 102.200,00 - € 22.500,00 = € 79.700,00

Tale valore verrà infine ridotto del 5% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi e sarà pari a
 € 79.700,00 x 0,95 = € 75.715,00.

Lotto I

Parametro unitario = €/mq 8,00

Valore commerciale = €/mq 8,00 x 7.719 mq = € 61.752,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



6) RIEPILOGO

LOTTI	SUP. (mq)	SUP. CONV. FABBR.	VALORE UNIT. €/mq	VALORE COMMERCIALE	COSTI DI REGOLARIZZ.	CANONE AFFITTO €/mq x mese	VALORE LOCATIVO PER 10 ANNI	RIDUZIONE 5%	VALORE FINALE
LOTTO A									
terreno edificabile fg.125, p.lla 451	499		30,00	14.970,00 €					
terreno edificabile fg. 125 p.lla 452	1.414		30,00	42.420,00 €					
terreno edificabile fg. 125 p.lla 453	1.466		30,00	43.980,00 €					
terreno edificabile fg.125, p.lla 454	5.120		30,00	153.600,00 €					
terreno edificabile fg.125, p.lla 459	616		30,00	18.480,00 €					
terreno edificabile fg.125, p.lla 461	1.020		30,00	30.600,00 €					
	10.135		30,00	304.050,00 €					304.050,00 €
LOTTO B									
terreno edificabile fg.125, p.lla 467	1.007		45,00	45.315,00 €					45.315,00 €
LOTTO C									
terreno con fabbricati fg.125, p.lla 557	642	62,00	45,00	28.890,00 €	17.000,00 €	3,00	22.320,00 €		34.210,00 €
LOTTO D									
terreno in Siracusa fg.125, p.lla 564	584		45,00	26.280,00 €	2.000,00 €				24.280,00 €
LOTTO E									
terreno con fabbricati fg.125, p.lla 729	1.960		45,00	88.200,00 €	8.000,00 €				80.200,00 €
LOTTO F									
terreno con fabbricato fg.125, p.lla 731	650		45,00	29.250,00 €	6.600,00 €				22.650,00 €
LOTTO G									
terreno con fabbricati fg.125, p.lla 706 sub 1	1.229	60,50	45,00	55.305,00 €	11.000,00 €	3,00	21.780,00 €		66.085,00 €
LOTTO H									
terreno con fabbricati fg.125, p.lla 707 sub 1-2-3	591	146,00	700,00	102.200,00 €	22.500,00 €			3.985,00 €	75.715,00 €
LOTTO I									
terreno agricolo fg. 148, p.lla 387	2.064								
terreno agricolo fg. 148, p.lla 489	5.655								
	7.719		8,00	61.752,00					61.752,00 €
Totali				1.045.292,00 €	67.100,00 €				714.257,00 €

Avendo espletato il mandato conferitogli il sottoscritto rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Siracusa, 09 novembre 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il Tecnico stimatore

Concetto Capodicasa

Allegati

1. Verbali di sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. Rilievo topografico
4. Certificato di destinazione urbanistica
5. EDM fg.125
6. EDM fg.148
7. Visura per soggetto [REDACTED]
8. Visura fg.125 p.lla 451
9. Visura fg.125 p.lla 452
10. Visura fg.125, p.lla 454
11. Visura fg.125 p.lla 459
12. Visura fg.125 p.lla 461
13. Visura fg.125 p.lla 467
14. Visura catasto terreni fg. 125 p.lla 707
15. Planimetria catastale lotto H
16. Domanda sanatoria lotto H
17. Elaborato grafico allegato alla sanatoria lotto H
18. Rilievo immobili lotto C
19. Rilievo immobili lotto E
20. Rilievo immobili lotto F
21. Rilievo immobili lotto G (porzione est)
22. Rilievo immobili lotto G (porzione ovest)
23. Rilievo immobili lotto H
24. Valori OMI






