

TRIBUNALE DI SIRACUSA
-Sezione esecuzioni immobiliari-

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

SERIT SICILIA S.p.A
(ex CALCESTRUZZI ROSOLINESE Ca. Ro. S.r.l.)

ASTE  **CONTRO**
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

INDICE

1. Premessa	2
2. Risposte ai quesiti del Giudice	6
Risposta a	6
Lotto A	7
Lotto B	8
Lotto C	10
Lotto D	11
Risposta b	12
Lotto A	12
Lotto B	16
Lotto C	19
Lotto D	20
Risposta c	23
Risposta d	23
Risposta e	24
Lotto A	24
Lotto B	25
Lotto C	26
Lotto D	27
Risposta f	28
Risposta g	29
Risposta h	30
3. Stima degli immobili	30
3.1 Criteri di stima	30
3.1.1 Stima a reddito	30
3.1.2 Valore di mercato	31
3.2 Stima dei lotti	32
Lotto A	32
Lotto B	33
Lotto C	35
Lotto D	36

TRIBUNALE DI SIRACUSA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da SERIT SICILIA S.p.A. (ex Calcestruzzi Rosolinese) contro il signor [redacted] n° 114/2007 R.E.I.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

1. PREMESSA.

Ill.mo Dott. Luigi La Battaglia, Giudice del Tribunale di Siracusa, sezione esecuzioni immobiliari.

Con ordinanza depositata il 07/07/2010, la sottoscritta ing. Silvia Cassar Scalia, con studio in Noto in Via Ruggero Settimo n° 10, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1563, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 114/2007 e promossa dalla SERIT SICILIA S.p.A. (ex Calcestruzzi Rosolinese), con sede in Palermo, via E. Morselli n° 8, elettivamente domiciliata in Siracusa, viale Scala Greca n° 31, rappresentata dal sig.

[redacted] contro il signor [redacted] (+2), nato a [redacted], al fine di identificare e valutare i beni pignorati col suddetto procedimento esecutivo.

Si fa presente che, a seguito di ordinanza della S.V.Ill.ma del 15/02/2010, la procedura è stata estinta limitatamente ai beni o quote di beni di proprietà delle signore [redacted]

Pertanto, saranno oggetto della presente relazione di stima solamente i

ASTE
GIUDIZIARIE.it

96017 Noto (SR) Via Ruggero Settimo, 10
tel-fax: 0931.835418 - mpn: 347.2660372
e-mail: ing.silviacassarscalicia@gmail.com

SERIT SICILIA

N° 114/2007 R.E.I.
TRIBUNALE DI SIRACUSA - sezione esecuzioni immobiliari -

beni o le quote di beni di proprietà del signor _____.

Il giuramento veniva effettuato in data 15 ottobre 2010 innanzi al G.E. Dott.ssa Concita Cultrera, e veniva disposto il deposito della relazione in cancelleria almeno quarantacinque giorni prima della prossima udienza.

In data 07/01/2011 la sottoscritta presentava alla S.V.III.ma richiesta di una proroga di giorni 40 a decorrere dalla data di scadenza del mandato, ovvero a partire dal 19/01/2011. Pertanto la scadenza per il deposito della relazione veniva posticipata al 28/02/2011.

Dopo aver acquisito documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, la sottoscritta fissava il sopralluogo per il giorno 5 gennaio 2011, ore 09:00, sui luoghi per cui è causa e lo comunicava ai procuratori dei creditori intervenuti a mezzo lettera trasmessa tramite telefax, e alla parte debitrice a mezzo raccomandata A.R. (cfr A. copia lettera alle parti per sopralluogo, originale raccomandata A.R. e attestazione di ricevimento telefax).

Successivamente, in data 03/01/2011 il debitore, sig. _____, inviava a mezzo telefax richiesta di rinvio delle già fissate operazioni peritali per motivi di salute, allegando certificato medico. Pertanto la sottoscritta rinviava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 24 gennaio 2011, ore 09:00, sui luoghi per cui è causa e lo comunicava ai procuratori dei creditori intervenuti a mezzo lettera trasmessa tramite telefax, e alla parte debitrice a mezzo telefonata (cfr A. copia lettera alle parti per sopralluogo e attestazione di ricevimento telefax).

In tale data e all'ora stabilita, la sottoscritta si recava presso i luoghi oggetto della

presente procedura e precisamente a Rosolini (SR) in Via Manzoni n° 142 (ex 136).

Quivi trovava il signor _____, coniuge della signora _____ (ex parte debitrice), e il signor _____ figlio di _____ (parte debitrice).

Accompagnata dai sopracitati presenti, la sottoscritta faceva una ricognizione dei luoghi, eseguendo riscontri geometrici, rilievi fotografici e prendendo appunti in separati fogli al fine di poter meglio espletare il mandato de quo.

Successivamente, alle ore 9.45, accompagnata dal signor _____, la sottoscritta si recava in c.da Codalupo, tenere di Noto, ove eseguiva riscontri geometrici e rilievi fotografici al fine di poter meglio espletare il mandato de quo.

Alle ore 10.30, vista l'impossibilità di accedere all'interno dell'immobile sito in c.da Codalupo ed all'interno dei terreni siti in c.da Casale e in c.da Gisira, le operazioni penali venivano rinviate al giorno 17/02/2011, alle ore 09.00. Sopralluogo anticipato al 16/02/2011, alle ore 09.00, previa apposita comunicazione alle parti (cfr A. copia lettera alle parti per sopralluogo e attestazione di ricevimento telefax).

In tale data e all'ora stabilita, la sottoscritta si recava in c.da Codalupo per il prosieguo delle operazioni penali.

Quivi trovava il signor _____, quale parte debitrice, in compagnia del quale la sottoscritta faceva una ricognizione dei luoghi eseguendo riscontri geometrici, rilievi fotografici e prendendo appunti in separati fogli al fine di poter meglio espletare il mandato de quo.

Successivamente, alle ore 9.30, accompagnata sempre dal signor _____, la sottoscritta si spostava in c.da Casale, ispezionava i luoghi, eseguendo riscontri metrici

e rilievi fotografici, alla presenza del sig. _____ tanto della signora _____ (ex

parte debitrice), sopraggiunto successivamente.

Alle ore 10.10, la sottoscritta si recava, unitamente al sig.

eseguiva un rilievo fotografico dei luoghi.

Le operazioni peritali venivano concluse alle ore 11:30 (cfr B. verbale di sopralluogo).

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte direttamente in sede di sopralluogo, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso la Conservatoria dei RR. II., presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica dei Comuni di Noto e Rosolini, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla stesura della presente relazione per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *fornisca una sommaria descrizione del bene pignorato;*
- c) *accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupati da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- d) *verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, o vincoli connessi con il suo carattere, storico-artistico;*

- e) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- g) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- h) accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

2. RISPOSTE AI QUESITI.

– risposta a –

I beni pignorati con il seguente procedimento esecutivo sono stati raggruppati dalla sottoscritta, per una loro più semplice individuazione e valutazione, nei lotti appresso indicati. Si fa presente che in tutti i lotti è pignorata la sola quota di proprietà di 1
2 poiché, a seguito di ordinanza della S.V.III.ma del 15/02/2010, la procedura è stata estinta limitatamente ai beni o quote di beni di proprietà delle signore

LOTTO A: 1/6 dell'appartamento sito in Rosolini (SR) in Via Manzoni n. 142 (ex 136);

LOTTO B: 1/6 del villino, magazzini e terreni siti in Noto (SR) in c.da Casale Fucile;

LOTTO C: 1/3 del deposito e uffici siti in Noto (SR) in c.da Codalupo;

LOTTO D: 2/5 indivisi del terreno ubicato in Noto (SR) in c.da Gisira.

Si fa presente che, relativamente al lotto D, nell'atto di pignoramento è stata erroneamente indicata la particella 83, di proprietà di terzi e non di proprietà degli esecutati; pertanto si rileva che, in realtà, la particella sottoposta a pignoramento consiste in un appezzamento di terreno in c.da Gisira censito come particella 93, che sarà oggetto della presente relazione di stima.

LOTTO A – immobile in Rosolini via Manzoni n° 142.

Il bene pignorato con il seguente procedimento esecutivo, denominato lotto A, è costituito da un immobile sito in Rosolini (SR) in Via Manzoni n° 142 (ex n° 136), censito al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al fg. 44, p.lla 87:

- sub. 4, cat. A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 553,90, piano T-S1;
- sub. 5, cat. A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 553,90, piano I;
- sub. 6, cat. C/6, classe 3, consistenza 20 m², rendita € 90,90, piano T.

Tutti i subalterni sono in testa a (), parte debitrice, (proprietà per 1/6), () proprietà per () e () (usufrutto per 4/6).

Tale immobile confina a sud-ovest con via Manzoni, a sud-est in parte con via Giulio Cesare e in parte con immobile di altra ditta, a nord-est in parte con via Turnaco e in

parte con immobile di altra ditta, a nord-ovest con immobile di eredi

Dalla disamina dei documenti e tenuto conto di quanto emerso in fase di sopralluogo, si è constatato che le planimetrie catastali sono conformi rispetto allo stato dei luoghi, mentre le planimetrie allegata alla Concessione per la Esecuzione di opere n. 10/92 (cfr. allegato B_Concessione edilizia lotto A) sono difformi dallo stato dei luoghi per la diversa distribuzione degli ambienti interni (allegato I - estratto di mappa, visure storiche e planimetrie catastali, lotto A).

LOTTO B – villino e magazzino in Noto c.da Casale.

Il bene pignorato con il seguente procedimento esecutivo, denominato lotto B, è costituito da un villino, da due magazzini e da diversi appezzamenti di terreno siti in Noto (SR) in c.da Casale.

Il villino e i magazzini sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Noto al fg. 362 p.lla 212: 8

- sub. 1, cat. A/7, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita € 325,37, piano T;
- sub. 2, cat. C/2, classe 3, consistenza 130 m², rendita € 396,12, piano T;
- sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza 100 m², rendita € 304,71, piano T.

I terreni sono censiti al N.C.T. del Comune di Noto al fg. 362:

- p.lla 17, qualità uliveto, classe 1, sup. ha 2 are 67 ca 80, reddito dominicale € 290,45, reddito agrario € 152,14;
- p.lla 211, qualità uliveto, classe 1, sup. ha 2 are 88 ca 48, reddito dominicale € 312,87, reddito agrario € 163,89;
- p.lla 9, suddivisa in porzione AA, qualità uliveto, classe 1, sup. are 04 ca 00, reddito dominicale € 4,34, reddito agrario € 2,27, e in porzione AB, qualità

212.

La particella 212 sub. 1 risulterà in testa a [redacted] (proprietà per 1/6) e a [redacted] (proprietà per 1/6) e a [redacted] (proprietà per 1/6) e a [redacted] (proprietà per 1/6 e proprietà per 4/6 in regime di separazione dei beni).

Tutte le suddette particelle confinano su ogni lato con altre ditte, ad eccezione delle p.lle 211, 21 e 52 le quali a sud-ovest confinano con la S.P. 26 Rosolini-Pachino.

Dalla disamina dei documenti e tenuto conto di quanto emerso in fase di sopralluogo, si è constatato che le planimetrie catastali relative all'immobile sono conformi allo stato di fatto. Anche la planimetria allegata alla Concessione Edilizia con contributo n. 82 del 17712/1988 (cfr. allegato B_Concessione edilizia lotto B), relativa esclusivamente al magazzino (sub. 2), è conforme allo stato dei luoghi (allegato 1 - estratto di mappa, visure storiche e planimetrie catastali, lotto A).

LOTTO C - villino e magazzino in Noto c.da Codalupo.

Il bene pignorato con il seguente procedimento esecutivo, denominato lotto C, è costituito da deposito e uffici siti in Noto (SR) c.da Codalupo censiti al N.C.E.U. del Comune di Noto al fg. 352 p.la 443:

- sub. 1, cat. C/2, classe 2, consistenza 37 m², rendita € 95,54, piano T (deposito);
- sub. 2, cat. A/10, classe U, consistenza 6 vani, rendita € 805,67, piano T-1 (uffici);
- sub. 3, cat. C/2, classe 2, consistenza 241 m², rendita € 535,20, piano T

10

(deposito).

I subalterni 1 e 2 sono in testa a

(proprietà per 1/3),

(proprietà per 1/3) e

(proprietà per 1/3); il subalterno 3 è in testa a

Giuga Salvatore.

Il subalterno 1 confina a nord-est con il subalterno 2 (stessa ditta), a nord-ovest con proprietà di (altra ditta, diversa dall'esecutato), a nord-est e sud-est con terreno della stessa ditta; il subalterno 2 confina a nord-ovest e sud-ovest con proprietà di (altra ditta, diversa dall'esecutato), a sud-est e nord-est con terreno della stessa ditta.

Dalla disamina dei documenti e tenuto conto di quanto emerso in fase di sopralluogo, si è constatato che le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto (allegato 1 - estratto di mappa, visure storiche e planimetrie catastali, lotto A).

11

LOTTO D - terreno in Noto c.da Gisira.

Il bene pignorato con il seguente procedimento esecutivo, denominato lotto D, è costituito dai 6/15 indivisi del terreno ubicato in Noto (SR) in c.da Gisira, censito al N.C.T. del Comune di Noto al fg. 286, p.lla 93, qualità seminativo arboreo, classe 4, sup. ha 1 are 39 ca 20, reddito dominicale € 46,73, reddito agrario € 14,38.

Nella visura catastale è riportato che la particella è in testa a

(proprietà per 1000/1000). In realtà, l'effettiva ripartizione in quote della particella è riportata nella risposta "e".

Da quanto accertato in fase di sopralluogo, tale terreno confina a sud con canale naturale ("cava Scalarangio") e sugli altri lati con terreni di altre ditte (allegato 1 -

estratto di mappa, visure storiche e planimetrie catastali, lotto A).

– risposta b –

LOTTO A: trattasi di fabbricato a due elevazioni fuori terra con piano sottostrada destinato a civile abitazione; è ubicato in Rosolini, ad angolo tra Via Manzoni e Via Giulio Cesare, con prospetto posteriore Via Turnaco. Il piano terra risale ai primi anni '50, il piano primo è stato realizzato nel 1967, e l'intero immobile è stato interamente soggetto a lavori di ristrutturazione negli anni '90. Presenta copertura piana a terrazza praticabile. È ubicato in zona centrale ad alta densità edilizia residenziale.

L'accesso principale all'immobile avviene da Via Manzoni, attraverso un portoncino d'ingresso con ante in legno avente intagli geometrici e con sopra-luce in vetro; ulteriori accessi sono ubicati in Via Giulio Cesare, attraverso un portoncino d'ingresso anch'esso in legno con sopra-luce in vetro, in Via Turnaco, attraverso un'apertura dotata di infisso in legno, internamente, e alluminio verniciato, esternamente.

Il prospetto esterno è rifinito con intonaco del tipo "plastico".

L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete idrica comunale. Lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite allaccio alla condotta fognaria comunale.

Nel complesso, l'intero fabbricato non presenta particolari segni di degrado.

Si articola in piano terra e piano sottostrada, collegati tra loro tramite un sistema di scale interne, e piano primo, accessibile anche autonomamente da Via Giulio Cesare tramite un vano scala che, tra l'altro, collega il piano suddetto alla terrazza.

PIANO TERRA e PIANO SOTTOSTRADA (subalterni 4 e 6) : il piano terra si articola in ingresso (con accesso da Via Manzoni), salone e studio, vano scala (con accesso da Via

12

Giulio Cesare), corridoio con scala interna di collegamento con il piano sottostrada, servizio igienico e lavanderia, entrambi con affaccio su pozzo luce, doppio servizio e due camere da letto; il piano sottostrada si articola in un grande ambiente destinato a cucina, a cui si può accedere direttamente, tramite una rampa inclinata, da Via Turnaco tramite un serramento di ampia larghezza (porta per garage) realizzata in ferro verniciato con sopraluci trasparenti.

La scala di collegamento tra i due livelli presenta le pedate dei gradini in marmo bianco di Carrara. Il corrimano è realizzato in legno.

Tutti gli ambienti interni presentano intonaco del tipo civile e tinteggiatura. L'altezza interna netta dell'ingresso, dal salone e dello studio è pari a 3,10 m, quella delle camere da letto e dei servizi igienici è m 2,60, quella del vano posto al piano sottostrada è di 2,20 m.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno e sono dotati di dispositivi di oscuramento a persiane in alluminio preverniciato.

La cucina, realizzata in muratura, presenta rivestimento con piastrelle in ceramica in corrispondenza dei piani di lavoro.

Il servizio igienico al piano terra presenta pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di m 2,00 ed è dotato di n° 4 pezzi sanitari (lavabo a colonna, bidet, water e vasca).

Il doppio servizio al piano terra presenta pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di m 2,00 ed è dotato di n° 4 pezzi sanitari (lavabo a

lonna, bidet, water e piatto doccia).

tutti gli ambienti sono illuminati e aerati naturalmente tramite aperture che si affacciano all'esterno, ad esclusione del doppio servizio, che non presenta aperture, della lavanderia e del servizio igienico, che si affacciano nel pozzo luce, e di una camera da letto, priva di aeroilluminazione naturale.

è presente un impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia alimentata a gasolio.

PIANO PRIMO (subalterno 5) e TERRAZZA PRATICABILE: il piano primo, raggiungibile dal vano scala con accesso da Via Giulio Cesare, si articola in ingresso, camera, soggiorno, camera da letto, camera da pranzo, cucina (con affaccio su pozzo luce) e servizio igienico; dalla camera da pranzo si accede ad un ambiente non rifinito, lasciato allo stato grezzo e utilizzato come deposito; al piano della terrazza, a cui si accede direttamente dal vano scala di cui sopra, sono ubicati due casotti, di cui uno adibito a lavanderia.

14

Il vano scala presenta le alzate dei gradini e lo zocchetto a cornice in marmo venato grigio, mentre le pedate sono realizzate in marmo venato beige. Il corrimano è realizzato in ferro verniciato. La pavimentazione degli ambienti è realizzata in marmo.

tutti gli ambienti interni presentano intonaco del tipo civile e tinteggiatura, ad esclusione delle pareti del salone, che sono rivestite con carta da parati. L'altezza interna netta degli ambienti è pari a 3,30 m.

Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno e sono dotati di dispositivi di oscuramento ad avvolgibili in plastica.

La cucina presenta rivestimento con piastrelle in ceramica.

Il servizio igienico presenta pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica fino

id un'altezza di m 1,50 ed è dotato di n° 4 pezzi sanitari (lavabo a colonna, bidet, water e vasca).

Tutti gli ambienti sono illuminati e aerati naturalmente tramite aperture che si affacciano all'esterno, ad esclusione della cucina, che si affaccia sul pozzo luce. Dal salone e dalla camera da letto si accede, tramite porte-finestre, ai balconi esterni che presentano pavimentazione in marmette di cemento e ringhiera in ferro.

E' presente un impianto di riscaldamento con fan-coil.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa m² 415,00, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette (cfr allegato 2 - documentazione fotografica, lotto A):

PIANO SOTTOSTRADA	mq	
CUCINA	61,50	
SERVIZIO IGENICO	3,12	
<hr/>		
TOT. SUPERFICIE UTILE	64,62	
SUPERFICIE MURI	9,69	
SUPERFICIE LORDA	74,31	
<hr/>		
PIANO TERRA	mq	
INGRESSO	16,32	
SALONE	19,35	
STUDIO	18,06	
VANO SCALA (1/2 di 7,04)	3,52	
CORRIDOIO CON SCALA INTERNA	17,39	
SERVIZIO IGENICO	8,28	
DOPIO SERVIZIO	4,20	
LAVANDERIA	2,24	
POZZO LUCE	6,08	
CAMERA DA LETTO 1	7,06	
CAMERA DA LETTO 2	20,40	
<hr/>		
TOT. SUPERFICIE UTILE	132,89	
SUPERFICIE MURI	19,93	
SUPERFICIE LORDA	152,82	

15

SUPERFICIE LORDA

152,82

PIANO PRIMO

VANO SCALA (1/2 di 7,04)

INGRESSO

SALONE

CAMERA

CAMERA DA LETTO

FRANZO

CUCINA

SERVIZIO IGENICO

mq

3,52

7,36

20,24

6,96

22,88

13,50

8,10

3,51

TOT. SUPERFICIE UTILE 86,07

12,91

SUPERFICIE MURI

SUPERFICIE LORDA

98,98

BALCONE 1

BALCONE 2

11,00

3,20

TOT. SUPERFICIE BALCONI 14,20

SUP. COMM. EQUIVALENTE = $14,20 \div 3$ 4,73

AMBIENTE RUSTICO

54,40

TOT. SUPERFICIE 54,40

SUP. COMM. EQUIVALENTE = $54,40 \div 2$ 27,20

TERRAZZA PRATICABILE

TERRAZZA

CASOTTI (5,38+3,79) mq

ASTE GIUDIZIARIE.it

mq

161,05

9,17

TOT. SUPERFICIE 170,22

SUP. COMM. EQUIVALENTE = $170,22 \div 3$ 56,74

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 414,79

LOTTO B: Il lotto B è costituito da un villino, da due magazzini ad esso adiacenti e da diversi appezzamenti di terreno ubicati in c.da Casale, tenere di Noto. Dista 3 km da Rosolini ed è raggiungibile percorrendo la strada provinciale S.P. 26 Rosolini-Pachino. Al lotto si accede tramite un cancello carrabile in ferro ad apertura manuale sostenuto da pilastri in cemento armato e successivo viale carrabile in battuto cementizio. Nell'insieme, il lotto è delimitato da una recinzione realizzata con muro a secco e

l'acqua perviene ai vari settori, i quali vengono azionati con apposite saracinesche. Aprendo la saracinesca, l'acqua, tramite una condotta, perviene alle condotte secondarie e successivamente alle ali piovane. Le ali piovane sono condotte in PE (polietilene) del diametro di mm 36 poste, sempre interrate, una ogni due filari. Dalle ali piovane prendono origine i tubi in PE del diametro di mm 16, i quali sono collocati uno per ogni albero; attraverso questi ultimi tubi l'acqua giunge alla pianta tramite gli spruzzetti che erogano l'acqua a pioggia (sistema "a Baifo"). Ogni settore contiene all'incirca 80 piante.

Allo stato attuale, i diversi appezzamenti di terreno costituenti il lotto B si trovano in buono stato di conservazione (cfr. allegato 2 - documentazione fotografica, lotto B).

La superficie commerciale complessiva, decurtata della superficie occupata dagli immobili (242,19 mq) e dell'area asfaltata e pavimentata (1.500 mq + 250 mq), è pari a m² 20

61.186,81 (cfr. allegato 2 - documentazione fotografica, lotto B).

LOTTO C: è costituito da un corpo di fabbrica sito in c.da Codalupo, tenere di Noto, a due elevazioni fuori terra. Il piano terra è in parte adibito ad uffici ed in parte a magazzino.

Il fabbricato presenta anche un piano mansardato, accessibile esclusivamente dal balcone a piano primo tramite una scala esterna in ferro, avente altezza interna netta media pari a 2.30 m. La copertura del fabbricato è a due falde inclinate realizzate con manto di onduline.

L'accesso al magazzino avviene tramite un serramento esterno in alluminio verniciato. Il magazzino, che presenta altezza interna pari a 2,41 m, all'interno non risulta ultimato

nelle rifiniture ma è allo stato grezzo.

L'accesso agli uffici avviene tramite un infisso in ferro e alluminio con inserti in vetro. Gli uffici, aventi altezza netta pari a 2,23 m, sono rifiniti internamente con intonaco del tipo civile.

Il piano primo, collegato agli uffici ubicati al piano terra tramite una scala interna priva di ringhiera con gradini e zocchetto in granito, è costituito da due ambienti destinati ad uffici collegati tra loro tramite un disimpegno.

Dal balcone a piano primo, accessibile dalle porte-finestre, si raggiunge la scala in ferro che consente l'accesso al piano mansardato.

La pavimentazione degli uffici è realizzata con piastrelle di ceramica.

Il servizio igienico è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica ed è dotato di n° 4 pezzi sanitari (lavabo a colonna, bidet, water e piatto doccia privo di box).

Tutti gli ambienti sono illuminati e aerati naturalmente tramite aperture che si affacciano all'esterno.

Non è presente alcun impianto di riscaldamento. Lo smaltimento dei reflui avviene tramite pozzo nero.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa m² 208,00, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette (cfr allegato 2 - documentazione fotografica, lotto C):

PIANO TERRA - UFFICI	mq
UFFICIO 1 + SCALA INTERNA	17,60
UFFICIO 2	17,60
WC	3,00
<hr/>	
TOT. SUPERFICIE UTILE	38,20
SUPERFICIE MURI	5,73
SUPERFICIE LORDA	43,93

PIANO TERRA - MAGAZZINO	mq
AMBIENTE UNICO	36,08
<hr/>	
TOT. SUPERFICIE UTILE	36,08
SUPERFICIE MURI	5,41
SUPERFICIE LORDA	41,49

PIANO PRIMO	mq
UFFICIO 1	29,73
UFFICIO 2	36,08
<hr/>	
TOT. SUPERFICIE UTILE	65,81
SUPERFICIE MURI	9,87
SUPERFICIE LORDA	75,68

BALCONE	6,30
<hr/>	
TOT. SUPERFICIE	6,30
SUP. COMM. EQUIVALENTE = $6,30 \div 3$	2,10

PIANO MANSARDATO	mq
AMBIENTI INTERNI	78,47
<hr/>	
TOT. SUPERFICIE UTILE	78,47
SUPERFICIE MURI	11,77
SUPERFICIE LORDA	90,24
SUP. COMM. EQUIVALENTE = $90,24 \div 2$	45,12

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 208,32

22

LOTTO D: è costituito da un appezzamento di terreno sito in c.da Gisira, tenere di Noto, a circa 6,5 km da Rosolini, raggiungibile percorrendo la strada statale S.S. 115, in direzione di Noto, per 5 Km circa, quindi la S.P. 17 Favarotta-Ritilini, in direzione Modica, per 1,5 km circa, infine svoltando a sinistra in una stradella sterrata per qualche centinaio di metri.

È un terreno di forma trapezoidale, con un andamento altimetrico con forte pendenza in direzione sud-ovest verso la "cava Scalarangio".

Si tratta di un terreno, avente pessime caratteristiche di fertilità, destinato a seminativo arboreo. Allo stato attuale non è adibito ad alcun tipo di coltivazione né presenta sistema alcuno di irrigazione.

La superficie commerciale complessiva è pari a m² 13.920,00 (cfr. allegato 2 - documentazione fotografica, lotto D).

- risposta c -

Da quanto si è potuto riscontrare nei sopralluoghi, si rileva quanto segue:

- LOTTO A: il piano terra è occupato dai signori dal marito, il piano
(entrambe ex parte
 primo è occupato dalla signora debitrice).

- restito dall'esecutato;

- LOTTO C: non è occupato da alcuno;

non è occupato da alcuno.

- risposta d -

Si rileva quanto segue:

- LOTTO A: non è gravato da alcun vincolo;

- LOTTO B: è soggetto al vincolo di rispetto stradale, e, in particolare, le particelle 211, 21 e 52 sono destinate a viabilità;

- LOTTO C: è soggetto al vincolo di rispetto stradale e autostradale;
 è soggetto a vincolo paesaggistico e, in parte, a vincolo ambientale.

– risposta e –

LOTTO A (appartamento sito in Rosolini in Via Manzoni n. 142):

L'immobile del lotto A appartiene ai signori _____ (piena proprietà per 1/6 e nuda proprietà per 4/6), _____ parte debitrice, (piena proprietà per 1/6) e _____ (usufrutto per 4/6).

Alla signora _____ è pervenuto, per la quota di 4/6 in nuda proprietà, per atto di vendita datato 3 marzo 2010, Notaio Ettore Sciacca da Pozzallo, trascritto a Siracusa il 17/03/2010 ai nn. 6957/4469 da potere della signora _____.

Ai signora _____ è pervenuto, per la quota di 1/6 ciascuno in piena proprietà, per successione al rispettivo marito e padre deceduto il 31/12/1999, Ufficio Registro di Noto den. n. 2 vol. 257, trascritta a Siracusa il 07/04/2001 ai nn. 5677/4574.

24

Alla signora _____ ed alla signora _____ è pervenuto in forza dei seguenti titoli:

- atto di donazione del 28/01/1964, Notaio Felice Bonfanti da Noto, trascritto a Siracusa il 14/02/1964 ai nn. 4272/3850 (atto non consultabile);
- atto di donazione del 28/01/1964, Notaio Felice Bonfanti da Noto, trascritto a Siracusa il 14/02/1964 ai nn. 4273/3851 (atto non consultabile);
- atto di vendita del 28/01/1964, Notaio Felice Bonfanti da Noto, trascritto a Siracusa il 14/02/1964 ai nn. 4278/3856 (atto non consultabile).

L'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca legale del 22/11/2004, Montepaschi Se.n.t., iscritta a Siracusa il _____

07/12/2004 ai nn. 29335/8260 a favore di Montepaschi Se.r.i.t. S.p.A.

Servizio Riscossione Tributi contro

per la quota di 1/6:

➤ Verbale di pignoramento immobili del 23/01/2007, Ufficiale Giudiziario del

Tribunale di Siracusa, ivi trascritto il 26/09/2007 ai nn. 23322/14838 a favore

di Calcestruzzi Rosolinese Ca. Ro. s.r.l. contro

e ciascuno per la quota di 1/6 (cfr allegato 3 - copie visure

Conservatoria dei RR.II.; provenienza e formalità, lotto A).

LOTTO B (villino sito in Noto in c.da Casale, magazzini e terreni adiacenti):

Il lotto B appartiene ai signori _____ (proprietà per 5/6) e _____

parte debitrice (proprietà per 1/6).

Alla signora _____ pervenuto, per la quota di 4/6, per atto di donazione

datato 03 marzo 2010, Notaio Ettore Sciacca da Pizzallo, trascritto a Siracusa il 25

17/03/2010 ai nn. 6956/4468 da potere della _____

Ai signori _____ e _____ pervenuto, per la

quota di 1/6 ciascuno, per successione al rispettivo marito e padre

deceduto il 31/12/1999, Ufficio Registro di Noto den. n. 2 vol. 257, trascritta a

Siracusa il 07/04/2001 ai nn. 5677/4574 e integrativa per i mappali 212 sub. 2 e

212 sub. 3 den. n. 138 vol. 9990, trascritta a Siracusa il 08/06/2010 ai nn.

13614/9227.

Le particelle 212 sub. 1, sub. 2 e sub. 3 e le particelle 17 e 21 sono pervenute al

signor _____ come suolo e in regime di comunione legale dei beni con la

signora _____ per atto di compravendita del 22/04/1987, Notaio Luigi

Savanno da Pachino, trascritto a Siracusa il 11/05/1987 ai nn. 7508/5703.

Le particelle 9, 18, 21, 43, 44, 52 sono pervenute al signor

regime di comunione legale dei beni con la signora

compravendita del 03/07/1989, Notaio Luigi Savanno da Pachino, trascritto a Siracusa

il 10/07/1989 ai nn. 11855/9215.

L'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca legale del 22/11/2004, Montepaschi Se.n.t., iscritta a Siracusa il 07/12/2004 ai nn. 29335/8260 a favore di Montepaschi Se.n.t. S.p.A. Servizio Riscossione Tributi contro la quota di 1/6 ed esclusi i mappali 212 sub. 2 e sub. 3;
- Verbale di pignoramento immobili del 23/01/2007, Ufficiale Giudiziano del Tribunale di Siracusa, ivi trascritto il 26/09/2007 ai nn. 23322/14838 a favore di Calcestruzzi Rosolinese Ca. Ro. s.n.l. contro 26 uno per la quota di 1/6 ed esclusi i mappali 212 sub. 2 e sub. 3 (cfr allegato 3 - copie visure Conservatoria dei RR.II., provenienza e formalità, lotto B).

LOTTO C (deposito e uffici siti in Noto in c.da Codalupo):

Il lotto C appartiene ai signori (proprietà per 1/3), (proprietà per 1/3). parte debitrice (proprietà per 1/3), ai quali è pervenuto per successione al rispettivo marito e padre 31/12/1999, Ufficio Registro di Noto den. n. 2 vol. 257, trascritto a Siracusa il 07/04/2001 ai nn. 5677/4574 (nella documentazione allegata a tale successione

manca il mappale 443 sub. 3).

Al signora _____ pervenuto in forza dei seguenti titoli:

- atto di divisione del 29/04/1976, Notaio Torquato Falbaci da Rosolini, trascritto a

Siracusa il 15/05/1976 ai nn. 7569/6283;

- atto di vendita del 18/02/1967, Notaio Luca La Ciura da Rosolini, trascritto a

Siracusa il 11/03/1967 ai nn. 6692/6031 (atto non consultabile);

- atto di vendita del 3/11/1958, Notaio Luca La Ciura da Rosolini, trascritto a

Siracusa il 27/11/1958 ai nn. 25157/22499 (atto non consultabile).

L'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca legale del 22/11/2004, Montepaschi Se.r.l., iscritta a Siracusa il 07/12/2004 ai nn. 29335/8260 a favore di Montepaschi Se.r.l. S.p.A.

Servizio Riscossione Tributi contro _____ la quota di 1/3 e solo sui 27

mappali 443 sub. 1 e 443 sub. 2;

- Verbale di pignoramento immobili del 23/01/2007, Ufficio Giudiziano del Tribunale di Siracusa, ivi trascritto il 26/09/2007 ai nn. 23322/14838 a favore di Calcestruzzi Rosolinese Ca. Ro. s.r.l. contro

_____ ciascuno per la quota di 1/3 (cfr allegato 3 - copie visure

Conservatoria dei RR.II., provenienza e formalità, lotto G).

LOTTO D (6/15 indivisi del terreno ubicato in Noto in c.da Gisira):

Il lotto D appartiene ai signori _____

proprietà per 3/5+2/15),

proprietà per 2/15) e _____

parte debitrice (proprietà per 2/15).

ai quali è pervenuto per successione al rispettivo marito e padre

ta di 2/5, è pervenuto in forza dei seguenti titoli:

cessione al signor _____ preceduto il 02/08/1985, Ufficio Registro
loto den. n. 15 vol. 206, trascritta a Siracusa il 10/03/1986 al nn. 4082/3203,
oluta per testamento pubblico del 15/06/1977, Notaio Luca La Ciura da Rosolini,
critto a Siracusa il 29/10/1985 al nn. 15893/12709;
to di vendita del 10/05/1986, Notaio Luigi Savanno da Pachino, trascritto a
cusa il 24/05/1986 al nn. 7884/6010.

nobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca legale del 22/11/2004, Montepaschi Se.n.t., iscritta a Siracusa il 28
07/12/2004 al nn. 29335/8260 a favore di Montepaschi Se.n.t. S.p.A.
Servizio Riscossione Tributi contro _____ per la quota di 2/15;
- Verbale di pignoramento immobili del 23/01/2007, Ufficiale Giudiziario del
Tribunale di Siracusa, ivi trascritto il 26/09/2007 al nn. 23322/14838 a favore
di Calcestruzzi Rosolinese Ca. Ro. s.r.l. contro _____
e _____ ciascuno per la quota di 2/15 e sulla particella 83 di ha l.
are 39 ca 20 (cfr allegato 3 - copie visure Conservatoria dei RR.II., provenienza
e formalità, lotto D).

- risposta f -

○ A: l'immobile costituente tale lotto ricade in zona B del Piano Regolatore

Noto (SR) Via Ruggero Settimo, 10
: 0931.835418 mph: 347.2660372
ing.silviacassar Scalia@gmail.com

SERIT SICILIA

N° 114/2007 R.E.I.

TRIBUNALE DI SIRACUSA - sezione esecuzioni immobiliari -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Generale del Comune di Rosolini, zona di completamento (cfr allegato 4 - copia stralcio del P.R.G. del Comune di Rosolini).

O B: il villino, i magazzini e i terreni costituenti tale lotto ricadono in zona E (verde agricolo) della tavola P/B del Piano Regolatore Generale del Comune di Noto (cfr allegato 5 - copia stralcio del P.R.G. del Comune di Noto).

LOTTO C: il deposito e gli uffici costituenti tale lotto ricadono in zona E (verde agricolo) del Piano Regolatore Generale del Comune di Noto (cfr allegato 6 - copia stralcio del P.R.G. del Comune di Noto);

LOTTO D: il terreno costituente tale lotto ricade in zona E (verde agricolo) della tavola P/B Piano Regolatore Generale del Comune di Noto (cfr allegato 7 - copia stralcio del P.R.G. del Comune di Noto);

- risposta g -

29

LOTTO A: il piano terra relativo all'immobile costituente il lotto A è antecedente al 1967 e pertanto, essendo ubicato all'epoca di edificazione al di fuori del centro urbano, non necessitava di alcuna autorizzazione o concessione amministrativa per la edificazione; il piano primo (sopraelevazione) è stato realizzato tramite Nulla Osta per l'esecuzione lavori edilizi del 08/03/1967, prat. n. 74; l'immobile è stato interamente soggetto a strutturazione con Concessione per la esecuzione di opere n. 10/92 del 24/01/1992 (cfr allegato 8 - copia N.O. n° 74/67 e C.E. n° 10/92).

LOTTO B: parte dell'immobile costituente il lotto B, ovvero quello indicato come "villino" nella descrizione di cui alla risposta b, è antecedente al 1967, fuori dal perimetro urbano, e pertanto non necessitava di alcuna autorizzazione o concessione

amministrativa; il magazzino adiacente al villino è stato realizzato con Concessione Edilizia con contributo n. 82 del 17/12/1988, prat. n. 116/87; il magazzino ubicato a seguire è stato realizzato in condizioni di totale abuso edilizio (cfr allegato 9 - copia C.E. n° 116/87).

LOTTO C: l'immobile destinato a magazzino e ad uffici costituente il lotto C è antecedente al 1967, fuori dal perimetro urbano, e pertanto non necessitava di alcuna autorizzazione o concessione amministrativa edificatoria.

LOTTO D: trattandosi di terreno, non si fornirà risposta a tale quesito.

– risposta h –

Tutti gli immobili costituenti i lotti A, B e C non sono dotati di certificato di Agibilità.

3. STIMA DEGLI IMMOBILI.

3.1 Criteri di stima.

30

Al fine di pervenire alla stima del valore venale degli immobili costituenti i lotti A, B e C si sono effettuati due tipi di stima: la prima fa riferimento alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto; la seconda fa riferimento ai prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche e condizioni di manutenzione.

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti è stato assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile.

Per la valutazione degli appezzamenti di terreno facenti parte dei lotti B e D si è fatto riferimento solamente al prezzo di mercato corrente nella zona in quanto non è possibile fare riferimento alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

3.1.1 Stima a reddito.

Con questo metodo analitico si intende calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante la attualizzazione della rendita posticipata, intendendo con rendita il reddito medio annuo dell'immobile, cioè il reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte e tributi vari. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Noto, Rosolini e dintorni per immobili simili, si fissa un canone anticipato di € "X" al netto delle tasse. Pertanto si avrà € "X" x 12 mesi = € "Y" (reddito lordo annuo = R_l).

Per cui $R = R_l - (Q + Imp.)$, dove:

R = reddito netto medio annuo;

R_l = reddito lordo annuo;

Q = manutenzione ordinaria e straordinaria (6% di R_l) e quota di reintegrazione (4% di R_l);

$Imp.$ = imposte e tributi vari (Irpef, Ici, ecc. = 11% di R_l);

Da ciò si ottiene:

$$R = "Y" - (Q + Imp.) = € "Z"$$

$$V = R/r = "Z" \div 0,03$$

Dove r è il saggio di capitalizzazione.

3.1.2 Valore di mercato.

Questo metodo è basato sull'indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili e terreni con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed analoghe condizioni di manutenzione.

3.2 Stima dei lotti.

LOTTO A (appartamento sito in Rosolini in Via Manzoni n. 142)



fissa un canone anticipato di € 400,00 al netto delle tasse. Pertanto si avrà "canone anticipato" x 12 mesi = "reddito netto annuo". Capitalizzando al 4% e considerando l'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V' = \frac{\text{"reddito netto annuo"}}{\text{"tasso di capitalizzazione"} + \text{"incidenza spese"}}$$

canone anticipato	Reddito annuo netto	Tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
€ 400,00	€ 4.800,00	4%	10%
			Valore V'
			€ 108.000,00

Valore di mercato.

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (costruzioni di tipo civile), per ubicazione (zona semicentrale), per condizioni di stabilità, manutenzione ed età, i valori di mercato al mq per gli immobili in questione sono € 800,00. Pertanto si avrà:

32



	Sup. commerciale (mq)	Valore al mq	Valore V"
LOTTO A	414,79	€ 800,00	€ 331.832,00

La media aritmetica dei due valori V' e V" si ottiene il più probabile valore venale degli immobili:

	Valore V'	Valore V"	÷	VALORE
LOTTO A	€ 108.000,00	+ € 331.832,00	2	€ 219.916,00



Il tutto tenuto conto, poi, che oggetto di ipoteca è la quota spettante a

G, si avrà:

$$\text{VALORE LOTTO A} = V \div G = € 219.916,00 \div 6 = € 36.652,66$$



to conto, infine, che oggetto di ipoteca è la quota spettante a pari

3, si avrà:

$$\text{VALORE LOTTO B} = V \div 6 = \text{€ } 456.106,86 \div 6 = \text{€ } 76.351,14$$



LOTTO C (deposito e uffici siti in Noto in c.da Codalupo):

poter procedere alla stima a reddito di tale immobile, bisogna considerare le spese di ristrutturazione necessarie a renderlo fruibile; infatti, allo stato attuale, l'immobile non produce alcun reddito poiché non agevolmente fruibile.

considerando un'incidenza delle spese di ristrutturazione pari a circa € 150,00 al mq, si

Incidenza spese al mq € 150,00	Superficie (mq) 208,32	Spese di ristrutturazione € 31.248,00
-----------------------------------	---------------------------	------------------------------------------

essa un canone anticipato di € 250,00, al netto delle tasse. Pertanto si avrà "canone anticipato" x 12 mesi = "reddito netto annuo". Capitalizzando al 4% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

35

$$V = \frac{\text{"reddito netto annuo"} + \text{"tasso di capitalizzazione"} \times \text{"incidenza spese"}}{0,04}$$

canone anticipato	Reddito annuo netto	Tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
€ 250,00	€ 3.000,00	4%	10%
			Valore V*
			€ 67.500,00

raendo, quindi, le spese necessarie alla ristrutturazione dell'immobile, si avrà un

re V* pari a

Valore V € 67.500,00	Spese € 31.248,00	Valore V* € 36.252,00
-------------------------	----------------------	--------------------------



Valore di mercato.

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe, per ubicazione (zona periferica), per condizioni di stabilità, manutenzione ed età, i valori di mercato al mq per gli immobili in questione sono € 500,00. Pertanto si avrà:

	Sup. commerciale (mq)	Valore al mq	Valore V"
LOTTO C	208,32	€ 500,00	€ 104.160,00

Dalla media aritmetica dei due valori V* e V" si ottiene il più probabile valore venale degli immobili:

	Valore V*	Valore V"	÷	VALORE
LOTTO C	€ 36.252,00	+ € 104.160,00	2	€ 70.206,00

Tenuto conto, infine, che oggetto di ipoteca è la quota spettante a

1/3, si avrà:

$$\text{VALORE (Lotto C)} = V \div 3 = € 70.206,00 \div 3 = € 23.402,00$$

LOTTO D (2/15 indivisi del terreno ubicato in Noto in c.da Gisira)

36

Il più probabile valore venale è dato direttamente dal valore V" e per cui si ha:

	Superficie (mq)	Valore al mq	V (LOTTO D)
TERRENO	13920,00	0,28	3.897,60

Tenuto conto, infine, che oggetto di ipoteca è la quota spettante a

2/15, si avrà:

$$\text{VALORE (Lotto D)} = V \div 3 = € 3.897,60 \div 2/15 = € 5.926,80$$

Per cui, riassumendo e arrotondando, si hanno i seguenti valori venali:

LOTTO A (1/6 appartamento sito in Rosolini in Via Manzoni n. 142, fg. 44, pp.lla 07, sub. 4, 5 e 6, totale m² 415,00): € 36.650,00 (euro trentaseimilaseicentocinquanta/00).

LOTTO B (1/6 villino sito in Noto in c.da Casale, magazzini e terreni adiacenti, fg. 262,

z.lla 212, sub 1, 2 e 3 (totale m² 242,00) e terreni, fg. 262, p.lle 9, 18, 21, 43,

44, 52, m² 61.186):

€ 76.000,00 (euro settantaseimila/00).

LOTTO C (1/3 deposito e uffici siti in Noto in c.da Codalupo, fg. 352, p.lla 443, sub 1

e 2, totale m² 208,32):

€ 23.400,00 (euro

ventitremilaquattrocento/00).

LOTTO D (2/15 indivisi del terreno ubicato in Noto in c.da Gisira, fg. 286, p.lla 93, m²

13.920,00):

€ 520,00 (euro cinquecentoventi/00).

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza la sottoscritta ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente si allegano per farne parte integrante:

- Allegato 1 - estratto di mappa, visure storiche e planimetrie catastali dei diversi lotti;
- Allegato 2 - documentazione fotografica dei diversi lotti;
- Allegato 3 - copia visure Conservatoria dei RR.II. dei diversi lotti;
- Allegato 4 - copia stralcio del P.R.G. del Comune di Rosolini relativo al lotto A;
- Allegato 5 - copia stralcio del P.R.G. del Comune di Noto relativo al lotto B;
- Allegato 6 - copia stralcio del P.R.G. del Comune di Noto relativo al lotto C;
- Allegato 7 - copia stralcio del P.R.G. del Comune di Noto relativo al lotto D;
- Allegato 8 - nulla osta per l'esecuzione lavori edili del 08/03/1967 e concessione per la esecuzione di opere n. 10/92 del 24/01/1992 per il lotto A;
- Allegato 9 - concessione edilizia con contributo n. 82 del 17/12/1988 per il lotto B.

37

Si allegano altresì:

- A. Copia lettere alle parti per sopralluoghi, originale raccomandata A.R. e attestazioni di ricevimento telefax;
- B. Verbale di sopralluogo;
- C. Copia lettera alle parti per trasmissione relazione tecnica;
- D. Versamento U.T.C. di Noto per ricerche;
- E. Spese visure conservatoria dei RR.II.;
- F. Parcella delle competenze e spese tecniche.

Avendo la sottoscritta espletato l'incarico conferitole dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente, rimanendo a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Noto, 25 febbraio 2011

IL C.T.U.

38



Silvia Cassar Scalia

Silvia Cassar Scalia

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
28 FEB. 2011
OGGI
AL C.T.U.
Il Cancelliere C.T.
Dott. Franco Ugo

ASTE
GIUDIZIARIE.it