
TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia del **Dott. Ing. Gaetano Vinci**, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Siracusa al n°1108 sez. A ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Siracusa, esperto ex art. 568 c.p.c. ,**nell'Esecuzione Immobiliare al n.216/2014** del R.G.Es. del Tribunale di Siracusa,

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Intervenuti:

Parte	Tipo	Codice Fiscale	Avvocato	Codice Fiscale
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



INCARICO

In data **11/02/2015**, il sottoscritto **Dott. Ing. Gaetano Vinci**, con studio in **Via Manin n.37-39, 96012 AVOLA (SR)**, email: **ing.gaetanovinci@gmail.com**, PEC: **gaetano.vinci@ordineingegnerisiracusa.it**, Tel. **338 7980631**, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data **24/04/2015** accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al **G.E. Dott. Luca Gurrieri** presso il Tribunale di Siracusa.

PREMESSA

I cespiti immobiliari oggetto dell'Atto di pignoramento **UNEP SR cron. N. 2389 del 29/05/2014**, sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Stacco di terreno edificabile sito in Avola (SR) - C.da Piano di Renzo, esteso mq 2.203, identificato in NCT di Avola (SR) al F° 43 p.lla 2990, Enti urbani e promiscui**, confinante con la strada comunale via U. Foscolo e per gli altri lati con proprietà della stessa Cooperativa edilizia;
- **Bene N° 2 - Fabbricato sito in Avola (SR) - C.da Piano di Renzo s.n.c. piano 2, int. 4, edificio 1, identificato in NCEU al F° 43 p.lla 2985 sub 57**, confinante da più lati con proprietà della stessa Cooperativa edilizia;
- **Bene N° 3 - Fabbricato sito in Avola (SR) - C.da Piano di Renzo s.n.c. piano 1, int. 3, edificio 2, identificato in NCEU al F° 43 p.lla 2985 sub 40**, confinante da più lati con proprietà della stessa Cooperativa edilizia;
- **Bene N° 4 - Fabbricato sito in Avola (SR) - C.da Piano di Renzo s.n.c. piano 1, int. 4, edificio 3, identificato in NCEU al F° 43 p.lla 2985 sub 41**, confinante da più lati con proprietà della stessa Cooperativa edilizia;
- **Bene N° 5 - Fabbricato sito in Avola (SR) Avola (SR) - C.da Piano di Renzo s.n.c. piano 1, int. 5, edificio 6, identificato in NCEU al F° 43 p.lla 2985 sub 48**, confinante da più lati con proprietà della stessa Cooperativa edilizia;

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO AD AVOLA (SR) - C.DA PIANO DI RENZO S.N.C. IN NCT AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI AL F° 43 P.LLA 2990;

Trattasi di un terreno edificabile ubicato nell'ambito del P.L. "**Piano di Renzo**" in via **U. Foscolo del Comune di Avola (fascicolo plla2990)** urbanisticamente denominato lotto **L2**, edificabile, ricadente in **zona PL8**, delimitato ad ovest da una schiera di edifici di remota edificazione prospicienti la via U. Foscolo, ad est da strada di P.L., parzialmente delimitata da un muro di recinzione e, per la restante parte, da un cordolo in c.a., oggetto della presente procedura esecutiva (**Immobile 1 dell'atto di pignoramento**). Attualmente risulta ineditato ed incolto. Superficie catastale **2203** mq. Classificato catastalmente quale **ENTE URBANO**. Contesto in cui si trova il bene: **area del Piano di Lottizzazione recintata**.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO AD AVOLA (SR) - C.DA PIANO DI RENZO
S.N.C. **PIANO 2, INT. 4, EDIFICIO 1**, IN NCEU AL F° 43 P.LLA 2985 SUB 57;

Il bene di che trattasi è costituito da un **appartamento per civile abitazione ubicato al piano secondo, interno n.4 scala E** di un edificio a tre elevazioni f.t., oggetto della presente procedura esecutiva (**Immobilabile 2 dell'atto di pignoramento**), ubicato lungo la via di accesso al Piano di Lottizzazione "**Piano di Renzo**" di via U. Foscolo del Comune Avola (**fascicolo p.lla57**).
Contesto in cui si trova il bene: **area del Piano di Lottizzazione recintata**.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO AD AVOLA (SR) - C.DA PIANO DI RENZO
S.N.C. **PIANO 1, INT. 3, EDIFICIO 2**, IN NCEU AL F° 43 P.LLA 2985 SUB 40;

Il bene di che trattasi è costituito da un **appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo, interno n.3 scala E** di un edificio a tre elevazioni f.t., oggetto della presente procedura esecutiva (**Immobilabile 3 dell'atto di pignoramento**), ubicato lungo la via di accesso al Piano di Lottizzazione "Piano di Renzo" di via U. Foscolo del Comune Avola (**fascicolo p.la40**).
Contesto in cui si trova il bene: **area del Piano di Lottizzazione recintata**.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO AD AVOLA (SR) - C.DA PIANO DI RENZO
S.N.C. **PIANO 1, INT. 4, EDIFICIO 3**, IN NCEU AL F° 43 P.LLA 2985 SUB 41;

Il bene di che trattasi è costituito da un **appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo, interno n.4 scala D** di un edificio a tre elevazioni f.t., oggetto della presente procedura esecutiva (**Immobilabile 4 dell'atto di pignoramento**), ubicato lungo la via di accesso al Piano di Lottizzazione "Piano di Renzo" di via U. Foscolo del Comune Avola (**fascicolo p.la41**).
Contesto in cui si trova il bene: **area del Piano di Lottizzazione recintata**.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO AD AVOLA (SR) - C.DA PIANO DI RENZO
S.N.C. **PIANO 1, INT. 5, EDIFICIO 6**, IN NCEU AL F° 43 P.LLA 2985 SUB 48;

Il bene di che trattasi è costituito da un **appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo, interno n.5 scala C** di un edificio a tre elevazioni f.t., oggetto della presente procedura esecutiva (**Immobilabile 5 dell'atto di pignoramento**), ubicato lungo la via di accesso al Piano di Lottizzazione "Piano di Renzo" di via U. Foscolo del Comune Avola (**fascicolo p.la48**).
Contesto in cui si trova il bene: **area del Piano di Lottizzazione recintata**.

LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1 - Terreno ubicato ad Avola (SR) - C.da Piano di Renzo s.n.c. in NCT Area di Enti urbani e promiscui al F° 43 p.la 2990;**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. agli atti di causa, risulta completa.

TITOLARITÀ



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente Soc. Coop. eseguita:




L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

 **(Proprietà 1/1)**

CONFINI

L'immobile, terreno edificabile di forma rettangolare molto allungata, confina:






- a N con strada pubblica di piano di lottizzazione;
- a E con strada privata appartenente ai condomini proprietari del lotto 3 del P.L., sulla cui area di larghezza 9,00m, la  ha mantenuto il diritto di passaggio e piedi e con mezzi, nonché il diritto di passaggio di reti di urbanizzazione (acqua, fogna bianca e nera, rete elettrica, rete telefonica, rete gas);
- a S-O con fabbricati a schiera prospicienti la via U. Foscolo;
- a S-E con fabbricato di altra ditta;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ENTE URBANO	2203 mq	2203 mq	1,00	2203,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				2203,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2203,00 mq		

Il bene risulta comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/2016 al 08/08/2006	  (proprietà per 1/1)	Catasto Terreni - ENTE URBANO Fg. 43, Part. 2990, superficie mq 2203 Reddito € ---
Dal 08/08/2006 al 12/10/2004	 	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 58, superficie mq 36301 Reddito € --- dominicale, Reddito € ---- agrario
Dal 12/10/2004 al 18/01/1980	 (proprietà per 1/3)	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 58,



		superficie mq 860 Reddito dominicale € 12,21, Reddito agrario € 7,77
Dal 18/01/1980 al 02/09/1975		Catasto Terreni Fg. 43, Part. 58, superficie mq 860 Reddito dominicale € 12,21, Reddito agrario € 7,77
Dal 02/09/1975 al		Catasto Terreni Fg. 43, Part. 58, superficie mq 860 Reddito dominicale € 12,21, Reddito agrario € 7,77

Dalla visura storico catastale n° **T349395 dell'02.02.2016** acquisita ad inizio operazioni peritali dallo scrivente, si evince che:

-l'immobile risultava censito all'impianto meccanografico del **01/06/1976** al foglio n° **43**, particella **58**, qualità **MANDORLETO**, classe **2**, superficie **860** mq, Reddito dominicale € **12,21**, reddito agrario € **7,77** originariamente intestato a [REDACTED] con dati derivanti dall'impianto meccanografico del 01/06/1976, fino al **02/09/1975**;

-con atto pubblico del **02/09/1975** in Notar **M. Cultrera di Noto**, Repertorio n.**61719**, venne acquistato da [REDACTED].

-con atto pubblico del **12/10/2014** in Notar **G. Battista di Noto**, Repertorio n.**48088**, venne acquistato dalla esecutata [REDACTED].

-con **Tabella di variazione del 08/08/2006 n.69151.1/2006** in atti dal **08/08/2006 (protocollo n. SR0069151)**, come meglio indicato nella citata visura storica **n.T349395 del 02/02/2016**, venne creata, dalla fusione con le altre particelle del medesimo Foglio catasto terreni nn.: **59, 102, 888, 889, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 191, 1902, 1903, 1905, 1909, 2702, 2705, 2769, 2788, 2790, 2818, 2819, 2982, 2983, 2984**, la nuova particella n.58, qualità **Ente Urbano** di superficie complessiva pari a mq **36301**.

-con **FRAZIONAMENTO del 08/08/2006 n. 69151.1/2006 in atti dal 08/08/2006 (protocollo n. SR0069151)**, sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio **43** particella **58**

- sono stati inoltre variati i seguenti immobili:- **foglio 43 particella 2985 - foglio 43 particella 2986 - foglio 43 particella 2987 - foglio 43 particella 2988 - foglio 43 particella 2989 - foglio 43 particella 2991 - foglio 43 particella 2992 - foglio 43 particella 2993**. Mappali Fabbricati Correlati: Sezione - **SezUrb - Foglio 43 - Particella 99998**, in modo da creare l'attuale **Area Enti urbani e promiscui al Foglio n.43, p.la 2990 di superficie 2203, senza Reddito dominicale e/o agrario**.

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

PARTI COMUNI



Strade di P.L., con marciapiedi e servizi di P.L. .

Sulla p.lla 2990 al F°43 del NCT di Avola non risulta costituito nessun condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno edificabile pianeggiante, contiguo a fabbricati di remota costruzione posti a schiera lungo la via U. Foscolo di Avola, accessibile da via di P.L., **zona omogenea PL8 densità edilizia fondiaria 2mc/mq, rapporto di copertura massimo 0,50mq/mq.**

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente risulta libero, nella disponibilità della Soc. Coop. eseguita che sullo stesso terreno ha presentato un **progetto al Comune di Avola P.E. n.14/2015** per la realizzazione di vari immobili (fascicolo plla2990). Tale progetto risulta approvato urbanisticamente dal Comune ma ancora non ritirato dalla Soc. Coop. eseguita. **Volumetria di progetto mc 4406; sup. cop. dei fabbricati 1101,50mq.**

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/2006 al 12/10/2004	[REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	12/10/2004	48088	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Siracusa	05/11/2004	26336	16753
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Noto	04/11/2004	1427		
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/2004 al 18/01/1980	[REDACTED] (proprietà per 1/3) [REDACTED] (proprietà per 1/3) [REDACTED] proprietario per 1/3)	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	18/01/1980	72548	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Siracusa	19/01/1980	1122	1001
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Noto	04/02/1980	482	306	
Periodo	Proprietà	Atti			



Dal 18/01/1980 al 02/09/1975	[REDACTED] proprietario per 1000/1000.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	02/09/1975	61719	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Noto	18/09/1975	2327	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Siracusa il 20/10/2008 Reg. part. 16146 - Reg. gen. 24452
Pubblico ufficiale: Tribunale di Siracusa Repertorio 786 del 13/10/2008
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n.2862 del 04/12/2009 (Cancellazione)
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Siracusa il 01/07/2014 Reg. part. 7506 - Reg. gen. 10160
Pubblico ufficiale: Tribunale Civile Repertorio 2389/2014 del 30/05/2014
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED].
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio del quale fa parte il bene in esame ricade in zona **PL8** del vigente P.R.G. del Comune di Avola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il terreno edificabile pignorato, denominato **L2 del P.L. "Piano di Renzo" nel Comune di Avola**, risulta attualmente inedificato, delimitato da fabbricati a S-O, da strade di P.L. a N ed a N-E e da fabbricato a S-O. E' oggetto di una richiesta di Concessione edilizia al Comune di Avola, **Pratica Edilizia n.14/2015 presentata in data 05/01/2015**, approvata ma non ancora ritirata dalla Soc. Coop. a r.l. Orchidea.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile essendo il terreno ancora ineditato.

LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2 - Fabbricato sito in Avola (SR) - C.da Piano di Renzo s.n.c. piano 2, int. 4, edificio 1, identificato in NCEU al F° 43 p.lla 2985 sub 57**, confinante da più lati con proprietà della stessa Cooperativa;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ


L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente Soc. Coop. eseguita:



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

 **Proprietà 1/1)**

CONFINI

L'immobile, di forma rettangolare, costituente un appartamento di un **complesso a schiera realizzato nell'ambito del P.L. "Piano di Renzo", trovosi al piano 2° scala E interno 4**. Confina: a E con area esterna condominiale, trovandosi in testata dell'edificio, a N con area esterna condominiale, a E con proprietà , a S con area condominiale destinata a viabilità.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,44 mq	112,00 mq	1,00	112,00 mq	2,70 m	Primo
Verande-balconi	45,71 mq	45,71 mq	0,33	15,23 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				127,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,23 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015	██████████ ██████████ (proprietà per 1/1)	Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 2985, Sub. 57, zona cens. 2, Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 454,48 Piano 2, int. 4, edificio 1 Sup. cat. Totale 122mq; totale escluse aree scoperte:112mq
Dal 09/11/2015 al 23/04/2012	██████████ ██████████ (proprietà per 1/1)	Variazione nel classamento del 23/04/2012 n. 3919.1/2012 in atti dal 23/04/2012 prot. n. SR0073062 Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 2985, Sub. 57, zona cens. 2, Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 454,48 Piano 2, int. 4, edificio 1
Dal 23/04/2012 al 22/04/2011	██████████ ██████████ (proprietà per 1/1)	Costituzione del 22/04/2011 n. 2653.1/2011 in atti dal 22/04/2011 prot. n. SR0104633 Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 2985, Sub. 57, zona cens. 2, Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 454,48 Piano 2, int. 4, edificio 1

Dalla visura storico catastale al **Catasto fabbricati**, n° T349873 dell'02.02.2016 (fascicolo plla57) acquisita ad inizio operazioni dallo scrivente CTU nominato, si evince che **l'immobile risulta censito al foglio n° 43, particella 2985 sub 57, categoria A/3 di classe 3^, consistenza catastale di vani 5,5, C.da Piano di Renzo, piano secondo, rendita catastale Euro 454,48, intestata a ██████████, proprietà per 1000/1000.**

Detta configurazione, presente fin dal 22/04/2011, è conseguente alla **denuncia di costituzione, protocollo n° 2653.1/2011 in atti dal 22/04/2011.**

Le variazioni catastali dell'immobile intervenute nel corso degli anni hanno riguardato esclusivamente il classamento e l'inserimento in visura dei dati di superficie.

La situazione agli atti del catasto, rappresentata nella planimetria catastale acquisita dallo scrivente in data 02/02/2016, è conforme a quanto rilevato sui luoghi, nonché conforme alla planimetria di progetto allegata alla C.E. n.175 del 23/09/2011 rilasciata dal Comune di Avola.

Dalla visura storico catastale al **Catasto Terreni** n° T322560 dell'07.03.2016 acquisita ad inizio operazioni peritali dallo scrivente, relativa al **Foglio 43 p.lla 2985, qualità ENTE URBANO**, oggi di superficie 10.054mq, senza redditi, si evince la genesi della particella, come segue:

1) l'immobile risultava censito all'impianto meccanografico del **01/06/1976** al foglio n° **43**, particella **58**, qualità **MANDORLETO**, classe **2**, superficie **860** mq, Reddito dominicale € **12,21**, reddito agrario



€ 7,77 originariamente intestato a [REDACTED] con dati derivanti dall'impianto meccanografico del 01/06/1976, fino al 02/09/1975;

2) con atto pubblico del 02/09/1975 in Notar **M. Cultrera di Noto**, Repertorio n.61719, venne acquistato da [REDACTED].

3) con atto pubblico del 12/10/2014 in Notar **G. Battista di Noto**, Repertorio n.48088, venne acquistato dalla esecutata [REDACTED].

Con **Tabella di variazione del 08/08/2006 n.69151.1/2006** in atti dal 08/08/2006 (protocollo n. **SR0069151**), come meglio indicato nella citata visura storica **n.T349395 del 02/02/2016**, venne creata, dalla fusione con le altre particelle del medesimo Foglio catasto terreni nn.: **59, 102, 888, 889, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 191, 1902, 1903, 1905, 1909, 2702, 2705, 2769, 2788, 2790, 2818, 2819, 2982, 2983, 2984**, la nuova particella n.58, qualità **Ente Urbano** di superficie complessiva pari a mq **36301**.

Con **FRAZIONAMENTO del 08/08/2006 n. 69151.1/2006 in atti dal 08/08/2006 (protocollo n. SR0069151)**, sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio **43** particella **58**

e sono stati inoltre variati i seguenti immobili:- **foglio 43 particella 2986 - foglio 43 particella 2987 - foglio 43 particella 2988 - foglio 43 particella 2989 - foglio 43 particella 2990 - foglio 43 particella 2991 - foglio 43 particella 2992 - foglio 43 particella 2993.**

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale mq	Rendita	Piano	Graffato	
	43	2985	57	2	A3	3	5,5	122 totale escluse aree scoperte:112 mq	€454,48	2		

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale disponibile agli atti dell'Agenzia delle Entrate.

PARTI COMUNI

Al bene in esame sono attribuite come parti comuni, unitamente agli altri subalterni del medesimo edificio:

- la scala di servizio dei piani in elevazione e l'ascensore, oltre ai portici al p.t. :
- La porzione di area a piano terra censita catastalmente con il subalterno 1 e destinata a parcheggio e strada di accesso e di uscita su via Ugo Foscolo n. 163, nonché le porzioni dei vani scala censiti in catasto con i subalterni 3, 5, 7, 9, 11, nonché l'area censita in catasto con il subalterno 2;



- La servitù di passaggio attraverso tutta la stradella già delimitata sui luoghi, della larghezza di metri 7 (sette) circa, che si diparte dalla piazza pubblica esistente, si sviluppa su parte della particella 2985 e su parte della particella 2986 e raggiunge l'area pubblica che si sviluppa sulla particella 2989 nonché l'area della [REDACTED] censita con la particella 3037.

- La proporzionale quota di comproprietà millesimale dell'impianto di illuminazione esterna, dell'impianto citofonico, delle condotte idriche e fognanti, degli impianti e delle condotte di distribuzione dell'acqua che si sviluppano sulle aree di pertinenza e su quelle condominiali, nonché dell'elettrodotto di emergenza.

- n°due posti macchina esclusivi nel parcheggio comune condominiale, individuati ai nn°112-113 come da verbale di consegna provvisoria dell'appartamento, redatto in data 06/03/2012.

L'appartamento fa parte di un complesso condominiale denominato "[REDACTED]" con sede in Avola, via U. Foscolo, 161/A int. 41, [REDACTED];

2) le spese fisse annuali ammontano ad € 480,00;

3) le spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute, né versate, ammontano ad € 200,00;

4) per l'appartamento F°43 p.lla 2985 sub 57 non risultano, allo stato, spese condominiali ordinarie scadute;

5) sul programma di cui fanno parte gli immobili della p.lla 2985 vi è pendente la procedura 4577/2011 R.G. promossa dalla [REDACTED] contro la [REDACTED], riguardante i ritardi ed i danni, vantati da entrambe le parti, conseguenti allo scioglimento del contratto di appalto tra la committente ([REDACTED]) e l'impresa costruttrice ([REDACTED]);

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento, accessibile dalla Via di P.L., traversa di via U. Foscolo, tramite una scala condominiale in metallo con annesso corpo ascensore, è composto da: balcone con accesso dal pianerottolo condominiale (18,12mq), da cui si può accedere all'appartamento dal soggiorno (31,13mq). Si hanno quindi i seguenti ulteriori locali: cucina (8,52mq), disimpegno (3,33mq), bagno (7,33mq), lavanderia (4,57mq), camera singola (14,79mq), camera matrimoniale (20,47mq) e ripostiglio (4,26mq), oltre ad una seconda veranda sul retro. Dal ripostiglio, tramite una botola nel soffitto, è raggiungibile il sottotetto non abitabile.

Altezza utile interna: 2,70m.

Esposizione S-N.

Il tutto complessivamente della superficie commerciale lorda di mq 112,00, oltre alle due verande rispettivamente di 18,12mq sull'ingresso e di 27,59mq sulla cucina.

Il livello di finitura dell'appartamento è di buon livello e le condizioni di manutenzione sono ottime.

Caratteristiche strutturali del bene: struttura portante in cemento armato intelaiata, con solai in latero-cemento; tramezzi in tavolato da 8 cm; tamponamenti esterni in POROTON da 30cm.

Caratteristiche di finitura: Intonaci interni a tre strati al civile con finitura in stucco alla veneziana, pavimenti in gres porcellanato smaltato fugato, infissi esterni in alluminio preverniciato con vetrocamera, infissi interni in legno massello.

Caratteristiche impianti: sono presenti gli impianti idrico, fognario, citofonico con video, elettrico, gas metano, riscaldamento autonomo a radiatori e condizionamento a split, tutti completi e funzionanti, con canalizzazioni poste sottotraccia.

Le parti comuni: portici e scala risultano ancora da completare nelle finiture.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Sig. [REDACTED] in virtù del verbale di consegna provvisoria dell'appartamento, redatto in data [REDACTED]



06/03/2012, nel quale vengono altresì assegnati n°due posti macchina esclusivi nel parcheggio comune condominiale, individuati ai nn°112-113.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/2006 al 12/10/2004	[REDACTED] (proprietà per 1/1)	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	12/10/2004	48088	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Siracusa	05/11/2004	26336	16753
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Noto	04/11/2004	1427	
Dal 12/10/2004 al 18/01/1980	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	18/01/1980	72548	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Siracusa	19/01/1980	1122	1001
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Noto	04/02/1980	482	306
Dal 18/01/1980 al 02/09/1975	[REDACTED] proprietario per 1000/1000.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	02/09/1975	61719	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Noto	18/09/1975	2327	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario**
Iscrizione del 01/07/2013 – Reg. Part. 1059 – Reg. Gen. 10118
Pubblico ufficiale: Morello Filippo Repertorio 48755/19691 del 21/06/2013
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.121 del 31/01/2014 (erogazione parziale)
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Siracusa il 01/07/2014 Reg. part. 7506 - Reg. gen. 10160
Pubblico ufficiale: Tribunale Civile Repertorio 2389/2014 del 30/05/2014
A favore di [REDACTED]
Nota disponibile in formato elettronico
- **Atto tra vivi – Contratto preliminare di compravendita**
Trascrizione del 17/07/2014 Reg. part. 8065 - Reg. gen. 11343
Pubblico ufficiale: Morello Filippo Repertorio 50230/20765 del 15/07/2014
Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio del quale fa parte il bene in esame ricade in zona **PL8** del vigente P.R.G. del Comune di Avola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato del quale l'immobile in esame fa parte è stato realizzato in forza della **Concessione Edilizia n° 175 del 23/09/2011** (Allegato 4). Detto provvedimento era finalizzato alla costruzione, in variante in corso d'opera alla C.E. n.79 del 23/07/2007, per la costruzione di n.10 edifici contenenti n.45 alloggi conformi alla L.457/78 e n.18 locali produttivi siti in Avola, lotto L1 del Piano di Lottizzazione "Piano di Renzo", appartenenti alla [REDACTED].

Dagli accertamenti eseguiti presso il Settore Urbanistica del Comune di Avola, si è verificato che la rappresentazione dell'immobile effettuata nell'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato sopra meglio specificato, risulta conforme allo stato di fatto rilevato dallo scrivente CTU.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Esiste il certificato energetico dell'immobile, rilasciato in data **20/10/2012** dal Dott. Ing. Paolino Greco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa al n.530, che lo ha classificato quale edificio di classe **E**.

LOTTO 3

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 3** - Fabbricato sito in Avola (SR) - C.da Piano di Renzo s.n.c. piano 1, int. 3, edificio 2, identificato in NCEU al F° **43 p.lla 2985 sub 40**, confinante da più lati con proprietà della stessa Cooperativa;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente Soc. Coop. eseguita:



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

(Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile, di forma rettangolare, costituente un appartamento di un complesso a schiera realizzato nell'ambito del P.L. "Piano di Renzo", trovasi al piano 1° scala E interno 3. Confina: a E con appartamento p.lla sub 41 della medesima Cooperativa edilizia, a N con area esterna condominiale, a O con appartamento p.lla sub 39 della medesima Cooperativa edilizia, a S con area condominiale destinata a viabilità.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,62 mq	112,00 mq	1,00	112,00 mq	2,70 m	Primo
Verande-balconi	66,38 mq	66,38 mq	0,33	22,12 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				134,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,12 mq		



Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/04/2011 al 23/04/2012	[REDACTED] [REDACTED] (proprietà per 1/1)	Costituzione del 22/04/2011 n. 2653.1/2011 in atti dal 22/04/2011 prot. n. SR0104633 Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 2985, Sub. 40, zona cens. 2, Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 454,48 Piano 1, int. 3, edificio 2
Dal 23/04/2012 al 09/11/2015	[REDACTED] [REDACTED] (proprietà per 1/1)	Variazione nel classamento del 23/04/2012 n. 3919.1/2012 in atti dal 23/04/2012 prot. n. SR0073062 Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 2985, Sub. 40, zona cens. 2, Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 454,48 Piano 1, int. 3, edificio 2
Dal 09/11/2015	[REDACTED] [REDACTED] per 1/1)	Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 2985, Sub. 40, zona cens. 2, Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 454,48 Piano 1, int. 3, edificio 2 Sup. cat. Totale 124mq; totale escluse aree scoperte:112mq

Dalla visura storico catastale n° **T350127 dell'02.02.2016** (fascicolo plla40) acquisita ad inizio operazioni dallo scrivente CTU nominato, si evince che l'immobile risulta censito al foglio n° 43, particella 2985 sub 40, categoria A/3 di classe 3[^], consistenza catastale di vani 5,5, C.da Piano di Renzo, piano primo, rendita catastale Euro 454,48, intestata a [REDACTED], proprietà per 1000/1000.

Detta configurazione, presente fin dal 22/04/2011, è conseguente alla denuncia di costituzione, protocollo n° 2653.1/2011 in atti dal 22/04/2011.

Le variazioni catastali intervenute nel corso degli anni hanno riguardato esclusivamente il classamento e l'inserimento in visura dei dati di superficie.

La situazione agli atti del catasto, rappresentata nella planimetria catastale acquisita dallo scrivente in data 02/02/2016, è conforme a quanto rilevato sui luoghi, nonché conforme alla planimetria di progetto allegata alla C.E. n.175 del 23/09/2011 rilasciata dal Comune di Avola.

Dalla visura storico catastale al **Catasto Terreni** n° **T322560 dell'07.03.2016** acquisita ad inizio operazioni peritali dallo scrivente, relativa al Foglio 43 p.lla 2985, qualità ENTE URBANO, oggi di superficie 10054mq, senza redditi, si evince la genesi della particella, come segue:



l'immobile risultava censito all'impianto meccanografico del **01/06/1976** al foglio n° **43**, particella **58**, qualità **MANDORLETO**, classe **2**, superficie **860** mq, Reddito dominicale € **12,21**, reddito agrario € **7,77** originariamente intestato a [REDACTED] con dati derivanti dall'impianto meccanografico del 01/06/1976, fino al **02/09/1975**;

con atto pubblico del **02/09/1975** in Notar **M. Cultrera di Noto**, Repertorio n.**61719**, venne acquistato da [REDACTED].

con atto pubblico del **12/10/2014** in Notar **G. Battista di Noto**, Repertorio n.**48088**, venne acquistato dalla esecutata [REDACTED].

Con **Tabella di variazione del 08/08/2006 n.69151.1/2006** in atti dal **08/08/2006 (protocollo n. SR0069151)**, come meglio indicato nella citata visura storica **n.T349395 del 02/02/2016**, venne creata, dalla fusione con le altre particelle del medesimo Foglio catasto terreni nn.: **59, 102, 888, 889, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 191, 1902, 1903, 1905, 1909, 2702, 2705, 2769, 2788, 2790, 2818, 2819, 2982, 2983, 2984**, la nuova particella n.58, qualità **Ente Urbano** di superficie complessiva pari a mq **36301**.

Con **FRAZIONAMENTO del 08/08/2006 n. 69151.1/2006 in atti dal 08/08/2006 (protocollo n. SR0069151)**, sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio **43** particella **58**

e sono stati inoltre variati i seguenti immobili:- **foglio 43 particella 2986 - foglio 43 particella 2987 - foglio 43 particella 2988 - foglio 43 particella 2989 - foglio 43 particella 2990 - foglio 43 particella 2991 - foglio 43 particella 2992 - foglio 43 particella 2993.**

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale mq	Rendita	Piano	Graffato	
	43	2985	40	2	A3	3	5,5	124 totale escluse aree scoperte:112 mq	€454,48	2		

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale disponibile agli atti dell'Agenzia delle Entrate.

PARTI COMUNI

Al bene in esame sono attribuiti come parti comuni, unitamente agli altri subalterni del medesimo edificio:

- la scala di servizio dei piani in elevazione e l'ascensore, oltre ai portici al p.t.. :



- La porzione di area a piano terra censita catastalmente con il subalterno 1 e destinata a parcheggio e strada di accesso e di uscita su via Ugo Foscolo n. 163, nonché le porzioni dei vani scala censiti in catasto con i subalterni 3, 5, 7, 9, 11, nonché l'area censita in catasto con il subalterno 2;
- La servitù di passaggio attraverso tutta la stradella già delimitata sui luoghi, della larghezza di metri 7 (sette) circa, che si diparte dalla piazza pubblica esistente, si sviluppa su parte della particella 2985 e su parte della particella 2986 e raggiunge l'area pubblica che si sviluppa sulla particella 2989 nonché l'area della Orchidea Società Cooperativa censita con la particella 3037.
- La proporzionale quota di comproprietà millesimale dell'impianto di illuminazione esterna, dell'impianto citofonico, delle condotte idriche e fognanti, degli impianti e delle condotte di distribuzione dell'acqua che si sviluppano sulle aree di pertinenza e su quelle condominiali, nonché dell'elettrodotto di emergenza.
- n° **due** posti macchina esclusivi nel parcheggio comune condominiale, individuati ai nn° **106-107** come da verbale di consegna provvisoria dell'appartamento, redatto in data **06/03/2012**.

L'appartamento fa parte di un complesso condominiale denominato [REDACTED] con sede in Avola, via U. Foscolo, 161/A int. 41, [REDACTED];

2) le spese fisse annuali ammontano ad **€ 480,00**;

3) le spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute, né versate, ammontano ad **€ 200,00**;

4) per l'appartamento **F°43 p.lla 2985 sub 40**, negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, risultano spese condominiali ordinarie scadute e **non pagate pari ad € 427,00**;

5) sul programma di cui fanno parte gli immobili della p.lla 2985 vi è pendente la procedura 4577/2011 R.G. promossa dalla [REDACTED] contro [REDACTED], riguardante i ritardi ed i danni, vantati da entrambe le parti, conseguenti allo scioglimento del contratto di appalto tra la committente [REDACTED] e l'impresa costruttrice [REDACTED].

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento, accessibile dalla Via di P.L., traversa di via U. Foscolo, tramite una scala condominiale in metallo con annesso corpo ascensore, è composto da: veranda con accesso dal pianerottolo condominiale (42,21mq), da cui si può accedere all'appartamento dal soggiorno (26,12mq). Si hanno quindi i seguenti ulteriori locali: cucina (13,54mq), disimpegno (5,20mq), bagno (6,26mq), lavanderia (3,88mq), camera singola (15,82mq), camera matrimoniale (20,47mq) e ripostiglio (3,55mq), oltre ad una seconda veranda sul retro di 24,17mq.

Altezza utile interna: 2,70m.

Esposizione S-N.

Il tutto complessivamente della superficie commerciale lorda di mq 112,00, oltre alle due verande rispettivamente di 42,21mq sull'ingresso e di 24,17mq sulla cucina.

Il livello di finitura dell'appartamento è di buon livello e le condizioni di manutenzione sono ottime.

Caratteristiche strutturali del bene: struttura portante in cemento armato intelaiata, con solai in latero-cemento; tramezzi in tavolato da 8 cm; tamponamenti esterni in POROTON da 30cm.

Caratteristiche di finitura: Intonaci interni a tre strati al civile, pavimenti in gres porcellanato smaltato fugato, infissi esterni in alluminio preverniciato con vetrocamera, infissi interni in legno massello.

Caratteristiche impianti: sono presenti gli impianti idrico, fognario, citofonico con video, elettrico, gas metano, riscaldamento autonomo a radiatori e condizionamento a split, tutti completi e funzionanti, con canalizzazioni poste sottotraccia.

Le parti comuni: portici e scala risultano ancora da completare nelle finiture.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED] in virtù del verbale di consegna provvisoria dell'appartamento, redatto in data **06/03/2012**, nel quale vengono altresì assegnati n°**due** posti macchina esclusivi nel parcheggio comune condominiale, individuati ai nn°**106-107**.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/2006 al 12/10/2004	[REDACTED] (proprietà per 1/1)	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Battista Giovanni	12/10/2004	48088	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Siracusa	05/11/2004	26336	16753
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Noto	04/11/2004	1427		
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/2004 al 18/01/1980	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dugo Attilio	18/01/1980	72548	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Siracusa	19/01/1980	1122	1001
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Noto	04/02/1980	482	306	
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/1980 al 02/09/1975	[REDACTED] proprietario per 1000/1000.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cultrera M.	02/09/1975	61719	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Noto	18/09/1975	2327		



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario**
Iscrizione del 01/07/2013 – Reg. Part. 1059 – Reg. Gen. 10118
Pubblico ufficiale: Morello Filippo Repertorio 48755/19691 del 21/06/2013
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.121 del 31/01/2014 (erogazione parziale)
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Siracusa il 01/07/2014 Reg. part. 7506 - Reg. gen. 10160
Pubblico ufficiale: Tribunale Civile Repertorio 2389/2014 del 30/05/2014
[REDACTED]
Nota disponibile in formato elettronico
- **Atto tra vivi – Contratto preliminare di compravendita**
Trascrizione del 17/07/2014 Reg. part. 8065 - Reg. gen. 11343
Pubblico ufficiale: Morello Filippo Repertorio 50230/20765 del 15/07/2014
Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio del quale fa parte il bene in esame ricade in zona **PL8** del vigente P.R.G. del Comune di Avola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato del quale l'immobile in esame fa parte è stato realizzato in forza della **Concessione Edilizia n° 175 del 23/09/2011** (Allegato 4). Detto provvedimento era finalizzato alla costruzione, in variante in corso d'opera alla C.E. n.79 del 23/07/2007, per la costruzione di n.10 edifici contenenti n.45 alloggi conformi alla L.457/78 e n.18 locali produttivi siti in Avola, lotto L1 del Piano di Lottizzazione "Piano di Renzo", appartenenti alla "[REDACTED]", [REDACTED]
[REDACTED]



Dagli accertamenti eseguiti presso il Settore Urbanistica del Comune di Avola, si è verificato che la rappresentazione dell'immobile effettuata nell'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato sopra meglio specificato, risulta conforme allo stato di fatto rilevato dallo scrivente CTU.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile., rilasciato in data **20/10/2012** dal Dott. Ing. Paolino Greco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa al n.530, che lo ha classificato quale edificio di classe **E**.

LOTTO 4

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 4** - Fabbricato sito in Avola (SR) - C.da Piano di Renzo s.n.c. piano 1, int. 3, edificio 2, identificato in NCEU **al F° 43 p.lla 2985 sub 41**, confinante da più lati con proprietà della stessa Cooperativa;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ


L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente Soc. Coop. eseguita:



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

 **1/1)**

CONFINI

L'immobile, di forma rettangolare, costituente un appartamento di un complesso a schiera realizzato nell'ambito del P.L. "Piano di Renzo", trovasi al piano 1° scala D interno 4. Confina: a E con appartamento p.lla sub 42 Ditta , a N con area esterna condominiale, a O con appartamento p.lla sub 40 della medesima Cooperativa edilizia, a S con area condominiale destinata a viabilità.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,62 mq	112,00 mq	1,00	112,00 mq	2,70 m	Primo
Verande-balconi	66,38 mq	66,38 mq	0,33	22,12 mq	2,70 m	Primo



Totale superficie convenzionale:	134,12 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	134,12 mq	

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/04/2011 al 23/04/2012	██████████ ██████████ (proprietà per 1/1)	Costituzione del 22/04/2011 n. 2653.1/2011 in atti dal 22/04/2011 prot. n. SR0104633 Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 2985, Sub. 41, zona cens. 2, Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 495,80 Piano 1, int. 4, edificio 3
Dal 23/04/2012 al 09/11/2015	██████████ ██████████ (proprietà per 1/1)	Variazione nel classamento del 23/04/2012 n. 3919.1/2012 in atti dal 23/04/2012 prot. n. SR0073062 Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 2985, Sub. 40, zona cens. 2, Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 495,80 Piano 1, int. 4, edificio 3
Dal 09/11/2015	██████████ ██████████ (proprietà per 1/1)	Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 2985, Sub. 40, zona cens. 2, Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 495,80 Piano 1, int. 4, edificio 3 Sup. cat. Totale 124mq; totale escluse aree scoperte:112mq

Dalla visura storico catastale n° **T350411 dell'02.02.2016** (fascicolo plla41) acquisita ad inizio operazioni dallo scrivente CTU nominato, si evince che l'immobile risulta censito al foglio n° 43, particella 2985 sub 41, categoria A/3 di classe 3[^], consistenza catastale di vani 6, C.da Piano di Renzo, piano primo, rendita catastale Euro 495,80, intestata a ██████████
██████████ proprietà per 1000/1000.

Detta configurazione, presente fin dal 22/04/2011, è conseguente alla denuncia di costituzione, protocollo n° 2653.1/2011 in atti dal 22/04/2011.

Le variazioni catastali intervenute nel corso degli anni hanno riguardato esclusivamente il classamento e l'inserimento in visura dei dati di superficie.



La situazione agli atti del catasto, rappresentata nella planimetria catastale acquisita dallo scrivente in data 02/02/2016, è conforme a quanto rilevato sui luoghi, nonché conforme alla planimetria di progetto allegata alla C.E. n.175 del 23/09/2011 rilasciata dal Comune di Avola.

Dalla visura storico catastale al **Catasto Terreni n° T322560 dell'07.03.2016** acquisita ad inizio operazioni peritali dallo scrivente, relativa al Foglio 43 p.lla 2985, qualità ENTE URBANO, oggi di superficie 10054mq, senza redditi, si evince la genesi della particella, come segue:

l'immobile risultava censito all'impianto meccanografico del **01/06/1976** al foglio n° **43**, particella **58**, qualità **MANDORLETO**, classe **2**, superficie **860** mq, Reddito dominicale € **12,21**, reddito agrario € **7,77** originariamente intestato a [REDACTED] con dati derivanti dall'impianto meccanografico del 01/06/1976, fino al **02/09/1975**;

con atto pubblico del **02/09/1975** in Notar **M. Cultrera di Noto**, Repertorio n.**61719**, venne acquistato da [REDACTED].

con atto pubblico del **12/10/2014** in Notar **G. Battista di Noto**, Repertorio n.**48088**, venne acquistata dalla esecutata [REDACTED].

Con **Tabella di variazione del 08/08/2006 n.69151.1/2006** in atti dal **08/08/2006 (protocollo n. SR0069151)**, come meglio indicato nella citata visura storica **n.T349395 del 02/02/2016**, venne creata, dalla fusione con le altre particelle del medesimo Foglio catasto terreni nn.: **59, 102, 888, 889, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 191, 1902, 1903, 1905, 1909, 2702, 2705, 2769, 2788, 2790, 2818, 2819, 2982, 2983, 2984**, la nuova particella n.58, qualità **Ente Urbano** di superficie complessiva pari a mq **36301**.

Con **FRAZIONAMENTO del 08/08/2006 n. 69151.1/2006 in atti dal 08/08/2006 (protocollo n. SR0069151)**, sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio **43** particella **58**

e sono stati inoltre variati i seguenti immobili:- **foglio 43 particella 2986 - foglio 43 particella 2987 - foglio 43 particella 2988 - foglio 43 particella 2989 - foglio 43 particella 2990 - foglio 43 particella 2991 - foglio 43 particella 2992 - foglio 43 particella 2993.**

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale mq	Rendita	Piano	Graffato
	43	2985	41	2	A3	3	6	124 totale escluse aree scoperte:112 mq	€495,80	2	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale disponibile agli atti dell'Agenzia delle Entrate.



PARTI COMUNI

Al bene in esame sono attribuiti come parti comuni, unitamente agli altri subalterni del medesimo edificio:

- la scala di servizio dei piani in elevazione e l'ascensore, oltre ai portici al p.t. :
- La porzione di area a piano terra censita catastalmente con il subalterno 1 e destinata a parcheggio e strada di accesso e di uscita su via Ugo Foscolo n. 163, nonché le porzioni dei vani scala censiti in catasto con i subalterni 3, 5, 7, 9, 11, nonché l'area censita in catasto con il subalterno 2;
- La servitù di passaggio attraverso tutta la stradella già delimitata sui luoghi, della larghezza di metri 7 (sette) circa, che si diparte dalla piazza pubblica esistente, si sviluppa su parte della particella 2985 e su parte della particella 2986 e raggiunge l'area pubblica che si sviluppa sulla particella 2989 nonché l'area della [REDACTED] censita con la particella 3037.
- La proporzionale quota di proprietà millesimale dell'impianto di illuminazione esterna, dell'impianto citofonico, delle condotte idriche e fognanti, degli impianti e delle condotte di distribuzione dell'acqua che si sviluppano sulle aree di pertinenza e su quelle condominiali, nonché dell'elettrodotto di emergenza.
- n°**due** posti macchina esclusivi nel parcheggio comune condominiale, individuati ai nn°**100-101** come da verbale di consegna provvisoria dell'appartamento, redatto in data **10/03/2012**.

L'appartamento fa parte di un complesso condominiale denominato [REDACTED] " con sede in in Avola, via U. Foscolo, 161/A int. 41, [REDACTED]

2) le spese fisse annuali ammontano ad **€ 480,00**;

3) le spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute, né versate, ammontano ad **€ 200,00**;

4) per l'appartamento **F°43 p.lla 2985 sub 41** non risultano, allo stato, spese condominiali ordinarie scadute;

5) sul programma di cui fanno parte gli immobili della p.lla 2985 vi è pendente la procedura 4577/2011 R.G. promossa dalla [REDACTED] contro la [REDACTED], riguardante i ritardi ed i danni, vantati da entrambe le parti, conseguenti allo scioglimento del contratto di appalto tra la committente ([REDACTED] e l'impresa costruttrice ([REDACTED]

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento, accessibile dalla Via di P.L., traversa di via U. Foscolo, tramite una scala condominiale in metallo con annesso corpo ascensore, è composto da: veranda con accesso dal pianerottolo condominiale (42,21mq), da cui si può accedere all'appartamento dal soggiorno (26,12mq). Si hanno quindi i seguenti ulteriori locali: cucina (13,54mq), disimpegno (5,20mq), bagno (5,74mq), lavanderia (4,31mq), camera singola (15,82mq), camera matrimoniale (13,04mq) con cabina armadio 6,91mq e ripostiglio (3,55mq) con armadio a muro 0,78mq, oltre ad una seconda veranda sul retro di 24,17mq. Altezza utile interna: 2,70m.

Esposizione S-N.

Il tutto complessivamente della superficie commerciale lorda di mq 112,00, oltre alle due verande rispettivamente di 42,21mq sull'ingresso e di 24,17mq sulla cucina.

Il livello di finitura dell'appartamento è di buon livello e le condizioni di manutenzione sono ottime.

Caratteristiche strutturali del bene: struttura portante in cemento armato intelaiata, con solai in latero-cemento; tramezzi in tavolato da 8 cm; tamponamenti esterni in POROTON da 30cm.

Caratteristiche di finitura: Intonaci interni a tre strati al civile, pavimenti in gres porcellanato smaltato fugato, infissi esterni in alluminio preverniciato con vetrocamera, infissi interni in legno massello.



Caratteristiche impianti: sono presenti gli impianti idrico, fognario, citofonico con video, elettrico, gas metano, riscaldamento autonomo a radiatori e condizionamento a split, tutti completi e funzionanti, con canalizzazioni poste sottotraccia.

Le parti comuni: portici e scala risultano ancora da completare nelle finiture.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED] in virtù del verbale di consegna provvisoria dell'appartamento, redatto in data **10/03/2012**, nel quale vengono altresì assegnati n° **due** posti macchina esclusivi nel parcheggio comune condominiale, individuati ai nn° **100-101**.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/2006 al 12/10/2004	[REDACTED] (proprietà per 1/1)	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Battista Giovanni	12/10/2004	48088	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Siracusa	05/11/2004	26336	16753
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Noto	04/11/2004	1427			
Dal 12/10/2004 al 18/01/1980	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dugo Attilio	18/01/1980	72548	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Siracusa	19/01/1980	1122	1001
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Noto	04/02/1980	482	306		
Dal 18/01/1980 al 02/09/1975	[REDACTED] proprietario per 1000/1000.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cultrera M.	02/09/1975	61719	
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Noto	18/09/1975	2327	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario**
Iscrizione del 01/07/2013 – Reg. Part. 1059 – Reg. Gen. 10118
Pubblico ufficiale: Morello Filippo Repertorio 48755/19691 del 21/06/2013
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.121 del 31/01/2014 (erogazione parziale)
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Siracusa il 01/07/2014 Reg. part. 7506 - Reg. gen. 10160
Pubblico ufficiale: Tribunale Civile Repertorio 2389/2014 del 30/05/2014
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Nota disponibile in formato elettronico
- **Atto tra vivi – Contratto preliminare di compravendita**
Trascrizione del 17/07/2014 Reg. part. 8065 - Reg. gen. 11343
Pubblico ufficiale: Morello Filippo Repertorio 50230/20765 del 15/07/2014
Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio del quale fa parte il bene in esame ricade in zona **PL8** del vigente P.R.G. del Comune di Avola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



Il fabbricato del quale l'immobile in esame fa parte è stato realizzato in forza della **Concessione Edilizia n° 175 del 23/09/2011** (Allegato 4). Detto provvedimento era finalizzato alla costruzione, in variante in corso d'opera alla C.E. n.79 del 23/07/2007, per la costruzione di n.10 edifici contenenti n.45 alloggi conformi alla L.457/78 e n.18 locali produttivi siti in Avola, lotto L1 del Piano di Lottizzazione "Piano di Renzo", appartenenti alla "██████████", con sede in Siracusa Viale Teracati n.83.-

Dagli accertamenti eseguiti presso il Settore Urbanistica del Comune di Avola, si è verificato che la rappresentazione dell'immobile effettuata nell'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato sopra meglio specificato, risulta conforme allo stato di fatto rilevato dallo scrivente CTU.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile., rilasciato in data **20/10/2012** dal Dott. Ing. Paolino Greco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa al n.530, che lo ha classificato quale edificio di classe **E**.

LOTTO 5

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 5** - Fabbricato sito in Avola (SR) - C.da Piano di Renzo s.n.c. piano 1, int. 3, edificio 2, identificato in NCEU **al F° 43 p.lla 2985 sub 48**, confinante da più lati con proprietà della stessa Cooperativa;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente Soc. Coop. eseguita:

██████████
██████████
██████████

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

██████████ **(Proprietà 1/1)**

CONFINI

L'immobile, di forma rettangolare, costituente un appartamento di un complesso a schiera realizzato nell'ambito del P.L. "Piano di Renzo", trovasi al piano 1° scala C interno 3. Confina: a E con appartamento p.lla sub 49 della medesima Cooperativa edilizia, a N con area esterna condominiale, a O con appartamento p.lla sub 47 Ditta ██████████, a S con area condominiale destinata a viabilità.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,62 mq	112,00 mq	1,00	112,00 mq	2,70 m	Primo
Verande-balconi	66,38 mq	66,38 mq	0,33	22,12 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				134,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,12 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/04/2011 al 23/04/2012	██████████ ██████████ (proprietà per 1/1)	Costituzione del 22/04/2011 n. 2653.1/2011 in atti dal 22/04/2011 prot. n. SR0104633 Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 2985, Sub. 48, zona cens. 2, Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 454,48 Piano 1, int. 5, edificio 6
Dal 23/04/2012 al 09/11/2015	██████████ ██████████ (proprietà per 1/1)	Variazione nel classamento del 23/04/2012 n. 3919.1/2012 in atti dal 23/04/2012 prot. n. SR0073062 Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 2985, Sub. 48, zona cens. 2, Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 454,48 Piano 1, int. 5, edificio 6
Dal 09/11/2015	██████████ ██████████ (proprietà per 1/1)	Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 2985, Sub. 48, zona cens. 2, Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 454,48 Piano 1, int. 5, edificio 6 Sup. cat. Totale 124mq; totale escluse aree scoperte:112mq

Dalla visura storico catastale **n° T350939 dell'02.02.2016** (fascicolo plla48) acquisita ad inizio operazioni dallo scrivente CTU nominato, si evince che l'immobile risulta censito al foglio n° 43, particella 2985 sub 48, categoria A/3 di classe 3[^], consistenza catastale di vani 6, C.da Piano di Renzo, piano primo, rendita catastale Euro 454,48, intestata a Soc ██████████ ██████████, proprietà per 1000/1000.

Detta configurazione, presente fin dal 22/04/2011, è conseguente alla denuncia di costituzione, protocollo n° 2653.1/2011 in atti dal 22/04/2011.



Le variazioni catastali intervenute nel corso degli anni hanno riguardato esclusivamente il classamento e l'inserimento in visura dei dati di superficie.

La situazione agli atti del catasto, rappresentata nella planimetria catastale acquisita dallo scrivente in data 02/02/2016, è conforme a quanto rilevato sui luoghi, nonché conforme alla planimetria di progetto allegata alla C.E. n.175 del 23/09/2011 rilasciata dal Comune di Avola.

Dalla visura storico catastale al **Catasto Terreni n° T322560 dell'07.03.2016** acquisita ad inizio operazioni peritali dallo scrivente, relativa al Foglio 43 p.la 2985, qualità ENTE URBANO, oggi di superficie 10054mq, senza redditi, si evince la genesi della particella, come segue:

l'immobile risultava censito all'impianto meccanografico del **01/06/1976** al foglio n° **43**, particella **58**, qualità **MANDORLETO**, classe **2**, superficie **860** mq, Reddito dominicale € **12,21**, reddito agrario € **7,77** originariamente intestato a [REDACTED] o con dati derivanti dall'impianto meccanografico del 01/06/1976, fino al **02/09/1975**;

con atto pubblico del **02/09/1975** in Notar **M. Cultrera di Noto**, Repertorio n.**61719**, venne acquistato da [REDACTED].

con atto pubblico del **12/10/2014** in Notar **G. Battista di Noto**, Repertorio n.**48088**, venne acquistato dalla esecutata [REDACTED].

Con **Tabella di variazione del 08/08/2006 n.69151.1/2006** in atti dal **08/08/2006 (protocollo n. SR0069151)**, come meglio indicato nella citata visura storica **n.T349395 del 02/02/2016**, venne creata, dalla fusione con le altre particelle del medesimo Foglio catasto terreni nn.: **59, 102, 888, 889, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 191, 1902, 1903, 1905, 1909, 2702, 2705, 2769, 2788, 2790, 2818, 2819, 2982, 2983, 2984**, la nuova particella n.58, qualità **Ente Urbano** di superficie complessiva pari a mq **36301**.

Con **FRAZIONAMENTO del 08/08/2006 n. 69151.1/2006 in atti dal 08/08/2006 (protocollo n. SR0069151)**, sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio **43** particella **58**

e sono stati inoltre variati i seguenti immobili:- **foglio 43 particella 2986 - foglio 43 particella 2987 - foglio 43 particella 2988 - foglio 43 particella 2989 - foglio 43 particella 2990 - foglio 43 particella 2991 - foglio 43 particella 2992 - foglio 43 particella 2993.**

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale mq	Rendita	Piano	Graffato
	43	2985	48	2	A3	3	5,5	124 totale escluse aree scoperte:112 mq	€454,48	1	

Corrispondenza catastale



Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale disponibile agli atti dell'Agenzia delle Entrate.

PARTI COMUNI

Al bene in esame sono attribuiti come parti comuni, unitamente agli altri subalterni del medesimo edificio:

- la scala di servizio dei piani in elevazione e l'ascensore, oltre ai portici al p.t. :
- La porzione di area a piano terra censita catastalmente con il subalterno 1 e destinata a parcheggio e strada di accesso e di uscita su via Ugo Foscolo n. 163, nonché le porzioni dei vani scala censiti in catasto con i subalterni 3, 5, 7, 9, 11, nonché l'area censita in catasto con il subalterno 2;
- La servitù di passaggio attraverso tutta la stradella già delimitata sui luoghi, della larghezza di metri 7 (sette) circa, che si diparte dalla piazza pubblica esistente, si sviluppa su parte della particella 2985 e su parte della particella 2986 e raggiunge l'area pubblica che si sviluppa sulla particella 2989 nonché l'area della [REDACTED] censita con la particella 3037.
- La proporzionale quota di comproprietà millesimale dell'impianto di illuminazione esterna, dell'impianto citofonico, delle condotte idriche e fognanti, degli impianti e delle condotte di distribuzione dell'acqua che si sviluppano sulle aree di pertinenza e su quelle condominiali, nonché dell'elettrodotto di emergenza.
- n°due posti macchina esclusivi nel parcheggio comune condominiale, individuati ai nn°82-83 come da verbale di consegna provvisoria dell'appartamento, redatto in data 23/03/2012.

L'appartamento fa parte di un complesso condominiale denominato [REDACTED] " con [REDACTED]

- 2) le spese fisse annuali ammontano ad € 480,00;
- 3) le spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute, né versate, ammontano ad € 200,00;
- 4) per l'appartamento F°43 p.lla 2985 sub 48 non risultano, allo stato, spese condominiali ordinarie scadute;
- 5) sul programma di cui fanno parte gli immobili della p.lla 2985 vi è pendente la procedura 4577/2011 R.G. promossa dalla [REDACTED], riguardante i ritardi ed i danni, vantati da entrambe le parti, conseguenti allo scioglimento del contratto di appalto tra la committente ([REDACTED]) e l'impresa costruttrice [REDACTED]

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento, accessibile dalla Via di P.L., traversa di via U. Foscolo, tramite una scala condominiale in metallo con annesso corpo ascensore, è composto da: veranda con accesso dal pianerottolo condominiale (42,21mq), da cui si può accedere all'appartamento dal soggiorno (26,12mq). Si hanno quindi i seguenti ulteriori locali: cucina (13,54mq), disimpegno (5,20mq), bagno (6,26mq), lavanderia (3,88mq), camera singola (15,82mq), camera matrimoniale (20,47mq) e ripostiglio (3,55mq), oltre ad una seconda veranda sul retro di 24,17mq.

Altezza utile interna: 2,70m.

Esposizione S-N.

Il tutto complessivamente della superficie commerciale lorda di mq 112,00, oltre alle due verande rispettivamente di 42,21mq sull'ingresso e di 24,17mq sulla cucina.

Il livello di finitura dell'appartamento è di buon livello e le condizioni di manutenzione sono ottime.



Caratteristiche strutturali del bene: struttura portante in cemento armato intelaiata, con solai in latero-cemento; tramezzi in tavolato da 8 cm; tamponamenti esterni in POROTON da 30cm.

Caratteristiche di finitura: Intonaci interni a tre strati al civile, pavimenti in gres porcellanato smaltato fugato, infissi esterni in alluminio preverniciato con vetrocamera, infissi interni in legno massello.

Caratteristiche impianti: sono presenti gli impianti idrico, fognario, citofonico con video, elettrico, gas metano, riscaldamento autonomo a radiatori e condizionamento a split, tutti completi e funzionanti, con canalizzazioni poste sottotraccia.

Le parti comuni: portici e scala risultano ancora da completare nelle finiture.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Sig. **Dugo** [redacted] in virtù del verbale di consegna provvisoria dell'appartamento, redatto in data **23/03/2012**, nel quale vengono altresì assegnati n°**due** posti macchina esclusivi nel parcheggio comune condominiale, individuati ai nn°**82-83**.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/2006 al 12/10/2004	[redacted] (proprietà per 1/1)	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Battista Giovanni	12/10/2004	48088	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Siracusa	05/11/2004	26336	16753
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Noto	04/11/2004	1427		
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/2004 al 18/01/1980	[redacted] [redacted] [redacted]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dugo Attilio	18/01/1980	72548	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Siracusa	19/01/1980	1122	1001
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Noto	04/02/1980	482	306	
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/1980 al	[redacted]	Atto di compravendita			



02/09/1975	proprietario per 1000/1000.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cultrera M.	02/09/1975	61719	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Noto	18/09/1975	2327	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario**
Iscrizione del 01/07/2013 – Reg. Part. 1059 – Reg. Gen. 10118
Pubblico ufficiale: Morello Filippo Repertorio 48755/19691 del 21/06/2013
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.121 del 31/01/2014 (erogazione parziale)
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Siracusa il 01/07/2014 Reg. part. 7506 - Reg. gen. 10160
Pubblico ufficiale: Tribunale Civile Repertorio 2389/2014 del 30/05/2014
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Nota disponibile in formato elettronico
- **Atto tra vivi – Contratto preliminare di compravendita**
Trascrizione del 17/07/2014 Reg. part. 8065 - Reg. gen. 11343
Pubblico ufficiale: Morello Filippo Repertorio 50230/20765 del 15/07/2014
Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio del quale fa parte il bene in esame ricade in zona **PL8** del vigente P.R.G. del Comune di Avola.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato del quale l'immobile in esame fa parte è stato realizzato in forza della **Concessione Edilizia n° 175 del 23/09/2011** (Allegato 4). Detto provvedimento era finalizzato alla costruzione, in variante in corso d'opera alla C.E. n.79 del 23/07/2007, per la costruzione di n.10 edifici contenenti n.45 alloggi conformi alla L.457/78 e n.18 locali produttivi siti in Avola, lotto L1 del Piano di Lottizzazione "Piano di Renzo", appartenenti alla "██████████".

Dagli accertamenti eseguiti presso il Settore Urbanistica del Comune di Avola, si è verificato che la rappresentazione dell'immobile effettuata nell'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato sopra meglio specificato, risulta conforme allo stato di fatto rilevato dallo scrivente CTU.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile., rilasciato in data **20/10/2012** dal Dott. Ing. Paolino Greco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa al n.530, che lo ha classificato quale edificio di classe **E**.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Visti gli immobili oggetto di esecuzione, così come riportati nell'atto di pignoramento, lo scrivente C.T.U. ha ipotizzato di procedere alla formazione di n. 5 lotti (n.1 terreno edificabile e n.4 appartamenti), in considerazione della autonoma potenziale fruizione dei singoli beni e quindi della loro potenziale appetibilità di mercato. Naturalmente il tutto alla luce della grave crisi del mercato immobiliare nonché della localizzazione degli immobili da stimare, in zona semicentrale storica del Comune di Avola ma con recenti sviluppi positivi riguardo la viabilità e l'espansione commerciale ed artigianale.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO AD AVOLA (SR) - C.DA PIANO DI RENZO S.N.C. IN NCT AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI AL F° 43 P.LLA 2990;**
- Trattasi di un terreno edificabile ubicato nell'ambito del P.L. "Piano di Renzo" in via U. Foscolo del Comune di Avola (fascicolo plla2990) urbanisticamente denominato lotto L2, edificabile, delimitato ad ovest da una schiera di edifici di remota edificazione prospicienti la via U. Foscolo, ad est da strada di P.L., parzialmente delimitata da un muro di recinzione e per la restante parte da un cordolo in c.a.. Attualmente risulta ineditato ed incolto. Superficie catastale 2203 mq. Classificato catastalmente quale ENTE URBANO. Vi si accede da strada del Piano di Lottizzazione appartenente ai condomini proprietari del lotto 3 del P.L., sulla cui area di larghezza 9,00m, la ██████████ ha mantenuto il diritto di passaggio e piedi e con mezzi, nonché il diritto di passaggio di reti di urbanizzazione (acqua, fogna bianca e nera, rete elettrica, rete telefonica, rete gas). La giacitura è sostanzialmente pianeggiante con esposizione verso N-E. L'immobile attualmente risulta libero, nella disponibilità della Soc. Coop. eseguita che sullo stesso terreno ha presentato un **progetto al Comune di Avola P.E. n.14/2015** per la



realizzazione di vari immobili. Tale progetto risulta approvato urbanisticamente dal Comune ma ancora non ritirato dalla Soc. Coop. eseguita.

- Identificato al catasto Terreni del Comune di Avola (SR):
 Fg. 43, Part. 2990, Qualità Ente Urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).
 Per la stima del bene di che trattasi si sceglie il metodo del valore di trasformazione di area edificabile, potendosi attingere da fonti attendibili, quali imprenditori, agenzie immobiliari, prezzi dei terreni edificabili sul mercato avolese.
 Nella caratterizzazione del valore sono state valutate:
 -l'allocatione nel centro abitato,
 -la disponibilità delle opere di urbanizzazione e la possibilità e di un comodo accesso carrabile,
 -la presenza di recinzione parziale,
 -la presenza di un progetto edilizio già approvato e solo da ritirare previo pagamento dei diritti al Comune.
 Altre caratteristiche oggetto di valutazione:
 -dimensione minima sufficiente alla realizzazione di unità immobiliari tipiche di quella zona;
 -forma regolare secondo le tipologie tipiche avolesi contigue;
 -coerenza con immobili a schiera tipici sul mercato immobiliare locale;
 -natura del terreno: a strati alluvionali, come nella media di tutto il territorio urbano avolese, ma in posizione favorevole;

Nell'ambito delle tipologie di terreno edificabile in zona omogenea con Densità edilizia fondiaria di 2,00 mc/mq e rapporto di copertura 0,50 mq/mq, per una potenzialità di: 4406 mc su una sup. cop. max di 1101,50mq.

Considerata la superficie residenziale edificabile di $4406/3,00 = 1468\text{mq}$ ad un valore di mercato con prezzo di vendita al nuovo (per piccoli edifici quali quelli in progetto) stimabile in €/mq 1400, si ricava un potenziale valore del totale edificato di € 2.056.133.

Detraendo da tale somma il costo di ritiro della Concessione Edilizia presso il Comune di Avola, pari ad € 27.000, resta un potenziale ricavo dalla vendita dell'area L2 di € 2.029.133.

Poiché il valore di permuta per terreni edificabili è mediamente, ed in casi analoghi a quello in esame, del 20%, si ricava un valore del terreno di: € 405.827

che diviso per la sup. complessiva del lotto (2203mq), fornisce un valore unitario di €/mq 184.

Valore di stima del bene in cifra tonda: € 405.800.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto in c.t.
Bene N° 1 - - Terreno ubicato ad Avola (SR) - C.da Piano di Renzo s.n.c. in NCT Area di Enti urbani e promiscui al F° 43 p.lla 2990	2203,00 mq	184,00 €/mq	€ 405.827,00	100,00	€ 405800,00
Totale lotto 1:					€ 405.800,00

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento sito in Avola (SR) - C.da Piano di Renzo s.n.c. piano 2, int. 4, edificio 1, identificato in NCEU al F° 43 p.lla 2985 sub 57.

Il bene di che trattasi è costituito da un appartamento in un complesso a schiera realizzato nell'ambito del P.L. "Piano di Renzo" (fascicolo plla57).



Confina: a E con area esterna condominiale, trovandosi in testata dell'edificio, a N con area esterna condominiale, a E con proprietà [REDACTED], a S con area condominiale destinata a viabilità. L'appartamento, accessibile dalla Via di P.L., traversa di via U. Foscolo (foto 1), tramite una scala condominiale in metallo con annesso corpo ascensore, è composto da: balcone con accesso dal pianerottolo condominiale (18,12mq), da cui si può accedere all'appartamento dal soggiorno (31,13mq). Si hanno quindi i seguenti ulteriori locali: cucina (8,52mq), disimpegno (3,33mq), bagno (7,33mq), lavanderia (4,57mq), camera singola (14,79mq), camera matrimoniale (20,47mq) e ripostiglio (4,26mq) con armadio a muro di 0,78mq, oltre ad una seconda veranda sul retro. Dal ripostiglio, tramite una botola nel soffitto, è raggiungibile il sottotetto non abitabile.

Altezza utile interna: 2,70m.

Esposizione S-N.

Il tutto complessivamente della superficie commerciale lorda di mq 112,00, oltre alle due verande rispettivamente di 18,12mq sull'ingresso e di 27,59mq sulla cucina.

Il livello di finitura è di buon livello e le condizioni di manutenzione sono ottime.

Caratteristiche strutturali del bene: struttura portante in cemento armato intelaiata, con solai in latero-cemento; tramezzi in tavolato da 8 cm; tamponamenti esterni in POROTON da 30cm.

Caratteristiche di finitura: Intonaci interni a tre strati al civile con finitura in stucco alla veneziana, pavimenti in gres porcellanato smaltato fugato, infissi esterni in alluminio preverniciato con vetrocamera, infissi interni in legno massello.

Caratteristiche impianti: sono presenti gli impianti idrico, fognario, citofonico con video, elettrico, gas metano, riscaldamento autonomo a radiatori e condizionamento a split, tutti completi e funzionanti, con canalizzazioni poste sottotraccia. Al bene in esame sono attribuiti come parti comuni, unitamente agli altri subalterni del medesimo dell'edificio, la scala di servizio dei piani in elevazione e l'ascensore, oltre ai portici al p.t. :

E' dotato delle seguenti parti comuni:

- la porzione di area a piano terra censita catastalmente con il subalterno 1 e destinata a parcheggio e strada di accesso e di uscita su via Ugo Foscolo n. 163, nonché le porzioni dei vani scala censiti in catasto con i subalterni 3, 5, 7, 9, 11, nonché l'area censita in catasto con il subalterno 2;
- La servitù di passaggio attraverso tutta la stradella già delimitata sui luoghi, della larghezza di metri 7 (sette) circa, che si diparte dalla piazza pubblica esistente, si sviluppa su parte della particella 2985 e su parte della particella 2986 e raggiunge l'area pubblica che si sviluppa sulla particella 2989 nonché l'area della [REDACTED] censita con la particella 3037.
- La proporzionale quota di comproprietà millesimale dell'impianto di illuminazione esterna, dell'impianto citofonico, delle condotte idriche e fognanti, degli impianti e delle condotte di distribuzione dell'acqua che si sviluppano sulle aree di pertinenza e su quelle condominiali, nonché dell'elettrodotto di emergenza.
- n°due posti macchina esclusivi nel parcheggio comune condominiale, individuati ai nn°112-113 come da verbale di consegna provvisoria dell'appartamento, redatto in data 06/03/2012.

Per la stima dell'immobile di che trattasi si è effettuata la scelta del metodo sintetico comparativo, potendosi attingere informazioni e dati da fonti attendibili quali imprenditori, agenzie immobiliari e potendo effettuare un confronto con la banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio. Per i fabbricati il parametro tecnico è costituito dal metro quadrato di superficie lorda tompagnata. Il contesto è la zona periferica storica di Avola, c.da Piano di Renzo caratterizzata dalla presenza di tutte le opere di urbanizzazione e servizi e dal recente sviluppo di zone commerciali e di viabilità (circonvallazione). Dalle indagini effettuate è scaturito un intervallo di variazione, per abitazioni civili, di valori compresi tra i 740 €/mq ed i 1100 €/mq. Tenendo conto della forma regolare dell'immobile, delle sue caratteristiche intrinseche, della recente edificazione (2011), lo scrivente ritiene di poter individuare il più probabile valore unitario al valore massimo rilevato, assumendolo pari a 1100 €/mq. Attesa una consistenza di 127,23mq convenzionali, per un valore unitario lordo di €/mq1.100, detratte le spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute, nè versate, pari ad € 200, si ottiene il valore commerciale di € 139.750.



Valore di stima del bene: € 139.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto in c.t.
Bene N° 2 - Appartamento sito in Avola (SR) - C.da Piano di Renzo s.n.c. piano 2, int. 4, edificio 1, identificato in NCEU al F° 43 p.lla 2985 sub 57	127,23 mq	1100,00 €/mq	€ 139.953,00 - €200	100,00	€ 139.750,00
Totale lotto in c.t.:					€ 139.750,00

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento sito in Avola (SR) - C.da Piano di Renzo s.n.c. piano 1, int. 3, edificio 2, identificato in NCEU al F° 43 p.lla 2985 sub 40.

Il bene di che trattasi è costituito da un appartamento in un complesso a schiera realizzato nell'ambito del P.L. "Piano di Renzo" (fascicolo plla40).

Confina: a E con appartamento p.la sub 41 della medesima Cooperativa edilizia, a N con area esterna condominiale, a O con appartamento p.la sub 39 della medesima Cooperativa edilizia, a S con area condominiale destinata a viabilità. L'appartamento, accessibile dalla Via di P.L., traversa di via U. Foscolo (foto 1), tramite una scala condominiale in metallo con annesso corpo ascensore, è composto da: veranda con accesso dal pianerottolo condominiale (42,21mq), da cui si può accedere all'appartamento dal soggiorno (26,12mq). Si hanno quindi i seguenti ulteriori locali: cucina (13,54mq), disimpegno (5,20mq), bagno (6,26mq), lavanderia (3,88mq), camera singola (15,82mq), camera matrimoniale (20,47mq) e ripostiglio (3,55mq) con armadio a muro di 0,78mq, oltre ad una seconda veranda sul retro di 24,17mq.

Altezza utile interna: 2,70m.

Esposizione S-N.

Il tutto complessivamente della superficie commerciale lorda di mq 112,00, oltre alle due verande rispettivamente di 42,21mq sull'ingresso e di 24,17mq sulla cucina.

Il livello di finitura è di buon livello e le condizioni di manutenzione sono ottime.

Caratteristiche strutturali del bene: struttura portante in cemento armato intelaiata, con solai in latero-cemento; tramezzi in tavolato da 8 cm; tamponamenti esterni in POROTON da 30cm.

Caratteristiche di finitura: Intonaci interni a tre strati al civile, pavimenti in gres porcellanato smaltato fucato, infissi esterni in alluminio preverniciato con vetrocamera, infissi interni in legno massello.

Caratteristiche impianti: sono presenti gli impianti idrico, fognario, citofonico con video, elettrico, gas metano, riscaldamento autonomo a radiatori e condizionamento a split, tutti completi e funzionanti, con canalizzazioni poste sottotraccia. Al bene in esame sono attribuiti come parti comuni, unitamente agli altri subalterni del medesimo dell'edificio, la scala di servizio dei piani in elevazione e l'ascensore, oltre ai portici al p.t. :

E' dotato delle seguenti parti comuni:

-la porzione di area a piano terra censita catastalmente con il subalterno 1 e destinata a parcheggio e strada di accesso e di uscita su via Ugo Foscolo n. 163, nonché le porzioni dei vani scala censiti in catasto con i subalterni 3, 5, 7, 9, 11, nonché l'area censita in catasto con il subalterno 2;

- La servitù di passaggio attraverso tutta la stradella già delimitata sui luoghi, della larghezza di metri 7 (sette) circa, che si diparte dalla piazza pubblica esistente, si sviluppa su parte della particella 2985 e su parte della particella 2986 e raggiunge l'area pubblica che si sviluppa sulla particella 2989 nonché l'area della [REDACTED] censita con la particella 3037.



- La proporzionale quota di comproprietà millesimale dell'impianto di illuminazione esterna, dell'impianto citofonico, delle condotte idriche e fognanti, degli impianti e delle condotte di distribuzione dell'acqua che si sviluppano sulle aree di pertinenza e su quelle condominiali, nonché dell'elettrodotto di emergenza.

- n° **due** posti macchina esclusivi nel parcheggio comune condominiale, individuati ai nn° **106-107** come da verbale di consegna provvisoria dell'appartamento, redatto in data **06/03/2012**.

Per la stima dell'immobile di che trattasi si è effettuata la scelta del metodo sintetico comparativo, potendosi attingere informazioni e dati da fonti attendibili quali imprenditori, agenzie immobiliari e potendo effettuare un confronto con la banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio. Per i fabbricati il parametro tecnico è costituito dal metro quadrato di superficie lorda tompagnata. Il contesto è la zona periferica storica di Avola, c.da Piano di Renzo caratterizzata dalla presenza di tutte le opere di urbanizzazione e servizi e dal recente sviluppo di zone commerciali e di viabilità (circonvallazione). Dalle indagini effettuate è scaturito un intervallo di variazione, per abitazioni civili, di valori compresi tra i 740 €/mq ed i 1100 €/mq. Tenendo conto della forma regolare dell'immobile, delle sue caratteristiche intrinseche, della recente edificazione (2011), lo scrivente ritiene di poter individuare il più probabile valore unitario al massimo rilevato, assumendolo pari a 1100 €/mq. Attesa una consistenza di 134,12mq convenzionali, per un valore unitario lordo di €/mq1100, detratte le spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute, nè versate, pari ad € 200 e le spese ordinarie scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia pari ad €427, si ottiene il valore commerciale di € 147.000.

Valore di stima del bene: **€ 147.000.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto in c.t.
Bene N° 3 - Appartamento sito in Avola (SR) - C.da Piano di Renzo s.n.c. piano 2, int. 4, edificio 1, identificato in NCEU al F° 43 p.lla 2985 sub 40	134,12 mq	1100,00 €/mq	€ 147.666,00 - € 200 - € 427	100,00	€ 147.000,00
Totale lotto:					€ 147.000,00

LOTTO 4

Bene N° 4 - Appartamento sito in Avola (SR) - C.da Piano di Renzo s.n.c. piano 1, int. 3, edificio 2, identificato in NCEU al F° 43 p.lla 2985 sub 41.

Il bene di che trattasi è costituito da un appartamento in un complesso a schiera realizzato nell'ambito del P.L. "Piano di Renzo" (fascicolo plla41).

Confina: a E con appartamento p.lla sub 42 Ditta [REDACTED] a N con area esterna condominiale, a O con appartamento p.lla sub 40 della medesima Cooperativa edilizia, a S con area condominiale destinata a viabilità. L'appartamento, accessibile dalla Via di P.L., traversa di via U. Foscolo (foto ___), tramite una scala condominiale in metallo con annesso corpo ascensore, è composto da: veranda con accesso dal pianerottolo condominiale (42,21mq), da cui si può accedere all'appartamento dal soggiorno (26,12mq). Si hanno quindi i seguenti ulteriori locali: cucina (13,54mq), disimpegno (5,20mq), bagno (5,74mq), lavanderia (4,31mq), camera singola (15,82mq), camera matrimoniale



(13,04mq) con cabina armadio 6,91mq e ripostiglio (3,55mq) con armadio a muro 0,78mq, oltre ad una seconda veranda sul retro di 24,17mq. Altezza utile interna: 2,70m.

Esposizione S-N.

Il tutto complessivamente della superficie commerciale lorda di mq 112,00, oltre alle due verande rispettivamente di 42,21mq sull'ingresso e di 24,17mq sulla cucina.

Il livello di finitura è di buon livello e le condizioni di manutenzione sono ottime.

Caratteristiche strutturali del bene: struttura portante in cemento armato intelaiata, con solai in latero-cemento; tramezzi in tavolato da 8 cm; tamponamenti esterni in POROTON da 30cm.

Caratteristiche di finitura: Intonaci interni a tre strati al civile, pavimenti in gres porcellanato smaltato fugato, infissi esterni in alluminio preverniciato con vetrocamera, infissi interni in legno massello.

Caratteristiche impianti: sono presenti gli impianti idrico, fognario, citofonico con video, elettrico, gas metano, riscaldamento autonomo a radiatori e condizionamento a split, tutti completi e funzionanti, con canalizzazioni poste sottotraccia. Al bene in esame sono attribuiti come parti comuni, unitamente agli altri subalterni del medesimo dell'edificio, la scala di servizio dei piani in elevazione e l'ascensore, oltre ai portici al p.t. :

E' dotato delle seguenti parti comuni:

-la porzione di area a piano terra censita catastalmente con il subalterno 1 e destinata a parcheggio e strada di accesso e di uscita su via Ugo Foscolo n. 163, nonché le porzioni dei vani scala censiti in catasto con i subalterni 3, 5, 7, 9, 11, nonché l'area censita in catasto con il subalterno 2;

- La servitù di passaggio attraverso tutta la stradella già delimitata sui luoghi, della larghezza di metri 7 (sette) circa, che si diparte dalla piazza pubblica esistente, si sviluppa su parte della particella 2985 e su parte della particella 2986 e raggiunge l'area pubblica che si sviluppa sulla particella 2989 nonché l'area della [REDACTED] censita con la particella 3037.

- La proporzionale quota di comproprietà millesimale dell'impianto di illuminazione esterna, dell'impianto citofonico, delle condotte idriche e fognanti, degli impianti e delle condotte di distribuzione dell'acqua che si sviluppano sulle aree di pertinenza e su quelle condominiali, nonché dell'elettrodotto di emergenza.

- n°due posti macchina esclusivi nel parcheggio comune condominiale, individuati ai nn°100-101 come da verbale di consegna provvisoria dell'appartamento, redatto in data 10/03/2012.

Per la stima dell'immobile di che trattasi si è effettuata la scelta del metodo sintetico comparativo, potendosi attingere informazioni e dati da fonti attendibili quali imprenditori, agenzie immobiliari e potendo effettuare un confronto con la banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio. Per i fabbricati il parametro tecnico è costituito dal metro quadrato di superficie lorda compagnata. Il contesto è la zona periferica storica di Avola, c.da Piano di Renzo caratterizzata dalla presenza di tutte le opere di urbanizzazione e servizi e dal recente sviluppo di zone commerciali e di viabilità (circonvallazione). Dalle indagini effettuate è scaturito un intervallo di variazione, per abitazioni civili, di valori compresi tra i 740 €/mq ed i 1100 €/mq. Tenendo conto della forma regolare dell'immobile, delle sue caratteristiche intrinseche, della recente edificazione (2011), lo scrivente ritiene di poter individuare il più probabile valore unitario al massimo rilevato, assumendolo pari a 1100 €/mq. Attesa una consistenza di 134,12mq convenzionali, per un valore unitario lordo di €/mq1100, detratte le spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute, nè versate, pari ad € 200, si ottiene il valore commerciale di € 147.450.

Valore di stima del bene: € 147.450.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto in c.t.
Bene N° 4 - Appartamento sito in Avola (SR) - C.da Piano di Renzo s.n.c. piano 2, int. 4, edificio 1, identificato in NCEU	134,12 mq	1100,00 €/mq	€ 147.666,00 - € 200	100,00	€ 147.450,00



al F° 43 p.lla 2985 sub 41					
Totale lotto:					€ 147.450,00

LOTTO 5

Bene N° 5 - Appartamento sito in Avola (SR) - C.da Piano di Renzo s.n.c. piano 1, int. 3, edificio 2, identificato in NCEU al F° 43 p.lla 2985 sub 48.

Il bene di che trattasi è costituito da un appartamento in un complesso a schiera realizzato nell'ambito del P.L. "Piano di Renzo" (fascicolo plla48).

Confina: a E con appartamento p.lla sub 49 della medesima Cooperativa edilizia, a N con area esterna condominiale, a O con appartamento p.lla sub 47 Ditta [REDACTED], a S con area condominiale destinata a viabilità. L'appartamento, accessibile dalla Via di P.L., traversa di via U. Foscolo, tramite una scala condominiale in metallo con annesso corpo ascensore, è composto da: veranda con accesso dal pianerottolo condominiale (42,21mq), da cui si può accedere all'appartamento dal soggiorno (26,12mq). Si hanno quindi i seguenti ulteriori locali: cucina (13,54mq), disimpegno (5,20mq), bagno (6,26mq), lavanderia (3,88mq), camera singola (15,82mq), camera matrimoniale (20,47mq) e ripostiglio (3,55mq) con armadio a muro di 0,78mq, oltre ad una seconda veranda sul retro di 24,17mq.

Altezza utile interna: 2,70m.

Esposizione S-N.

Il tutto complessivamente della superficie commerciale lorda di mq 112,00, oltre alle due verande rispettivamente di 42,21mq sull'ingresso e di 24,17mq sulla cucina.

Il livello di finitura è di buon livello e le condizioni di manutenzione sono ottime.

Caratteristiche strutturali del bene: struttura portante in cemento armato intelaiata, con solai in latero-cemento; tramezzi in tavolato da 8 cm; tamponamenti esterni in POROTON da 30cm.

Caratteristiche di finitura: Intonaci interni a tre strati al civile, pavimenti in gres porcellanato smaltato fugato, infissi esterni in alluminio preverniciato con vetrocamera, infissi interni in legno massello.

Caratteristiche impianti: sono presenti gli impianti idrico, fognario, citofonico con video, elettrico, gas metano, riscaldamento autonomo a radiatori e condizionamento a split, tutti completi e funzionanti, con canalizzazioni poste sottotraccia. Al bene in esame sono attribuiti come parti comuni, unitamente agli altri subalterni del medesimo dell'edificio, la scala di servizio dei piani in elevazione e l'ascensore, oltre ai portici al p.t. :

E' dotato delle seguenti parti comuni:

-la porzione di area a piano terra censita catastalmente con il subalterno 1 e destinata a parcheggio e strada di accesso e di uscita su via Ugo Foscolo n. 163, nonché le porzioni dei vani scala censiti in catasto con i subalterni 3, 5, 7, 9, 11, nonché l'area censita in catasto con il subalterno 2;

- La servitù di passaggio attraverso tutta la stradella già delimitata sui luoghi, della larghezza di metri 7 (sette) circa, che si diparte dalla piazza pubblica esistente, si sviluppa su parte della particella 2985 e su parte della particella 2986 e raggiunge l'area pubblica che si sviluppa sulla particella 2989 nonché l'area della [REDACTED] censita con la particella 3037.

- La proporzionale quota di comproprietà millesimale dell'impianto di illuminazione esterna, dell'impianto citofonico, delle condotte idriche e fognanti, degli impianti e delle condotte di distribuzione dell'acqua che si sviluppano sulle aree di pertinenza e su quelle condominiali, nonché dell'elettrodotto di emergenza.

- n°due posti macchina esclusivi nel parcheggio comune condominiale, individuati ai nn°82-83 come da verbale di consegna provvisoria dell'appartamento, redatto in data **23/03/2012**.

Per la stima dell'immobile di che trattasi si è effettuata la scelta del metodo sintetico comparativo, potendosi attingere informazioni e dati da fonti attendibili quali imprenditori, agenzie immobiliari e



potendo effettuare un confronto con la banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio. Per i fabbricati il parametro tecnico è costituito dal metro quadrato di superficie lorda tompagnata. Il contesto è la zona periferica storica di Avola, c.da Piano di Renzo caratterizzata dalla presenza di tutte le opere di urbanizzazione e servizi e dal recente sviluppo di zone commerciali e di viabilità (circonvallazione). Dalle indagini effettuate è scaturito un intervallo di variazione, per abitazioni civili, di valori compresi tra i 740 €/mq ed i 1100 €/mq. Tenendo conto della forma regolare dell'immobile, delle sue caratteristiche intrinseche, della recente edificazione (2011), lo scrivente ritiene di poter individuare il più probabile valore unitario al massimo rilevato, assumendolo pari a 1100 €/mq. Attesa una consistenza di 134,12mq convenzionali, per un valore unitario lordo di €/mq1100, detratte le spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute, nè versate, pari ad € 200, si ottiene il valore commerciale di € 147.450.

Valore di stima del bene: € 147.450.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto in c.t.
Bene N° 5 - Appartamento sito in Avola (SR) - C.da Piano di Renzo s.n.c. piano 2, int. 4, edificio 1, identificato in NCEU al F° 43 p.lla 2985 sub 48	134,12 mq	1100,00 €/mq	€ 147.666,00 - € 200	100,00	€ 147.450,00
Totale lotto:					€ 147.450,00

CONCLUSIONI

Per la stima degli immobili pignorati, sono stati fatti n°5 lotti, coincidenti con i singoli beni, con le stime seguenti:

Lotto N° 1 - Stacco di terreno edificabile sito in Avola (SR) - C.da Piano di Renzo, esteso mq 2.203, identificato in NCT di Avola (SR) al F° 43 p.lla 2990, Enti urbani e promiscui. VALORE DI STIMA € 405.800.

Lotto N° 2 - Appartamento sito in Avola (SR) - C.da Piano di Renzo s.n.c. piano 2, int. 4, edificio 1, identificato in NCEU al F° 43 p.lla 2985 sub 57. VALORE DI STIMA € 139.750.

Lotto N° 3 - Appartamento sito in Avola (SR) - C.da Piano di Renzo s.n.c. piano 1, int. 3, edificio 2, identificato in NCEU al F° 43 p.lla 2985 sub 40. VALORE DI STIMA € 147.000

Lotto N° 4 - Appartamento sito in Avola (SR) - C.da Piano di Renzo s.n.c. piano 1, int. 3, edificio 2, identificato in NCEU al F° 43 p.lla 2985 sub 41. VALORE DI STIMA € 147.450

Lotto N° 5 - Appartamento sito in Avola (SR) - C.da Piano di Renzo s.n.c. piano 1, int. 3, edificio 2, identificato in NCEU al F° 43 p.lla 2985 sub 48. VALORE DI STIMA € 147.450

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V., restando a disposizione per eventuali necessita di integrazioni e/o chiarimenti.



ELENCO ALLEGATI:

- 1) Verbali delle operazioni peritali: 25/08/2015 riunione presso studio professionale per tentativo di transazione; 23/01/2016 sopralluogo presso gli immobili pignorati;
- 2) Convocazione per raccomandata RR
- 3) Ispezioni ipotecarie al febbraio 2016;
- 4) Concessione Edilizia n°175 del 23/09/2011 e Planimetrie immobili;
- 5) Permesso di abitabilità - agibilità o di uso n.65/2013 rilasciato dal Comune di Avola;
- 6) Foto esterne p.lla 2985 del F°43 di Avola;
- 7) Fascicolo p.lla2990 del F°43 NCT di Avola, contenente: 3 foto esterne, Pratica Edilizia n.14/2015 al Comune di Avola, visura storica catastale;
- 8) Fascicolo p.lla 57 F°43 del NCEU di Avola, contenente: 4 foto interne, attestato prestazione energetica, planimetria di progetto, planimetria catastale, verbale consegna provvisoria, visura storica catastale;
- 9) Fascicolo p.lla 40 F°43 del NCEU di Avola, contenente: 4 foto interne, attestato prestazione energetica, planimetria di progetto, planimetria catastale, verbale consegna provvisoria, visura storica catastale;
- 10) Fascicolo p.lla 41 F°43 del NCEU di Avola, contenente: 4 foto interne, attestato prestazione energetica, planimetria di progetto, planimetria catastale, verbale consegna provvisoria, visura storica catastale;
- 11) Fascicolo p.lla 48 F°43 del NCEU di Avola, contenente: 4 foto interne, attestato prestazione energetica, planimetria di progetto, planimetria catastale, verbale consegna provvisoria, visura storica catastale;

