

Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari

Omissis contro omissis

Proc. esecutiva immobiliare n. 124/2021 - Consulenza tecnica d'ufficio

Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

Ctu Arch. Alfio Cillepi

Indice

- Beni oggetto di pignoramento – premessa
- Verbale di sopralluogo
- Dati catastali informatizzati al 14/11/2022
- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) dal 13/11/1990 al 29/11/2022 (bene 3) e al 05/01/2023 (beni 1 e 2) e provenienza degli immobili per atto di donazione
- Pratiche edilizie (bene 3 fabbricato rurale) presenti presso l'ufficio tecnico e verifica della regolarità edilizia e urbanistica dall'anno di costruzione allo stato attuale
- Inquadramento territoriale e descrizione della zona
- Descrizione dei terreni beni 1 e 2. Caratteristiche intrinseche ed estrinseche
- Descrizione del deposito bene 3 (stato di conservazione, destinazione e dimensioni degli ambienti)
- Stima del valore di mercato dei beni – Criterio di stima comparativo - Mercato immobiliare della zona (valori al mq)

ALLEGATI

ALLEGATO I – Verbale di sopralluogo, estratto di mappa, visure storiche dei beni e planimetria catastale del fabbricato

ALLEGATO II - Elenco iscrizioni, trascrizioni e atto di donazione

ALLEGATO III - Richiesta accesso atti, risposta del 4° settore edilizia privata; certificato di destinazione urbanistica ed estratti articoli normative

ALLEGATO IV – Rilievo metrico e fotografico

ALLEGATO V - Decreto di nomina con giuramento, ricevute comunicazioni data sopralluogo, attestazione di invio della perizia

Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari

Al Signor Giudice Civile di Siracusa

Omissis contro omissis

Proc. esecutiva immobiliare n. 124/2021 - Consulenza tecnica d'ufficio

Beni oggetto di pignoramento - premessa

Il sottoscritto dott. Arch. Alfio Cillepi iscritto presso l'Ordine degli Architetti di Siracusa al n. 771, su incarico conferito il 09/11/2022 dal Giudice Civile Dott.ssa Concita Cultrera, si è recato sui luoghi il 05/01/2023 al fine di accettare e relazionare su quanto richiesto, ovvero stimare il valore di mercato delle seguenti unità immobiliari di proprietà di omissis, site nel territorio del comune di Lentini contrada Santorello sn:

Bene 1 - U.I. 1 – Terreno agricolo seminativo identificato al catasto al F. 36 p.lla 55;

Bene 2 - U.I. 2 – Terreno agricolo seminativo identificato al catasto al F. 36 p.lla 913:

Bene 3 - U.I. 3 – Fabbricato rurale deposito identificato al catasto al F. 36 p.la 912 (sovrapponibile alla particella di terreno 913).

Verbale di sopralluogo

Il giorno 05 del mese di Gennaio 2023, alle ore 10:30 a Lentini in c.da Santorello sn,
sono presenti presso gli immobili oggetto di stima il Sig. omissis in qualità di
proprietario, l'Avv. Gaetano Campisi difensore del Sig. omissis e il Ctù nominato dal
Giudice Concita Cultrera. Hanno inizio le operazioni di rilievo metrico e fotografico
e le verifiche richieste, come da mandato. Le operazioni si concludono alle ore 11:30.
Mi riservo qualora necessario di avere altro accesso ai luoghi.

Bene 1 – U.I. 1 Terreno agricolo

Unità immobiliare costituita da terreno agricolo sito nel comune di Lentini c.da Santorello sn, intestato a omissis proprietario per la quota di 1/1. L'immobile è censito al catasto terreni al foglio 36, particella 55, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 8.982mq, reddito dominicale 176,28 euro, reddito agrario 60,30 euro; variazione del 06/11/2015 pratica n. SR0118428 in atti dal 06/11/2015, bonifica identificativo catastale (n. 6262.1/2015).

Bene 2 – U.I. 2 Terreno agricolo

Unità immobiliare costituita da terreno agricolo sito nel comune di Lentini c.da Santorello sn, intestato a omissis nato a 3 – C.F. proprietario per la quota di 1/1.

L'immobile è censito al catasto terreni al foglio 36, particella 913, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 3.632mq, reddito dominicale 71,28 euro, reddito agrario 24,39 euro; variazione d'ufficio del 05/10/2018 pratica n. SR0084271 in atti dal 05/10/2018, inserimento in riserva 1 (n. 12551.1/2018).

Bene 3 – U.I. 3 Fabbricato rurale deposito

Unità immobiliare costituita da fabbricato rurale piano terra sito nel comune di Lentini c.da Santorello sn, intestato a omissis nato 3 – C.F. proprietario per la quota di 1/1.

L'immobile è censito al catasto fabbricati al foglio 36, particella 912, categoria C/2, classe 2, consistenza 66mq, superficie totale 72mq, rendita 85,22 euro; variazione del 05/10/2018 pratica n. SR0084255 in atti dal 05/10/2018 inserimento riserva 1 (n. 11333.1/2018).

Le coordinate G.P.S. dei beni (in corrispondenza del fabbricato rurale bene 3) sono Latitudine 37,326821 N – Longitudine 14,897402 E.

Si allegano (**ALLEGATO I**) verbale di sopralluogo, l'estratto di mappa, le visure storiche dei beni e la planimetria catastale del fabbricato bene 3, provenienti dall'Agenzia del Territorio di Siracusa.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) dal 13/11/1990 al 29/11/2022 (bene 3) e al 05/01/2023 (beni 1 e 2) e provenienza degli immobili per atto di donazione

Il certificato ipotecario attesta le risultanze dei registri immobiliari al 05 luglio 2021.

Iscrizioni e trascrizioni a favore e contro l'attuale proprietario Bene 1 p.lla 55

- Trascrizione del 08/06/2021 ai nn. 10177/8243, repertorio 386 del 28/05/2021 derivante da atto di pignoramento immobiliare contro il terzo proprietario (ex art. 2929-bis c.c.);
- Trascrizione del 07/01/2019 ai nn. 119/99, repertorio 514/378 del 17/12/2018 derivante da assegnazione divisionale a conto di futura divisione;
- Trascrizione del 28/07/2014 ai nn. 12062/8503, repertorio 160/9990 del 10/03/2014 derivante da certificato di denunciata successione;
- Trascrizione del 28/07/2014 ai nn. 12058/8499, repertorio 156/9990 del 07/03/2014 derivante da certificato di denunciata successione;
- Trascrizione del 03/10/2011 ai nn. 18366/13393, repertorio 149/9990 del 26/05/2011 derivante da certificato di denunciata successione;
- Trascrizione del 03/10/2011 ai nn. 18365/13392, repertorio 148/9990 del 26/05/2011 derivante da certificato di denunciata successione.

Beni 2 p.lla 913 e 3 p.lla 912

- Trascrizione del 08/06/2021 ai nn. 10177/8243, repertorio 386 del 28/05/2021 derivante da atto di pignoramento immobiliare contro il terzo proprietario (ex art. 2929-bis c.c.);
- Trascrizione del 07/01/2019 ai nn. 119/99, repertorio 514/378 del 17/12/2018 derivante da assegnazione divisionale a conto di futura divisione.

A Dambone Giuseppe gli immobili sono pervenuti per la quota di 1/1 mediante:

- Trascrizione del 11/06/2020 ai nn. 7744/5310, repertorio 2020/1440 del 09/06/2020, derivante da atto di donazione accettata in notaio omissis da Militello in Val di Catania.

Si allegano **(ALLEGATO II)** la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prelevata alla conservatoria dei registri immobiliari e l'atto di donazione.

Pratiche edilizie (bene 3 fabbricato rurale) presenti presso l'ufficio tecnico e verifica della regolarità edilizia e urbanistica dall'anno di costruzione allo stato attuale

Dalla richiesta (protocollo n. 26792 del 05-12-2022) presso gli uffici archivio, abitabilità, sanatoria e impianti dell'ufficio tecnico - sezione urbanistica di Lentini di pratiche edilizie relative al fabbricato rurale non sono presenti pratiche edilizie rilasciate o in corso.

Nell'atto di donazione si dichiara che l'immobile è stato realizzato anteriormente al primo Settembre 1967.

Dal rilievo attuale del ctu, il deposito corrisponde alla planimetria catastale dichiarazione protocollo n. SR0148638 del 07/01/2011.

Inquadramento territoriale e descrizione della zona

Da come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (richiesta prot. n. 26789 del 05-12-2022), gli immobili oggetto di stima appartengono alla zona agricola "E" nel rispetto degli artt. 53 e 54 delle NTA e interventi produttivi ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 17 del 31-05-1994.

Limitrofi alla strada statale 385, i beni sono localizzati nel paesaggio agrario del territorio della "Piana di Lentini" ad ovest rispetto al lago, a nord-ovest rispetto al centro abitato di Lentini, a nord-est rispetto Scordia e Militello in Val di Catania, ad est di Palagonia. In particolare il paesaggio è caratterizzato dalla presenza di terreni seminativi inculti e seminativi irrigui con diverse coltivazioni, tra cui agrumeti e uliveti (**foto 1-2-3-4**). E' prevalentemente presente edilizia sparsa a bassa densità avente tipologie di case padronali a servizio del fondo (con annessi depositi) ad una o due elevazioni fuori terra- e/o attività di tipo produttiva-artigianale.

Alla proprietà costituita dai terreni e dal fabbricato si accede mediante barra carrabile; essa confina con traversa di collegamento alla SS385, stradella interpoderale e terreni di altre ditte (**foto 5-6**).

Si allega (**ALLEGATO III**): richiesta accesso atti, risposta del 4° settore edilizia privata; certificato di destinazione urbanistica ed estratti articoli normative su citate.

Non si produce Ape in quanto il fabbricato non è ad uso abitativo.

Descrizione dei terreni beni 1 e 2. Caratteristiche intrinseche ed estrinseche

Fattori intrinseci. Ai terreni bene 1 - p.lla 55 di superficie 8.982mq e bene 2 - p.lla 913 di 3.632mq si accede tramite stradella interpoderale e sono recintati in parte con barre di ferro e rete, in parte con filari di pietre allineati. Entrambi i lotti presentano forma rettangolare stretta e allungata e sono contigui (le particelle 55 e 913 con sovrastante fabbricato sono aderenti).

In precedenza i terreni erano coltivati ad agrumeto con impianto a pioggia, attualmente entrambi estirpati, con terreno ridotto a seminativo incolto di buona fertilità. Allo stato attuale, lungo le strade di confine asfaltata e interna i terreni sono dotati di tubazione del consorzio di bonifica. Internamente vi sono tubazioni interrate per il drenaggio delle acque verso un punto di raccolta, posto all'ingresso della proprietà (all'ingresso della particella 55).

L'estensione dei terreni presenta suscettività edificatoria 0,03mc/mq da destinare ad abitazione e/o edilizia a servizio del fondo, o 0,1 mc/mq per edilizia produttiva.

Fattori estrinseci. I terreni si caratterizzano per la buona salubrità dell'aria della zona, l'andamento pianeggiante del terreno; la posizione molto vicina al lago di Lentini da cui si diparte una condotta per la fornitura di acqua al terreno, l'esposizione al sole; la natura del terreno di origine alluvionale, profondo a tessitura argillosa ma leggero per un buon contenuto in sabbia, ben drenato e adatto alla coltivazione di piante arboree ed erbacee (**foto da 7 a 14 e da 23 a 26**).

Descrizione del deposito bene 3 (stato di conservazione, destinazione e dimensioni degli ambienti)

Il fabbricato destinato ad uso deposito è ad una elevazione fuori terra ed ha forma irregolare.

Esso è in muratura con spessore dei muri di 50cm, 25cm e 15cm, copertura con solaio misto e si presenta esternamente e internamente degradato in mediocre e pessimo stato conservativo, per cui occorrono lavori di manutenzione straordinaria.

In particolare i vari ambienti presentano lesioni di intonaco di pareti e solai, distacchi e crolli di parti di intonaco, deterioramento del calcestruzzo copri ferro e delle

armature di solaio causati da umidità e infiltrazioni d'acqua. Si accede tramite una porta garage e un portone; le finestre sono in legno, deteriorate; mancano gli infissi interni. Il locale adibito a forno presenta copertura crollata e non è rifinito. La pavimentazione degli ambienti è vetusta e non sono presenti impianti.

Il fabbricato è composto da un ambiente deposito 1 di superficie utile s.u. 19,80mq, un deposito 2 di s.u. 15,30mq e un deposito 3 di s.u. 20,70m, per una s.u. complessiva pari a 55,80mq. L'altezza netta degli ambienti è pari a 3,00m. La superficie rilevata linda commerciale ai fini della stima è pari a 69,00mq.

La superficie non residenziale snr è costituita dal forno di 10,40mq e altezza media 1,80m (**foto da 15 a 22**). Si allega (**ALLEGATO IV**) il rilievo metrico e fotografico.

I beni si presentano divisibili in due lotti di vendita bene 1 e bene 2 con 3; non sono attualmente utilizzati, né in locazione. Non vi sono atti di asservimento urbanistici e/o cessione di cubatura, né servitù gravanti, né esistenza di pesi (servitù attive e passive, usufrutto, altre ipoteche) o altre limitazioni d'uso. Non vi sono altre cause in corso. Vi sono spese 80€/anno diritti fissi per attingere acqua del lago e spese esigue di cura del terreno.

Stima del valore di mercato dei beni

Criterio di stima comparativo - Mercato immobiliare della zona (valori al mq)

Da informazioni fornite dalle agenzie immobiliari – Agenti Fiap del comune di Lentini, il mercato delle compravendite di immobili a carattere agricolo non è molto attivo. Attualmente per la zona di contrada Santorello della Piana di Lentini, il valore delle compravendite di terreni di tipo seminativo, è variabile da 1,00€/mq a 1,50€/mq. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche su descritte si assume un valore prossimo a quello massimo pari a 1,35€/mq.

Il valore locativo dei terreni è considerato a corpo 3.000,00€/anno (250,00€/mese).

Per i fabbricati destinati a deposito che necessitano di manutenzione e/o ristrutturazione (criterio di stima per confronto diretto con immobili compravenduti di recente) il valore varia da 100,00€/mq a 150,00€/mq di superficie commerciale

(londa di muri interni ed esterni), conteggiando al 30% la superficie non residenziale snr. Il valore locativo del fabbricato è considerato 0,50€/mq, per un costo arrotondato di 35,00€/mese.

Valutazione del valore medio di riferimento

Considerate le caratteristiche e l'attuale stato conservativo del fabbricato il valore da utilizzare è molto basso, in quanto sono necessari lavori di manutenzione o demolizione per recuperare cubatura. Si attribuisce un valore prossimo a quello minimo di 110,00€/mq di superficie londa. Il ctu non ritiene necessario adeguare il valore medio con i punti di merito.

Valore bene 1 terreno particella 55

=8.982,00mq*1,35€/mq=12.125,70€ arrotondato a **12.000,00€**

Valore bene 2 terreno particella 913

=3.632,00*1,35€/mq=4.903,00€ arrotondato a **5.000,00€**

Valore bene 3 – deposito particella 912

=69,00mq+0,3*10,40€/mq*110,00€/mq =7.933,20€ arrotondato a **8.000,00€**.

Conclusione - Riepilogo valore beni

Bene 1 terreno = **12.000,00€ (dodicimilaeuro/00)**

Bene 2 terreno = **5.000,00€ (cinquemilaeuro/00)**

Bene 3 deposito= **8.000,00€ (ottomilaeuro/00)**

Totale = 25.000,00€ (venticinquemilaeuro/00)

Lotti di vendita: Bene 1 - 12.000,00€/mq. Beni 2 e 3 - 13.000,00€/mq.

Si allega **(ALLEGATO V)** decreto di nomina con giuramento, ricevute comunicazioni data sopralluogo, attestazione di invio della perizia.

Carlentini, 16 Gennaio 2023

Il ctu dott. Arch. Alfio Cillepi