



TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Proc.Esecutiva Immobiliare n 262/2015



Dott.Francesco Gurrieri -Agronomo
Viale A.Diaz 3/d
96100 SIRACUSA
e.mail:agronomofrancescogurrieri@gmail.com
pec: stgurrieri@pec.epap.it



TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

Proc.Esecutiva IMMOBILIARE N°262/2015

G.E. Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

PROMOSSA da UNICREDIT S.p.A. contro [REDACTED]

RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA

In riferimento alla richiesta di chiarimenti ed aggiornamenti avvenuti a seguito anche di eventi incendiari che hanno interessato porzione dei terreni ,interessati dalla procedura, avvenuti nel corso di svolgimento della stessa e per maggiori delucidazioni alla già depositata per tempo relazione di stima, il G.E. ha disposto durante l'udienza del 4 Marzo 2022 che l'esperto già nominato procedesse alla integrazione fornendo chiarimenti su quanto si è rilevato.

Ed in particolare :

- 1) rilevato l'intervenuto incendio che ha coinvolto in parte il compendio staggito;*
- 2) rilevato altresì che non risultano puntualmente indicati, nella perizia di stima , i beni oggetto di esproprio da parte del Comune di Lentini;*
- 3) che dalla certificazione notarile e dall'ispezione ipotecaria depositata, emerge una trascrizione di un obbligo edilizio in favore del Comune di cui non è chiaro l'oggetto, si dava mandato all'esperto stesso di effettuare un nuovo elaborato di stima, tenendo conto dei rilievi svolti dal custode nella relazione preliminare del 30/07/2019 e risponda alle segnalate criticità.*

A seguito di ciò previa verifica della documentazione utile per lo svolgimento dell'incarico, l'esperto ha disposto un sopralluogo , al fine di

Dott.Francesco Gurrici- Agronomo

verificare quanto accaduto successivamente alla redazione della precedente perizia, e prendere atto dell'attuale stato dei luoghi.

Previo avviso delle parti a mezzo PEC si è recato sugli stessi in data 18/11/2022 dove alla presenza degli esecutati è stata effettuata una presa d'atto con rilievo fotografico.

Come da verbale dei Vigili del Fuoco si attesta che i terreni sono stati invasi da un incendio, vedasi verbale n.3671/01 del 29/06/2019, nel quale si evince che "sono andati bruciati oltre alla vegetazione boschiva, come

relazionato sopra, anche una tenuta di circa 1 ettaro di proprietà del
[REDAZIONE] contenente alberi di ulivo." Pertanto alla luce dei fatti

accaduti e dalla constatazione diretta sui luoghi è stata rideterminata la stima dei beni immobili con conseguenti e di seguito descritte risultanze..

STIMA DEGLI IMMOBILI

In conseguenza dell'incendio verificatosi in data 29/06/2019 l'intera superficie viene di seguito rideterminata per qualità :

IMMOBILI LOTTO 1

TERRENI Destinati ad Uliveto e seminativi del Comune di Carlentini

Allo scopo di volere determinare il più probabile valore di mercato degli immobili destinati a colture agricole e oggetto della presente sono state considerate tutte le caratteristiche intrinseche (fertilità del terreno, la disponibilità di acqua nel sottosuolo o in superficie, le caratteristiche del clima, la suscettività del fondo a miglioramenti di sicura convenienza) ed estrinseche (salubrità della zona, condizioni di transitabilità delle strade con il vicino centro urbano e con i vicini mercati, disponibilità di manodopera) ordinarie delle particelle tenuto conto della destinazione urbanistica delle stesse e della loro attuale destinazione e stato.

Pertanto in considerazione dei puntuali rilievi effettuati, si ha:

Foglio 31 Particella 267 Superficie catastale Ha.0.04.62.

Dott. Francesco Gurrieri- Agronomo

Foglio 31 Particella 268 Superficie catastale Ha.0.64.70.

Foglio 31 Particella 272 Superficie catastale Ha.0.98.45.

Foglio 31 Particella 273 Superficie catastale Ha.0.15.94.

Foglio 31 Particella 274 Superficie catastale Ha.0.38.35.

Foglio 31 Particella 276 Superficie catastale Ha.1.45.74.

Foglio 31 Particella 278 Superficie catastale Ha.0.03.60.

TOTALE SUPERFICIE Ha.3.71.40.

In conseguenza dell'incendio verificatosi in data 29/06/2019 l'intera superficie viene così di seguito rideterminata per qualità :

Ha.3.00.00.. Uliveto

Ha.0.71.40. Seminativo

In relazione a quanto sopra ne consegue :

Stima per valore commerciale o per confronto

Effettuata una indagine sui valori di mercato per beni con caratteristiche e destinazioni similari in considerazione dello stato attuale si ha:

Ha.3.00.00.. x €.18000/Ha. =€.54000,00

Ha.0.71.40. x €.12000,00 = €. 8568,00

Totale €.62,568,00

IMMOBILI LOTTO 2

TERRENI destinati a Uliveto e Seminativi Comune di Carlentini

Allo scopo di volere determinare il più probabile valore di mercato degli immobili destinati a colture agricole e oggetto della presente sono state considerate tutte le caratteristiche intrinseche (fertilità del terreno, la disponibilità di acqua nel sottosuolo o in superficie, le caratteristiche del clima, la suscettività del fondo a miglioramenti di sicura convenienza) ed estrinseche (salubrità della zona, condizioni di transitabilità delle strade con il vicino centro urbano e con i vicini mercati, disponibilità di manodopera)

Dott.Francesco Gurrieri- Agronomo

ordinarie delle particelle tenuto conto della destinazione urbanistica delle stesse e della loro attuale destinazione e stato.

Pertanto in considerazione dei puntuali rilievi effettuati, si ha:

Foglio 31 Particella 266 Superficie catastale Ha.0.78.59. Seminativo Are 09.63. Uliveto.

Foglio 31 Particella 269 Superficie catastale Ha.1.03.43. Seminativo Are 09.28. Uliveto. Foglio 31 Particella 270 Superficie catastale Ha.0.00.06.

Uliveto

Foglio 31 Particella 271 Superficie catastale Ha.1.13.64. Uliveto

Foglio 31 Particella 275 Superficie catastale Ha.0.20.63. Seminativo ed Are 03.92. Uliveto

Foglio 31 Particella 277 Superficie catastale Are 08.04. Seminativo ed Are 34.20. Uliveto.

In conseguenza dell'incendio verificatosi in data 29/06/2019 l'intera superficie viene così di seguito rideterminata per qualità :

TOTALE SUPERFICIE SEMINATIVA Ha.2.60.69.

TOTALE SUPERFICIE ULIVETATA Ha.1.20.73.

In relazione a quanto sopra ne consegue :

Stima per valore commerciale o per confronto

Effettuata una indagine sui valori di mercato per beni con caratteristiche e destinazioni similari in considerazione dello stato attuale si ha:

Foglio 31 Particella 266 Superficie catastale Ha.0.78.59. Seminativo Are 09.63. Uliveto.

Foglio 31 Particella 269 Superficie catastale Ha.1.03.43. Seminativo Are 09.28. Uliveto. Foglio 31 Particella 270 Superficie catastale Ha.0.00.06.

Uliveto

Foglio 31 Particella 271 Superficie catastale Ha.1.13.64. Uliveto

Dott. Francesco Gurrieri- Agronomo

Foglio 31 Particella 275 Superficie catastale Ha.0.20.63. Seminativo ed Are
03.92. Uliveto

Foglio 31 Particella 277 Superficie catastale Are 08.04. Seminativo ed Are
34.20. Uliveto.

Superficie seminativa Ha.2.60.69. x €. 12000,00=€31282,80

Superficie ulivetata Ha.1.20.73.. X €.18000,00= €.21731,40

Pertanto il valore del terreno ubicato nel Comune di Carlentini al foglio 31
viene stimato in

€53014,20 arrotondato in cifra netta a €53000,00
(EuroCinquantatremila,00)

Si ritiene che al valore dei terreni occorre sommare quale addizione
ad entrambi i cespiti quello attribuibile al bene "bacino di raccolta che
viene determinato con una percentuale maggiorativa del 25% al valore
quale comodo dei fondi.

Pertanto si ha: =€62568,00 + €53014,20= €115582,20 x 25%
=€28895,00

VALORE DEL CESPITE PIGNORATO

Lotto1

Totale lotto €62568,00 (EuroSessantaduemilacinquecento
sessantotto,00)

Lotto 2

Totale lotto €53000,00 (EuroCinquantatremila,00)

Valore addizione comune (Bacino di raccolta acque) €28892,00

€28892,00 . 2 = €14446,00

Lotto 1) €62568,00 + €14446,00=€77014,00

Lotto 2) €53000,00 + €14446,00=€67446,00

ed in complessivi €144460,00 (Euro**Centoquarantaquattro
milaquattrocentosessanta,00)

Dott.Francesco Gurrieri- Agronomo

*In merito al rilievo formulato dal Custode nella relazione preliminare del 30/07/2019, si ritiene che da un lato la partizione in due lotti a fini vendita potrebbe facilitare il procedimento, considerato che già oggi i servizi comuni sono in condivisione, nonchè l'intero cespite intestato a distinti proprietari, compresa la vasca per la raccolta dell'acqua, strade di accesso e varchi sulla SP 88; purtuttavia anche una decisione condivisa dal GE potrebbe portare ad un unico lotto di vendita quantificandone il valore in un unico importo pari alla somma dei due lotti e per un importo complessivo di **€ 1.144.460,00 *******

In merito al punto 2 lo scrivente al fine di verificare lo stato dell'arte della procedura in oggetto ha avanzato istanza al Libero Consorzio in data 25/11/2022 a mezzo PEC chiedendo notizie in merito "alla esistenza di presupposti per un proseguimento del progetto di ampliamento della strada SP 88 corrente in territorio di Carlentini , Cirico-Passo Viola della quale ci sono tracce di un progetto esecutivo Determina dirigenziale del 27/10/2015, che potrebbero interessare porzioni di terreno oggetto della procedura esecutiva 262/2015." In risposta di ciò il Capo del VII settore Dott. Giovanni Grimaldi con nota pervenuta , Prot. 2597 del 2/212/2022 ha riferito testualmente : In riscontro alle note pervenute Prot. Gen.n.49040 del 25/11/2022 e Prot.Gen. n.49951 del 1/12/2022 si comunica che attualmente non ci sono presupposti per il proseguimento del progetto di ampliamento della S.P. 88 inserito nell'elenco annuale 2007 del programma triennale 2007/2009 per mancanza di risorse economiche"

Pertanto anche se esiste un piano di esproprio , con vincoli ormai scaduti, mai attuato dal Comune di Carlentini allo stato attuale è da ritenersi che i terreni siano pur con un vincolo urbanistico, nella attuale disponibilità del

Dott.Francesco Gurrieri- Agronomo

cespite in capo ai signori [REDACTED] eseguiti per l'intera entità catastale.

A maggiore chiarimento si identificano come da elaborato in atti al Comune di Carlentini che eventuale esproprio dovrebbe riguardare:

porzione della particella 266 per Mq.598,11

269 per Mq.1006,25

270 per Mq. 6

271 per Mq.362,18

276 per Mq. 384,43

277 per Mq.69,15

In merito al punto 3 si fa rilevare che tale trascrizione emerge dall'atto notarile redatto in data 13/07/2006 dal Notaio Sebastiano La Ciura Rep.17910 e Raccolta 6573, sottoscritto in Lentini, atto unilaterale d'obbligo, con il quale si vincolava la superficie complessiva di Mq.640 e precisamente per Mq.340 per la particella 272 e Mq.340 per la particella 275 ai sensi della legge n.10 del 28/01/1977, per la destinazione alla costruzione di un fabbricato per il quale era stato presentato il rilascio di PC, un progetto di costruzione al Comune di Carlentini Prot.5922 del 3/04/2006, che aveva riportato il parere favorevole della Commissione Comunale nella seduta del 21/06/2006 e che il Comune aveva espressamente condizionato il rilascio del permesso di costruire alla stipula dell'atto d'obbligo come da comunicazione del 6/7/2006 Prot.13372 indirizzata ai richiedenti oggi eseguiti. Pertanto tale atto è da considerarsi esclusivamente per il raggiungimento di tale scopo.

1.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile ubicato nel territorio del Comune di Carlentini come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio urbanistica del

Dott.Francesco Gurrieri- Agronomo

Comune di Carlentini in data 10/01/2023 riportato in catasto al foglio di mappa 31, particelle 266,267,268, 269,270,271,272, 273,274,275,276,277,278, ricade interamente secondo il P.R.G. vigente approvato con D.Dir n.440 /D.R.U del 12/04/2006 , pubblicato sulla G.U.R.S. n.27 del 01/06/2006 in zona "E" (agricola) del restante territorio comunale di Carlentini .

Sono tutte le parti del territorio comunale non classificate diversamente.

Strumento di attuazione

Concessione edilizia per attrezzature ed impianti produttivi e per fabbricati rurali a servizio della conduzione del fondo nonché per abitazioni.

Interventi consentiti :

- 1 Edilizia residenziale per uso abitativo
- 2 Fabbricati rurali di servizio utili alla conduzione del fondo e per fabbricati da destinare ad attività di agriturismo,
- 3 Fabbricati per allevamenti zootecnici ed avicoli;
- 4 Impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali.

Prescrizioni

- Per gli interventi di cui al punto 1 : densità fondiaria massima 0,03 mc./mq.; altezza massima mt.7,50 (2 piani f.t.);
- Per gli interventi di cui ai punti 2-3: densità fondiaria massima 0,10 mc/mq; altezza massima mt.7,00;
- Per gli interventi di cui al punto 4 la edificazione avverrà in conformità alle prescrizioni di cui all'art.22 della legge Regionale 71/78 e succ.

Dott.Francesco Gurrieri- Agronomo

• Ulteriori precisazioni urbanistiche vedasi All. A Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 01/06/2016 dal Comune di Carlentini.

- Che la superficie contraddistinta dalla p.lla n.270 e porzione delle superfici delle particelle n.266, 269, 271,276,277 del foglio 31 ricade su area inedificabile , soggetta ad esproprio, giusta variante urbanistica relativa al progetto di sistemazione ed allargamento della S.P. n.88 denominato Lentini-Ciricò-Passoviola, con delibera del Consiglio Comunale n.53 del 22/11/2007, i cui vincoli preordinati all'esproprio ai sensi dell'art.9 del DPR n.327 /2001 sono decaduti, fatti salvi il provvedimento che ha comportato la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera in variante.;

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto

Siracusa, 25/02/2023

L'esperto consulente.

Dott. Agronomo. Francesco Gurrieri

Allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Elaborato tecnico con le ditte da espropriare
- 4) Verbale di sopralluogo
- 5) Atto unilaterale d'obbligo
- 6) Copia certificato di destinazione urbanistica
- 7) Scheda di intervento vigili del Fuoco 2019
- 8) Richiesta Libero consorzio Comunale di Siracusa
- 9) Risposta Libero Consorzio Comunale di Siracusa

Dott. Francesco Gurrieri- Agronomo

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Visione Generale Area



ASTE GIUDIZIARIE®

Dott.Francesco Gurrieri- Agronomo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO RAPPRESENTATIVE DEI TERRENI



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Francesco Gurrieri - Agronomo

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Francesco Gurrieri- Agronomo

ASTE
GIUDIZIARIE®