

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE N. 400/91 R.G.ES.

PROMOSSA DA

CONSORZIO AGRARIO INTERPROVINCIALE CT-ME

SURROGATO DA

ASPRA FINANCE S.P.A.

RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. ANTONELLA SCARDAVILLA

NEI CONFRONTI DI



GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. LUCA GURRIERI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CTU

DOTT. ING. CONCETTO CAPODICASA

Concetto Capodicasa



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

OGGI *11-5-2012*

IL CANCELLIERE
ASSISTENTE GIUDIZIARIA
- Stefania Scieri -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
SIRACUSA, MAGGIO 2012

1. PREMESSA

Con ordinanza emessa all'udienza del 30/09/2011 il Giudice dell'esecuzione Dott. Luca Gurrieri nominava il sottoscritto Dott. Ing. Concetto Capodicasa, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 1009 - Sez. A, quale CTU per il rinnovo della stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare n. 400/91, promossa dal CONSORZIO AGRARIO INTERPROVINCIALE CT-ME contro [REDACTED]

A seguito dell'inattività del Consorzio, il creditore intervenuto BANCO DI SICILIA S.P.A., ora ASPRA FINANCE S.P.A., si surrogava al creditore precedente e provvedeva alla rettifica dell'originario verbale di pignoramento viziato da errore nell'individuazione dei beni di proprietà dell'esecutato.

Il sottoscritto, prestato il giuramento di rito all'udienza del 18/11/2011, dopo un primo tentativo di accesso con esito negativo, eseguiva le operazioni di sopralluogo in data 15/02/2012 alla presenza del debitore, come da allegato verbale (allegato 1).

Operati quindi tutte gli accertamenti necessari a definire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione, il sottoscritto ritiene ora di potere esporre con cognizione di causa quanto appresso.

2. IMMOBILI PIGNORATI

Con atto trascritto il 08/10/1991 e con successiva rettifica trascritta il 06/10/2011 i beni soggetti al pignoramento sono i seguenti:

- a) quota di $\frac{1}{4}$ indivisa del terreno in Lentini, contrada Ossena (nel pignoramento erroneamente indicata come contrada Biviere), censito al foglio 90, particelle 141-142-176-248;
- b) quota di $\frac{1}{4}$ indivisa del terreno in Lentini, contrada Biviere, censito al foglio 42, particelle 100-101.

Dalla documentazione ipo-catastale in atti si rileva che il bene di cui al punto b) risulta trasferito al Demanio dello Stato con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Saraceno di Lentini il 19/12/1984, trascritto il 27/12/1984 ai nn. 20248/16623, in data, quindi, antecedente l'originario

pignoramento. Per tale motivo l'aggiornamento della stima sarà condotto limitatamente al bene di cui al punto a).



3. DESCRIZIONE

Trattasi di un terreno con destinazione agricola ed annessi fabbricati rurali, esteso Ha 6.00.18, sito nel comune di Lentini, ma più vicino al centro abitato di Francofonte.

Ad esso si accede da un varco comune posto lungo la strada provinciale Militello Val di Catania – Francofonte, a circa 1.7 km dall'incrocio fra questa e la strada provinciale Scordia – Francofonte.

Il terreno, di medio impasto e buona fertilità, ha forma rettangolare allungata con andamento in declivio che si accentua notevolmente nella parte più a sud verso il fiume Ossena.

La viabilità interna è costituita da una stradella in terra battuta che attraversa il terreno per tutta la sua lunghezza, in posizione centrale.

La coltura prevalente è quella di agrumeto (aranci e mandaranci) effettuata su una superficie di circa Ha 4.12.08, comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati rurali presenti nella parte centrale dell'apezzamento, estesi circa 400 mq. La rimanente superficie è incolta e da considerarsi come pascolo.

Le piante, in discrete condizioni vegeto produttive, sono disposte prevalentemente a sesto di mt 4,50 x 4,50 ma alcune zone dell'apezzamento sono risultate scarsamente impiantate.

Il terreno è dotato di impianto di irrigazione alimentato da acqua proveniente, attraverso condotta comune, da un pozzo consorziato posto in altra proprietà. La dotazione, per quanto riferito dal proprietario, risulterebbe insufficiente.

I fabbricati rurali presenti nella zona centrale hanno una superficie complessiva di circa 400 mq con corte annessa su cui ricade anche una vasca di raccolta acqua con struttura in c.a.

Trattasi di fabbricati fatiscenti con struttura in muratura e copertura a tetto con soprastanti tegole e lastre in cemento fibrato.



4. TITOLO DI PROPRIETÀ

Il terreno è pervenuto a [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per ¼, per successioni di [REDACTED] trascritta il 13/03/1978 ai nn. 4793/4172, e di [REDACTED] trascritta il 24/07/1985 ai nn. 11671/9425.

5. CONFINI E DATI CATASTALI

Il terreno confina con le particelle 325-143-145 del foglio 90 di Lentini, con fiume Ossena, e con particelle 140 e 245 ancora del foglio 90.

Nel catasto terreni è intestato a [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per ¼, ed è censito al foglio 90 ai seguenti mappali (allegati 3-4):

- p.lla 141, agrumeto di Ha 1.83.12,
- p.lla 142, fabbricato rurale di are 00.36,
- p.lla 176, seminativo di are 17.64, agrumeto di Ha 1.29.20, pascolo di Ha 1.70.46,
- p.lla 248, agrumeto di are 99.40.



Del gruppo di fabbricati rurali attualmente insistenti sul terreno risulta regolarmente censito solo quello individuato dalla particella 142 dell'estensione di 36 mq.

Tuttavia, poiché per i rimanenti fabbricati dovrà prevedersi la demolizione, per quanto più ampiamente esposto nel capitolo relativo agli aspetti urbanistici, la situazione catastale può considerarsi regolare.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalla documentazione ipo-catastale in atti si rileva che il terreno, alla data del 14/05/2010, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale iscritta il 16/02/1991 ai nn. 3570/354, nascente da decreto ingiuntivo in favore

del BANCO DI SICILIA S.p.A.;

- trascrizione nn. 16089/12854 del 08/10/1991, nascente da verbale di pignoramento immobiliare in favore del CONSORZIO AGRARIO INTERPROVINCIALE CT-ME;
- trascrizione nn. 11573/7726 del 10/05/2010, nascente da rinnovazione trascrizione di pignoramento immobili, in favore di ASPRA FINANCE S.P.A.;

- trascrizione nn. 18310/14498 del 02/09/2010, nascente da atto di citazione per divisione giudiziale in favore di [REDACTED]

Si fa rilevare che nel sopracitato procedimento per divisione giudiziale del terreno in esame risulta emessa sentenza dal Tribunale di Caltagirone in data 26/03/2002, allegata agli atti della procedura, tuttavia non trascritta.

Con la sentenza si ordinava alle parti di provvedere al frazionamento catastale in relazione all'assetto proprietario determinato in quella sede, tuttora non eseguito.

7. SITUAZIONE URBANISTICA

Il terreno ricade in zona "E" agricola come attestato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 21/02/2012 (allegato 5) da cui si rileva, inoltre, che parte della particella 176 è soggetta a vincolo di rispetto fluviale e che tutto il terreno ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

Per i fabbricati rurali attualmente presenti non sono stati rinvenuti titoli autorizzativi edilizi. Tuttavia il fabbricato di 36 mq distinto dalla particella 142 è stato realizzato in data antecedente il 01/09/1967 per quanto rilevato dalla visura storica catastale allegata agli atti del procedimento.

A giudizio dello scrivente, i rimanenti fabbricati, realizzati in epoca successiva non sono suscettibili di regolarizzazione urbanistica in quanto fatiscenti e sprovvisti dei necessari requisiti di idoneità statica.

Risultando antieconomici eventuali interventi di recupero, se ne prevede in questa sede la demolizione il cui costo, presuntivamente stimato in € 5.000,00, andrà detratto al valore finale del terreno.

8. STIMA

Il valore del terreno è desunto attraverso un procedimento di stima sintetico comparativo, avvalendosi del valore agricolo medio della regione agraria di appartenenza, rettificato da coefficienti correttivi connessi agli aspetti peculiari propri del bene.

Tenuto conto di tali aspetti, si è ritenuto lecito ridurre rispettivamente ad €/Ha 25.000,00 e ad €/Ha 3.500,00 i valori agricoli medi corrispondenti alle classificazioni catastali di agrumeto e pascolo (allegato 6). Tali valori unitari devono ritenersi comprensivi dell'incidenza del fabbricato rurale insistente sulla p.lla 142.

Il valore complessivo del terreno resta pertanto così determinato:

$$\text{€/ha } 25.000,00 \times \text{Ha } 4.12.08 + \text{€/ha } 3.500,00 \times \text{Ha } 1.88.10 = \text{€ } 109.603,50$$

a cui andrà detratto il costo di demolizione dei fabbricati fatiscenti non sanabili, precedentemente stimato in circa € 5.000,00.

Il valore della quota oggetto di pignoramento è quindi pari a:

$$\text{€ } (109.603,50 - 5.000,00) \times \frac{1}{4} = \text{€ } 26.150,87$$

ed in cifra tonda € 26.150,00

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

Siracusa, maggio 2012

Il C.T.U.
Dott. Ing. Concetto Capodicasa

Concetto Capodicasa

Allegati:

1. verbale di sopralluogo
2. documentazione fotografica
3. estratto di mappa
4. visure catastali
5. certificato di destinazione urbanistica del 21/02/2012
6. tabelle valori agricoli medi
7. CD
8. richiesta liquidazione onorario (con allegata documentazione spese)

