

PROMOSSA

Capitalia Service J.V s.r.l. mandataria di Banca di Roma

CONTRO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (C.T.U)

STIMA IMMOBILIARE

COMPOSTA DA:

- RELAZIONE TECNICA, SPESE ED ONORARIO
- VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ALLEGATI

G.E.: DOTT. Giuseppe Artino Innaria

IL TECNICO INCARICATO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA DI RELAZIONE DEL C.T.U.
TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n 61/2007. Dott. Giuseppe Artino Innaria contro: [REDACTED]

Promossa da: Capitalia Service J.V s.r.l. mandataria di Banca di Roma.

**RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto Dott. Agronomo Marco Caia iscritto presso l'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Siracusa al numero 345

in data 22.01.08 ha prestato giuramento in qualità di esperto per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) fornisca una sommaria descrizione del/i bene/i pignorati;
- c) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;
- e) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica la destinazione dei bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- g) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia; e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via



ASTE GIUDIZIARIE.it

approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie:
h) accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO a) b)

Risposta a)b) L'immobile, oggetto del pignoramento, è un fondo rustico di ha 8,094 catastalmente costituito da 26 particelle che vanno a costituire insieme ad un sovrastante fabbricato rurale un unico lotto identificato con la lettera A. E' ubicato nel comune di Siracusa, C.da Rigiliffi a cui si accede tramite la SP 14 per Canicattini.

Descrizione specifica del fondo rustico

Il fondo rustico orograficamente si presenta pianeggiante con suolo di medio impasto tendenzialmente umifero adatto per la coltivazione di ortaggi, difatto, parte della superficie agricola utilizzata, al momento del sopralluogo, era destinata alla coltivazione della patata.

I terreni sono in irriguo con acqua prelevata da un pozzo trivellato, insistente sulla particella 366.

Descrizione specifica del fabbricato rurale

Fabbricato rurale avente superficie coperta di mq 280,78 con area di pertinenza di mq 354,47 così descritto e rappresentato graficamente in Allegato 1.

Il caseggiato che costituisce un blocco unico con le stalle ubicate posteriormente ad esso, è una struttura in pietra, costruita in epoca antecedente al 67. Tuttavia sono chiaramente visibili intonacature esterne eseguite sul locale adibito a spogliatoio per gli operatori addetti ai lavori presumibilmente con lo scopo di preservare e meglio conservare l'integrità della struttura.

1-Una prima zona del caseggiato, la più grande, ha una superficie lorda di circa metri 8 x 8 con pavimento in pietra a tratti sconnesso. Al centro della struttura è presente un pilastro in pietra da cui ha origine una struttura in legno a spiovere, ricoperta da tegolato costituito da



coppi del tipo siciliano. Si accede da una porta in ferro di circa m.l 1,00 è provvisto di due finestre poste ad un'altezza dal suolo di m.l 3,00. Quest'ultimo, al momento del sopralluogo è utilizzato a deposito attrezzi necessari all'espletamento dei lavori aziendali.

2-Confinante ad esso, ma provvisto di apertura indipendente, di m.l 1,00, circa, è presente il locale spogliatoio con servizio igienico annesso, di mq 48, attualmente in uso al personale addetto all'espletamento dei lavori aziendali. Questi due locali nel loro insieme costituiscono il prospetto principale del caseggiato presente sul fondo in questione.

3-Sul lato minore del fabbricato rurale è presente un locale di mq 32, con ingresso indipendente con porta in ferro e due aperture con finestre. Al momento del sopralluogo il locale era utilizzato come deposito di materiali vari. La parte posteriore della struttura come detto è costituita dalle stalle.

4-5-Le stalle in numero di due, costruite con muri di pietra, con copertura composta da una struttura con travi in legno ricoperte da uno strato di lamierino, l'altra la più grande con struttura in travi in legno e copertura costituita da tegolato. Sono stalle semiaperte, ed allo stato attuale sono occupate da vitelli e vacche da latte.

Confini

Il fondo rustico costituito da un unico lotto di ha 8,30 confina a nord con le particelle 180,181,183,186,187, a sud con le particelle 240,130,ex 418, 242 ad est con le particelle 578, 597, ad ovest con le particelle 190, 285,182, 94.

E' censito al N.C.T. al foglio numero 105, particelle 362, 365, 366, 583, 584, 591, 592, 593, 594, 595, 597, 601, 602. seminativo irriguo di prima classe con reddito dominicale di € 1857,93 e reddito agrario di € 552,00.

Particelle 586, 596, 598, 599, 600 agrumeto di classe 2° con reddito dominicale di € 550,53 e reddito agrario di € 257,00.

Particelle 585, 587, 588, 589, 590.Fabbricato rurale di superficie mq 1106

Particelle 362, 365, 366 strade.



(Se l'immobile non risulta accatastato, indicare la necessità di accatastamento ovvero di eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto ovvero di provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o redazione della planimetria).

Dal sopralluogo effettuato, si evince che le particelle 362, 365, 366 catastalmente censite come seminativo irriguo, in realtà sono utilizzate come strade interne al fondo.

Si precisa altresì che la particella 585, censita catastalmente come seminativo irriguo è stata inserita in mappa come fabbricato rurale di mq 6, ma in realtà non è esistente sul fondo.

Le particelle 586, 596, 598, 599, 600, catastalmente censite come agrumeto, sono realmente coltivate ad ortaggi.

Si precisa che per la rettifica dei documenti catastali, per i motivi sopra indicati, occorrerà utilizzare il software Docte e che dovrà essere effettuato da un tecnico abilitato.

Accertare la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione

• I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ipocatastale ed allo stato dei luoghi.

QUESITO c) *(Indicare se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio)*

Risposta c) Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità degli esecutati.

QUESITO d) *(Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servizi pubblici) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge)*

Risposta d) Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.



QUESITO e) (Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente)

Risposta e)

Non esistono formalità vincoli o oneri di natura anche condominiale sugli immobili pignorati.

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile: tipo: (ipoteca legale, volontaria, giudiziale)

Nota di Iscrizione

Registro particolare n 2680

Registro generale n 11431

Ipoteca legale derivante da compravendita.

Comune di Siracusa C.da Rigliuffi

Unità negoziale n 1
Foglio 105, p.la n 583 T
Foglio 105, p.la n 584 T
Foglio 105, p.la n 585 T
Foglio 105, p.la n 586 T
Foglio 105, p.la n 587 R
Foglio 105, p.la n 588 R
Foglio 105, p.la n 589 R
Foglio 105, p.la n 590 R
Foglio 105, p.la n 591 T
Foglio 105, p.la n 592 T
Foglio 105, p.la n 593 T
Foglio 105, p.la n 594 T
Foglio 105, p.la n 595 T
Foglio 105, p.la n 596 T
Foglio 105, p.la n 597 T
Foglio 105, p.la n 598 T
Foglio 105, p.la n 599 T
Foglio 105, p.la n 600 T
Foglio 105, p.la n 601 T
Foglio 105, p.la n 602 T
Unità negoziale n 2
Foglio 105, p.la n 362 T
Foglio 105, p.la n 365 T
Foglio 105, p.la n 366 T

Superficie ha 00,18,72

" " " 00,40,42

" " " 00,00,06

" " " 00,00,40

" " " 00,03,04

" " " 00,00,60

" " " 00,01,01

" " " 00,06,35

" " " 00,69,00

" " " 00,03,18

" " " 01,15,22

" " " 00,65,56

" " " 00,01,56

" " " 01,33,94

" " " 01,34,54

" " " 00,00,60

" " " 00,25,99

" " " 00,00,21

" " " 00,65,46

" " " 01,34,54

" " " 00,08,90

" " " 00,15,04

" " " 00,00,09



Soggetti

A favore

[Redacted]

Quota
Diritto
Quota
Diritto
A favore

Il 15/02/1916

1/1 relativa all'unità neg n 1

Proprietà

1/2 relativa all'unità neg n 2

Proprietà

Il 16/10/1941

1/1 relativa all'unità neg n 1

Proprietà

1/2 relativa all'unità neg n 2

Diritto
A favore

Proprietà

Il 16/07/1945

relativa all'unità neg n 1

Proprietà

1/2 relativa all'unità neg n 2

Proprietà

Quota
Diritto
Quota
Diritto
A favore

1/1 relativa all'unità neg n 1

Proprietà

1/2 relativa all'unità neg n 2

Proprietà

Il 10/05/1951

1/1 relativa all'unità neg n 1

Proprietà

1/2 relativa all'unità neg n 1

Proprietà

Quota
Diritto
Quota
Diritto
A favore

Il 25/10/1957

1/1 relativa all'unità neg n 1

Proprietà

1/2 relativa all'unità neg n 1

Proprietà

Il 16/08/1939

1/1 relativa all'unità neg n 1

Proprietà

1/2 relativa all'unità neg n 1

Proprietà

Quota
Diritto
Quota
Diritto
Contro



con sede in Siracusa

Quota

Diritto

Quota

Diritto

Registro particolare n 9324

cf 01365640893

1/1 relativa all'unità neg n 1

Proprietà

1/2 relativa all'unità neg n 1

Proprietà

Nota di iscrizione

Registro generale n
28613

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ipoteca giudiziale derivante da

Decreto Ingiuntivo

Richiedente Avv Marcello Marina

Viale XX Settembre n 43 Catania.

Comune di Siracusa C.da Rigliuffi

Comune di Siracusa C.da Rigliuffi

Superficie ha 00,18,72

Unità negoziale n 1

Unità negoziale n 1

Foglio 105, p.la n 583 T

Foglio 105, p.la n 584 T

Foglio 105, p.la n 585 T

Foglio 105, p.la n 586 T

Foglio 105, p.la n 587 R

Foglio 105, p.la n 588 R

Foglio 105, p.la n 589 R

Foglio 105, p.la n 590 R

Foglio 105, p.la n 591 T

Foglio 105, p.la n 592 T

Foglio 105, p.la n 593 T

Foglio 105, p.la n 594 T

Foglio 105, p.la n 595 T

Foglio 105, p.la n 596 T

Foglio 105, p.la n 597 T

Foglio 105, p.la n 598 T

Foglio 105, p.la n 599 T

Foglio 105, p.la n 600 T

Foglio 105, p.la n 601 T

Foglio 105, p.la n 602 T

Unità negoziale n 2

Foglio 85, p.la n 22 R

" " 85, p.la n 98 T

" " 85, p.la n 651 T

" " 85, p.la n 678 T

" " 85, p.la n 679 T

" " 85, p.la n 738 T

" " 85, p.la n 739 T

" " 85, p.la n 740 T

" " " 00,40,42

" " " 00,00,06

" " " 00,00,40

" " " 00,03,04

" " " 00,00,60

" " " 00,01,01

" " " 00,06,35

" " " 00,69,00

" " " 00,03,18

" " " 01,15,22

" " " 00,65,56

" " " 00,01,56

" " " 01,33,94

" " " 01,34,54

" " " 00,00,60

" " " 00,25,99

" " " 00,00,21

" " " 00,65,46

" " " 01,34,54

C.da Cifalino

Superficie ha 00,00,00

" " " 00,00,7995

" " " 00,00,03

" " " 00,00,186

" " " 00,00,239

" " " 00,00,5252

" " " 00,00,2086

" " " 00,00,3650



" 85, p.la n 741 T	" " " 00,00,1230
" 85, p.la n 742 T	" " " 00,00,239
" 85, p.la n 743 T	" " " 00,00,00
" 85, p.la n 744 T	" " " 00,00,50
" 85, p.la n 745 T	" " " 00,00,11719
" 85, p.la n 746 T	" " " 00,00,9666
" 85, p.la n 747 T	" " " 00,00,864
" 85, p.la n 748 T	" " " 00,00,120
" 85, p.la n 749 T	" " " 00,00,42
" 86, p.la n 750 T	" " " 00,00,175
" 85, p.la n 751 T	" " " 00,00,85
" 85, p.la n 752 T	" " " 00,00,210
" 85, p.la n 753 T	" " " 00,00,10

Unità negoziale n 3

Foglio 169, p.la 141 A 5 vani
2,5

" 134, p.la 191 T	" " " 00,00,195
" 134, p.la 331 T	" " " 00,00,21000
" 134, p.la 331 R	" " " 00,00,00
" 134, p.la 120 T	" " " 00,00,2880
" 134, p.la 138 T	" " " 00,00,270
" 134, p.la 165 T	" " " 00,00,9280
" 134, p.la 315 T	" " " 00,00,2466

Unità negoziale n 4

" 136, p.la 330 T	" " " 00,00,00
" 136, p.la 332 T	" " " 00,00,192
" 136, p.la 333 T	" " " 00,00,1398

A favore

Quota	1/1 relativa all'unità neg n 1
Diritto	Proprietà
Quota	1/1 relativa all'unità neg n 2
Diritto	Proprietà
Quota	1/1 relativa all'unità neg n 3
Diritto	Proprietà
Quota	1/1 relativa all'unità neg n 4
Diritto	Proprietà

Contro

Quota	1/1 relativa all'unità neg n 1
Diritto	Proprietà

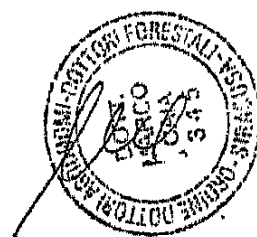
C.da Grottasanta , Ronco Gufra

Ronco Gufra n 9

C.da Grottasanta

**Banca Monte dei Paschi di Siena
S.P.A.**

Sede Siena C f 00884060526



Regime

Quota

Diritto

1/1 relativa all'unità neg n 2

Proprietà

Regime

Quota

Diritto

Regime

Quota

Diritto

1/1 relativa all'unità neg n 3

Proprietà

1/2 relativa all'unità neg n 4

Proprietà

Nota di trascrizione.

**Registro particolare n
3729**

**Registro generale n
5845**

Verbale di pignoramento immobili

Codice atto n 726

**Richiedente Avv Cannizzo Sebastiano
V.le Scala Greca 199/C**

**Comune di Siracusa C.da
Rigiliffi**

Unità negoziale n 1

Foglio 105, p.lla n 583

T

Superficie ha 00,18,72

Foglio 105, p.lla n 584

T

" " " " 00,40,42

Foglio 105, p.lla n 585

T

" " " " 00,00,06

Foglio 105, p.lla n 586

T

" " " " 00,00,40

Foglio 105, p.lla n 587

R

" " " " 00,03,04

Foglio 105, p.lla n 588

R

" " " " 00,00,60

Foglio 105, p.lla n 589

R

" " " " 00,01,01

Foglio 105, p.lla n 590

R

" " " " 00,06,35

Foglio 105, p.lla n 591

T

" " " " 00,69,00

Foglio 105, p.lla n 592

T

" " " " 00,03,18

Foglio 105, p.lla n 593

T

" " " " 01,15,22



Foglio 105, p.lla n 594				
T	"	"	"	00,65,56
Foglio 105, p.lla n 595				
T	"	"	"	00,01,56
Foglio 105, p.lla n 596				
T	"	"	"	01,33,94
Foglio 105, p.lla n 597				
T	"	"	"	01,34,54
Foglio 105, p.lla n 598				
T	"	"	"	00,00,60
Foglio 105, p.lla n 599				
T	"	"	"	00,25,99
Foglio 105, p.lla n 600				
T	"	"	"	00,00,21
Foglio 105, p.lla n 601				
T	"	"	"	00,65,46
Foglio 105, p.lla n 602				
T	"	"	"	01,34,54
Unità negoziale n 2				
Foglio 105, p.lla n 362				
T	"	"	"	00,08,90
Foglio 105, p.lla n 365				
T	"	"	"	00,15,04
Foglio 105, p.lla n 366				
T	"	"	"	00,00,09

Soggetti

A Favore

Banca di Roma

Contro

QUESITO f (Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

Risposta f-Gli strumenti urbanistici del Comune di Siracusa prevedono che gli immobili pignorati ricadano in zona E "aree per attività agricola." **Allegato 2**

QUESITO g.

Risposta g- In relazione al sopralluogo effettuato ed in base anche alla documentazione in possesso si rileva che il fabbricato rurale esistente sul lotto dichiarato, è una costruzione ante 1967 poiché la tipologia della struttura, lo stato conservativo dell'immobile, nonché l'uso dei materiali utilizzati, confermano quanto dichiarato.



QUESITO h) (Esistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dell'immobile)

L'immobile pignorato è provvisto/sprovvisto di dichiarazione di abitabilità/agibilità (indicare estremi della dichiarazione di abitabilità o agibilità).

Risposta h)-Per i fabbricati rurali l'UTE non rilascia certificati di abitabilità ed agibilità.

(Determini il C.T.U. il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato)

Risposta- Il valore del fondo viene stimato, secondo l'aspetto economico del valore di mercato in base al confronto con fondi aventi analoghe caratteristiche di recente oggetto di compravendita. Si sono così assunte le informazioni necessarie e cioè i prezzi pagati per fondi destinati a colture di ortaggi, ubicati nella zona e ritenuti simili in merito a dimensione, giacitura, fertilità e disponibilità di acqua irrigua. Tale fondo presenta ovviamente differenze rispetto a quelle in esame, ma spesso tra le differenze, positive e negative si compensano per cui avremo un valore venale stimato di € 2,45/mq.

Il valore ordinario del fondo rustico oggetto di stima, di ha 8,0984, escluso il fabbricato rurale, risulta: $V = ha\ 8,0984 \times €\ 2,45 = €\ 198.411,00$

Il valore trovato viene identificato con lettera A1=€ 198.411,00

Il fabbricato rurale viene generalmente stimato attraverso il costo di costruzione poiché i fabbricati in oggetto non hanno rendita catastale. Dalle indagini effettuate presso l'agenzia del territorio, ultimamente sono stati pubblicati i valori venali degli stessi, per cui si procederà a utilizzare tali valori per la stima in oggetto.

Prima di procedere alla valutazione il fabbricato viene suddiviso e caratterizzato in 5 locali

1-Ricovero animali mq 44,55

2-Ricovero animali mq 85,22

3-Spogliatoio operatori mq 32,09

4-Spogliatio operatori mq 46,99

5-Deposito attrezzi mq 71,68

Il valore venale del fabbricato rurale risulta:

$V1 = mq\ 44,55 \times €\ 75,00 = €\ 3.341,25$

$V2 = mq\ 85,22 \times €\ 75,00 = €\ 6.931,50$

$V3 = mq\ 32,09 \times €\ 300 = €\ 9.627,00$

$V4 = Spogliatio\ operatori\ mq\ 46,99 \times €\ 250 = €\ 11.747,50$

$V5 = Deposito\ attrezzi\ mq\ 71,68 \times €\ 250 = €\ 17.920,00$

Valore totale $V1+V2+V3+V4+V5 = €\ 49.027,25$

Il valore trovato viene identificato con lettera A2= € 49.027,25



Il fabbricato rurale è provvisto di area di pertinenza, area destinata al passaggio e all'accesso e presenta una superficie di mq 354, 47.

Per il calcolo della superficie destinata alla stima viene considerato il 10 % dell'area di pertinenza, come stabilito dalla norma

Area di pertinenza $354,47 \times 10 \% = \text{mq } 35,447$

Mq $35,447 \times € 50 = € 1772,35$

Il valore trovato viene identificato con lettera A2b= € 1772,35

Il lotto di cui alla lettera in epigrafe la A presenta una particella la 361 non sottoposta a pignoramento immobiliare, su cui insiste un fabbricato rurale di mq 306 ma che tuttavia non vincola l'esecuzione immobiliare poiché la particella non pignorata potrebbe avvalersi di una servitù di passaggio.

Si precisa altresì che le particelle 362-365-366 sono state pignorate al 50% in relazione al fatto che la quota di proprietà della [REDACTED] è del 50% sulle stesse e che tuttavia non vincola l'esecuzione immobiliare per l'utilizzo che ne deriva, cioè trattasi di una stradella interpodereale di mq 103.



VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla somma dei valori ottenuti di A1+A2+A3 si ricava il seguente valore venale del lotto A:

A1 € 198.411,00 +

A2a € 49.027,25

A2b € 1.772,35=

Valore totale € 249.210,6 arrotondato a € 249.211,00

Diconsi € duecentoquarantanovemiladuecentoundici/00

Primo ed unico lotto A

Prezzo Base € 249.211,00

Tanto esperito e documentato rimango a vostra disposizione per chiarimenti in merito.

Siracusa li

Il C.T.U.

Dott. Agr. Marco CAIA

