TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N°357/2011 R.G.

PROMOSSO DA:

COMMERFIDI SOC. COP. (RG)

CONTRO:

[redacted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E.: Dott. GIRAOLO

Siracusa, li 05/11/2012

(Dott.ssa Monica Leone)

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI 5-11-2012
ASSISTENTE GIUDIZIARIO
IL FUNZIONARIO

Archanding ☎/Fax +39 931 412 668 - Viale Tica n°105 Siracusa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nned by CamScanner

MONICA LEONE
AGRONOMO
VIALE TICA, 105 - TEL. 0931/412668
SIRACUSA

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n° 357/2011

COMMERFIDI SOC.COP

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Premesso:

- L'atto di pignoramento immobiliare in data 02.07.2009.
- L'ordinanza in data 27/03/2012 del Sig. G.E. Dott. Ciraolo con la quale si dispone la convocazione del C.T.U. nominato Dott.ssa Monica Leone per il giuramento di rito nella Procedura Esecutiva su indicata;
- Il verbale dell'udienza di I comparizione, in data 05/06/2012, nell'ambito del quale il sottoscritto C.T.U. Dott.ssa Monica Leone presta il giuramento di rito.

Quanto sopra premesso il sottoscritto C.T.U., previo avviso alle parti a mezzo di raccomandate a r. nn. 13936618609-9 del 27 06 2012 e di fax, si è recato, a Francofonte in Via Giusti 16/18 ed in C.da Piano Lepre, per prendere visione dei luoghi oggetto della procedura e per lo svolgimento delle operazioni peritali, nei giorni 06.07.2012 e 25.10.2012.

Sui luoghi il sottoscritto CTU, con l'ausilio di collaboratore autorizzato, ha eseguito rilievi e preso appunti su separati fogli; ha inoltre effettuato riprese fotografiche che costituiranno parte integrante della presente relazione.

IDENTIFICAZIONE DEI LUOGHI

Gli immobili, facenti parte del compendio immobiliare, oggetto della procedura esecutiva, così come descritti nell'atto di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pignoramento immobiliare allegato agli atti di ufficio, sono:

a) **Agrumeto sito in Francofonte di are 9 e 55 centiare censito al Catasto Terreni al Foglio 43 p.lla 994.**

b) **Agrumeto sito in Francofonte di are 15 e 3 censito al Catasto terreni al foglio 43 p.lla 468**

c) **Agrumeto sito in Francofonte di are 13 e 72 centiare censito al Catasto Terreni al Foglio 43 p.lla 469.**

d) **Agrumeto sito in Francofonte di are 6 e 22 centiare censito al Catasto terreni al Foglio 43 p.lla 527.**

e) **Agrumeto sito in Francofonte di mq 2.397,00 censito al Catasto terreni al Foglio 43 p.lla 467.**

f) **Fabbricato Rurale sito in Francofonte di 23 centiare censito al Catasto Terreni al Foglio 43 p.lla 459**

g) **Agrumeto sito in Francofonte di are 38 e 70 centiare censito al Catasto Terreni al Foglio 43 p.lla 460**

h) **Agrumeto sito in Francofonte di are**

i) **Laboratorio sito in Francofonte nella Via Giuseppe Giusti n° 9, cat C/3 di mq 20 censito al Catasto Urbano al F° 57 p.lla 2640 sub.1**

j) **Appartamento sito in Francofonte nella Via Giuseppe Giusti n° 11, cat A/5 di vani 1,5 censito al Catasto Urbano al Foglio 57 p.lla 2640 sub.2.**

DESCRIZIONE CATASTALE

Alla luce delle visure catastali allegate, gli immobili oggetto del pignoramento risultano così censiti:

a) Agrumeto sito in Francofonte censito al N.C.T. F°43 p.lla 994 classe 2 di ha 0.9.55 R.D.€ 62,64 e R.A.€ 15,29 intestato a nato a Francofonte il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MONICA LEONE
AGRONOMO
VIALE TICA, 105 - TEL. 0931/412668
SIRACUSA

proprietà 1/1.
(vedi visura catastale allegata)

b) Agrumeto sito in Francofonte censito al N.C.T. F°43 p.lla 468 classe 3 di ha 0.15.03 R.D. € 39.20 e R.A. € 22.51 intestato a il C.F. proprietà 1/1.(vedi visura allegata)

c) Agrumeto sito in Francofonte censito al NCT al F° 43 p.lla 469, Classe di ha 0.13.72- R.D. €. 35,78 – R.A. €. 20,55 , cl. 3, intestato a 18.08.1975 C.F. proprietà 1/1 (vedi visura catastale allegata)

d) Agrumeto sito in Francofonte censito al N.C.T.al F°43 p.lla 527 classe 3 di ha 0.6.22 R.D. 16,32 e R.A 9, 32 intestato a na CF. (vedi visura catastale allegata)

e) Agrumeto sito in Francofonte censito al N.C.T. al F°43 p.lla 467 di ha 0.23.97 R.D.€ 62.52 e R.A. € 35.90 intestato a C.F. (vedi visura catastale allegata)

f) Fabbricato Rurale sito in Francofonte di 23 centiarie censito al N.C.T. al F°43 p.lla 459 intestato a nato a Francofonte il 18/08/1975 (vedi visura catastale allegata)

g) Agrumeto sito in Francofonte censito al N.C.T. al F°43 p.lla 460 di ha 0.38.70 classe 3 R.D. € 100,93 e R.A. € 57,96

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
nned by CamScanner

MONICA LEONE
AGRONOMO
VIALE TICA, 105 - TEL. 0931/412668
SIRACUSA

intestato a r

C.F. (vedi visura catastale allegata).

h) Agrumeto sito in Francofonte censito al N.C.T. al F°43 p.lla 461 di ha 0.18.31 R.D.€ 47,75 e R.A.€ 27,92 intestato a (vedi visura catastale allegata).

i) Laboratorio sito in Francofonte nella Via Giuseppe Giusti n°9 censito al N.C.E.U al F°57 p.lla 2640 Sub 1 cat C/3 classe 4 di 20 mq con una rendita di € 92,96 (vedi visura catastale allegata).

j) Appartamento sito in Francofonte nella Via Giuseppe Giusti n°11, censito al N.C.E.U al F°57 p.lla 2640 sub/2 cat A/5 classe 2 di 1,5 vani con rendita € 37,18.(vedi visura allegata).

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DEGLI IMMOBILI

AGRUMETO SITO IN C.DA PIANO LEPRE

Il fondo agrumetato sito nella contrada Piano Lepre, Agro di Francofonte, è esteso complessivamente ha 1.25.73. con R.D di € 365,04 e di R.A. di € 188,95.

Risulta descritto nel N.C.T. del Comune di Francofonte F° 43 p.lle 994, 468, 469, 527, 459, 460, 461, 467, intestato a nato a Francofonte il 18/08/1975 C.F.

A seguito della ricognizione dei luoghi, rilievi e controlli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Scanned by CamScanner

MONICA LEONE
AGRONOMO
VIALE TICA, 105 - TEL. 0931/412668
SIRACUSA

planimetrici la descrizione catastale è conforme all'attuale destinazione del fondo che riunita per qualità di coltura è la seguente:

Agrumeto	ha 1.25.55
F.Rurale	ha 0.00.23
Sommano	ha 1.25.73

E' doveroso evidenziare che in sede di sopralluogo per errore catastale nell'estratto di mappa non esiste la p.lla 468 per la quale la sottoscritta ha fatto istanza all'U.T.E.per l'inserimento della stessa in mappa.

PROVENIENZA

Il fondo è pervenuto all'esecutato per atto pubblico rogato Notaio Arrigo Nunzio di Francofonte del 07/05/2002 trascritto al n° 6580.1/2002 in atti dal 13/06/2002 protocollo n° 84197 rep. n° 6627.

Dista da Siracusa Km 65 circa e da Francofonte centro urbano più vicino Km 2 e vi si accede percorrendo l'Autostrada Siracusa-Catania quindi la Provinciale Lentini Francofonte ed infine attraverso stradella interpoderale si perviene al fondo

E' costituito da n°6 appezzamenti di forma regolare con

interpoderale, ad Ovest con proprietari diversi.

I terreni di origine vulcanica hanno natura calcarea-humo-silicea di buona potenza.

Il capitale fondiario è costituito:

da un Fabbricato Rurale p.lla 459 F°43 di mq 23 adibito per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MONICA LEONE
AGRONOMO
VIALE TICA, 105 - TEL. 0931/412668
SIRACUSA

ricovero di attrezzi concimi e varie con annesso tettoia forno e comunque utilizzata dal proprietario.

Presenta copertura realizzata con la termocopertura in sostituzione di un probabile tetto originario.

Le condizioni di staticità nel complesso si ritengono buone, mentre quelle di uso e manutenzione sono meno che mediocri.

OPERE IRRIGUE

Il fondo è dotato di acqua di origine consortile proveniente dal pozzo condominiale di Grottenere in agro di Francofonte con un turno di 16 ore di acqua mensili della portata del pozzo di l/s 20 circa.

Allo stato la fornitura da detto pozzo è stata sospesa per insolvenza, ricorrendo a secondo delle necessità dell'agrumeto all'acquisto di acqua da un pozzo trivellato condominiale della

OPERE DI SISTEMAZIONE IDRAULICO AGRARIO.

Data la giacitura non eccessivamente in declivio dei terreni, è stata realizzata in passato una sistemazione idraulico agraria mediante la costruzione di ripiani di lunghezza e larghezza variabile sostenuti da muretti paraterrra costruiti con pietrame a secco di natura vulcanica.

RETE VIARIA

Non esiste all'interno del fondo una rete viaria ad eccezione di una stradella di accesso che conduce al fabbricato rurale e di altra stradella a servizio dell'appezzamento investito a Tarocco (p.lla 469).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Scanned by CamScanner

MONICA LEONE
AGRONOMO
VIALE TICA, 105 - TEL. 0931/412668
SIRACUSA

L'AGRUMETO

Trattasi di un vecchio impianto nella stazione di produttività, posto a sesto di 3 x 4 a quinconce dell'età apparente di anni 70-80 circa costituito:

da aranceto CV Tarocco su ha 0.38.30 (p.lle 994, 468 469); nonché di Aranceto della CV Navelina e di Mandarini Clementini della CV Nova innestati da un triennio su ha 0.87.20 (p.lle 460, 461, 527, 467).

Le condizioni vegeto produttive dell'alberatura esistente sono mediocri, e ciò è dovuto alla mancanza di interventi cesori a cui si aggiunge il sesto e l'epoca di impianto. Sono bisognevoli infatti di operazioni di diradamento di gran parte delle piante. Per i motivi sovraesposti la produttività dell'alberatura è alquanto ridotta per cui si rendono necessari interventi colturali per riportare l'intero agrumeto alle normali condizioni di produttività.

STIMA DEL FONDO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del fondo allo stato non è possibile pervenire ad una determinazioni dei costi.

Quindi nella impossibilità assoluta di assumere dati reali e obiettivi a base di un calcolo analitico per la sua valutazione si adotterà un metodo di stima per comparazione di valori.

Tenendo nella debita considerazione lo stato e le condizioni vegeto-produttive dell'agrumeto nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo, l'ubicazione, l'allacciamento alla viabilità esterna, la vicinanza al centro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MONICA LEONE
AGRONOMO
VIALE TICA, 105 - TEL. 0931/412668
SIRACUSA

urbano di Francofonte e soprattutto in rapporto alle condizioni obiettive del Mercato Fondiario della zona in cui esso fondo insiste, sulla base di recenti contrattazioni realizzatisi nella zona per fondi agrumetati aventi caratteristiche similari al fondo preso in esame, si ritiene attribuire ai terreni il prezzo di mercato di € 27.000/ha. Nel prezzo è incluso il valore del fabbricato, considerato dotazione ordinaria del fondo.

GLI IMMOBILI URBANI

IMMOBILI DI VIA VIA GIUSTI 16/18

Si tratta di immobili appartenenti allo stesso stabile sito in Via G. Giusti, identificati dai nn. civici 16 / 18.

All'ufficio del territorio di Siracusa le planimetrie catastali di riferimento dell'immobile non risultano rasterizzate pertanto il sottoscritto ha avviato la pratica di rettifica presso lo stesso ufficio.

Si tratta di una costruzione palesemente, dal punto di vista costruttivo, antecedente all'anno 1967, inoltre il sottoscritto, esaminando i vari passaggi di proprietà, ne ha avuto contezza da una dichiarazione dell'ex proprietari dove si afferma che: .....*l'opera oggetto del presente atto è stata iniziata in data anteriore al 01/09/1967*, vedi Atto di compravendita del 07/03/1986 rogato Notaio Carmelo Leone repertorio n°9882 raccolta n°5299.

La costruzione è costituita da diversi livelli fuori terra e soprastante area scoperta di pertinenza e presenta sul fronte strada tre aperture:

una finestra ed una porta che appartengono al locale terrano identificato dal n° civ. 18 ed un portoncino, identificato dal n° civ.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MONICA LEONE
AGRONOMO
VIALE TICA, 105 - TEL. 0931/412668
SIRACUSA

16, che direttamente immette ad una stretta scala di collegamento per i piani superiori.

L'immobile identificato dalla p.lla 2640 sub 1 si trova al piano terra ed appartiene catastalmente alla categoria C/3, mentre l'immobile identificato dalla p.lla 2640/2 si sviluppa tra il primo ed il secondo piano ed appartiene catastalmente alla categoria A/5.

Il locale terrano è adibito a soggiorno – cucina ed al suo interno si riscontrano due porte: una che conduce ad un piccolissimo bagno privo naturalmente di luce ed aria, ed un'altra che immette alla scala di collegamento per il 1° Piano.

A mezzo della citata scala interna, rivestita con mattonelle di graniglia di cemento, si perviene al 1° Piano dove si rileva un vano letto ed un piccolo bagno che si affaccia su una seconda scala, dalla rampa più piccola della precedente, realizzata con lastre di pietra "pece", che conduce ad un altro vano letto posto al 2° Piano e ad annesso piccolissimo servizio. Tale vano risulta arretrato rispetto al filo dello stabile e si riscontra una piccola loggia esterna coperta.

Una ulteriore rampa di scala, contigua al piccolissimo servizio, conduce ad un ulteriore piccolo vano deposito che ha occupato in parte la terrazza di copertura del 2° piano. Sulla stessa terrazza di copertura si è rilevata la presenza di una scaletta esterna in ferro che porta ad un ulteriore terrazzino invaso da numerosi piccioni.

L'intero stabile si presenta in condizioni pessime sia all'interno che all'esterno ed avrebbe la necessità di opere di manutenzione straordinarie immediate.

Si sono rilevate parecchie crepe sull'intradosso dei tetti dei vani

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MONICA LEONE
AGRONOMO
VIALE TICA, 105 - TEL. 0931/412668
SIRACUSA

posti al 1° e 2° piano ed anche estese manifestazioni di infiltrazioni di acqua dall'esterno, sicuramente più accentuate nel vano deposito posto 3° piano.

Il fabbricato è stato realizzato in muratura ordinaria ed esternamente presenta in prospetto dei rivestimenti in pietra lavorata come stipiti e mostre.

STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.

CRITERIO DI STIMA

La determinazione del valore di stima degli immobili si effettuerà sulla base dei dati ricavati durante il sopralluogo, e su una indagine del mercato immobiliare del Comune di Francofonte per immobili con caratteristiche similari inoltre il valore deve essere decurtato di una percentuale congrua date le condizioni interne ed esterne dell'immobile

Si determinerà il più probabile valore venale degli immobili adottando il criterio di stima per **comparazione o confronto.**

IMMOBILI URBANI

Immobile Pt, 1° P e 2° P. (p.lle 2640/1 e 2640/2

Superficie lorda (pt +1 piano e 2° piano)

mq 52,00 circa x 100% =	mq	52,00
Superficie commerciale	**mq**	**52,00**

Stima per confronto.

Dopo indagini esperite nella zona, stimando per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche per quanto possibile consimili, un prezzo unitario di €. 400,00/mq. per gli immobili di Via G. Giusti, con riferimento alla superficie Lorda dell'immobile si ha: mq. 52,00 x €. 400,00/mq = **€. 20.800,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Scanned by CamScanner

MONICA LEONE
AGRONOMO
VIALE TICA, 105 - TEL. 0931/412668
SIRACUSA

PROBABILE VALORE VENALE.

Il più probabile valore venale degli **Immobili Via Giusti 16/18 sarà** pertanto pari a: **€. 20.800,00 circa**

TERRENO AGRICOLO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del fondo sito in C.da Piano Lepre si può procedere attraverso un metodo di stima sintetico per comparazione di valori.

Tenendo nella debita considerazione gli impianti arborei, le condizioni intrinseche ed estrinseche del fondo, l'ubicazione, l'allacciamento alla viabilità esterna, la distanza dal Comune di Francofonte e soprattutto in rapporto alle condizioni obiettive del mercato fondiario della zona in cui esso fondo insiste, sulla base di recenti contrattazioni, per fondi aventi caratteristiche similari a quello in esame, si attribuisce un valore medio di mercato di **€. 27.000,00 / ha**.

Pertanto il più probabile valore del fondo si configura pari a **€.33.947,10** come dal seguente calcolo:

ha 01.25.73 x €. 27.000,00/ha = **€. 33.947,10**

RIEPILOGO STIME

Da quanto precede si ottiene un valore complessivo dell'intero compendio ascendente ad **€. 54.747,10**, così suddivisi:

€. 33.947,10 per il terreno

€. 20.800,00 per il fabbricato

Tanto ad assolvimento del mandato conferitomi.

Siracusa, li 05/11/2012

Dott. Agr. Monica Leone

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Scanned by CamScanner