

Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari

Italfondario Spa contro omissis

Proc. esecutiva immobiliare n. 150/2020 - Consulenza tecnica d'ufficio

Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

Ctu Arch. Alfio Cillepi



Indice

- Beni oggetto di pignoramento - premessa
- Dati catastali informatizzati al 01/02/2021
- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) dal 13/11/1990 al 27/02/2021, 24/04/2021 e provenienza degli immobili agli attuali proprietari per atto di compravendita
- Verbale di sopralluogo
- Pratiche edilizie (bene 1 – fabbricato rurale) presenti presso l'ufficio tecnico e verifica della regolarità edilizia e urbanistica dall'anno di costruzione dell'immobile allo stato attuale.
- Descrizione della zona e caratteristiche dell'unità immobiliare fabbricato bene 1 con area circostante
- Descrizione del bene 1 (destinazione, dimensioni e stato di conservazione degli ambienti)
- Descrizione dei terreni beni 2 e 3. Caratteristiche intrinseche ed estrinseche
- Stima del valore di mercato dei beni. Criterio di stima comparativo con punti di merito – Quotazioni OMI

ALLEGATI

ALLEGATO I – Estratto di mappa e visure storiche

ALLEGATO II - Elenco iscrizioni, trascrizioni e atto di compravendita

ALLEGATO III - Verbale di sopralluogo

ALLEGATO IV – Progetto di concessione in sanatoria del deposito non ultimata

ALLEGATO V - Certificato di destinazione urbanistica

ALLEGATO VI - Rilievo metrico e fotografico

ALLEGATO VII – Banca dati delle quotazioni immobiliari

ALLEGATO VIII - Decreto di nomina con giuramento, richiesta proroga consegna ctu, attestazione di invio della perizia



Tribunale di Siracusa – esecuzioni immobiliari

Al Signor Giudice Civile di Siracusa

Italfondario Spa contro omissis

Proc. esecutiva immobiliare n. 150/2020 - 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 02/12/2020 dal Giudice Civile Dott.ssa Concita Cultrera, si è recato sui luoghi il 09/04/2021 al fine di accertare 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 San Giovanni o Arcimusa:

Bene 1 - U.I. 1 – Fabbricato rurale identificato al catasto terreni al f. 14 p.lla 467;

Bene 2 - U.I. 2 – Terreno di natura agricola (con infrastante fabbricato rurale bene 1) identificato al catasto al f. 14 p.lla 187;

Bene 3 – U.I.3 – Terreno di natura agricola (limitrofo al terreno bene 2) identificato al catasto al f. 14 p.lla 186.

Dati catastali informatizzati al 01/02/2021

Bene 1 – U.I. 1 Fabbricato rurale

Unità immobiliare costituita da fabbricato rurale sito nel comune di Lentini intestato a omissis entrambi proprietari per la quota di 1/2.

L'immobile è censito al catasto terreni al foglio 14, particella 467 (ex p.lla 187), qualità fabbricato rurale, superficie 176mq, variazione d'ufficio del 20/03/2019 protocollo n. SR0020129 in atti dal 20/03/2019.



Bene 2 – U.I. 2 Terreno agricolo

Unità immobiliare costituita da terreno agricolo sito nel comune di Lentini intestato a omissis, entrambi proprietari per la quota di 1/2.

L'immobile è censito al catasto terreni al foglio 14, particella 187: qualità seminativo irriguo, classe 2 superficie 26ca (26mq), reddito dominicale 0,51 euro, reddito agrario 0,17 euro; qualità uliveto, classe 2 superficie 4ha 26are 61ca (42.661mq) - reddito dominicale 198,29 euro, reddito agrario 132,20 euro - variazione del 15/05/2013 protocollo n. SR0133451 in atti dal 10/12/2013, trasmissione dati AGEA.

Bene 3 – U.I. 3 Terreno agricolo

Unità immobiliare costituita da terreno agricolo sito nel comune di Lentini intestato a omissis, entrambi proprietari per la quota di 1/2.

L'immobile è censito al catasto terreni al foglio 14, particella 186, qualità uliveto classe 2 superficie 2ha 80are 70ca (28.070mq), reddito dominicale 130,47 euro, reddito agrario 86,98 euro – tabella di variazione del 31/12/2000 protocollo n. 140054 in atti dal 15-10-2002.

La superficie complessiva occupata da bene 1, bene 2 e bene 3 è pari a 7ha 09are 33ca (70.933mq). Le coordinate G.P.S. dei beni in corrispondenze del fabbricato rurale (bene 1) sono Latitudine 37,373559 N – Longitudine 14,847658 E.

Si allegano (**ALLEGATO I**) l'estratto di mappa e le visure storiche dei beni, provenienti dal catasto dell'Agenzia del Territorio di Siracusa. Non è presente la planimetria catastale del bene1.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) dal 13/11/1990 al 27/02/2021 (bene 1) e al 24/04/2021 (beni 2 e 3)

La relazione notarile ex art. 567 c.p.c. attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari al 25 agosto 2020.

Si allega (**ALLEGATO II**) la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni sulle unità immobiliari (beni 1, 2 e3) aggiornata alla data del 27 febbraio e 24 aprile 2021 prelevata alla conservatoria dei registri immobiliari dal ctu e di seguito elencata:



Iscrizioni e trascrizioni a favore e contro gli attuali proprietari

- Trascrizione del 06/08/2020 ai nn. 11083/8023, repertorio 1592 del 13/07/2020 derivante da verbale di pignoramento immobili;
- Iscrizione del 16/12/2010 ai nn. 27545/5368, repertorio 117364/2010 del 28/10/2010 derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 Dpr 602/73;
- Trascrizione del 07/12/2010 ai nn. 26846/18713, repertorio 2549 del 20/07/2010 derivante da verbale di pignoramento immobili;
- Iscrizione del 09/08/2004 ai nn. 18392/4741, repertorio 34553 del 06/08/2004 derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- Iscrizione del 23/06/2000 ai nn. 9452/1293, repertorio 16872 del 14/06/2000 derivante da concessione a garanzia di mutuo con annotazione n. 169 del 15/01/2005 (cancellazione totale)
- Trascrizione del 23/06/2000 ai nn. 9451/7244, repertorio 16871 del 14/06/2000 derivante da atto di compravendita;
- Trascrizione del 28/04/2000 ai nn. 6178/4673, repertorio 30932 del 12/04/2000 atto amministrativo – concessione edilizia (solo per bene 1 fabbricato rurale);
- Trascrizione del 18/08/1997 ai nn. 11547/9270, repertorio 35027/2164 del 18/07/1997 derivante da atto di compravendita.

Provenienza degli immobili agli attuali proprietari con trascrizione per atto di compravendita

A omissis l'immobile è pervenuto mediante:

- Trascrizione del 09/08/2004 ai nn. 18391/11975, repertorio 34552/11579 del 06/08/2004 derivante da atto di compravendita in notaio Lombardo Giuseppe da Catania da potere di omissis. Si allega (nello stesso **ALLEGATO II**) l'atto di compravendita.

Verbale di sopralluogo

Il giorno 09 del mese di Aprile 2021, alle ore 16:10 presso gli immobili oggetto di stima in c.da Arcimusa del territorio di Lentini sono presenti il Sig. omissis e l'Avv. difensore Petronio, il custode Avv. Sorrentino e l'Arch. Alfio Cillepi nominato dal Giudice Cultrera. Si procede ai rilievi metrici e fotografici, come da mandato. Le



operazioni si concludono alle ore 18:00. Mi riservo qualora necessario di effettuare altro accesso ai luoghi. Si allega (**ALLEGATO III**) il verbale di sopralluogo. Il ctu ha concordato con il custode Avv. Sorrentino la data del sopralluogo inviata dal custode con raccomandata A/R.

Pratiche edilizie (bene 1 – fabbricato rurale) presenti presso l'ufficio tecnico e verifica della regolarità edilizia e urbanistica dall'anno di costruzione allo stato attuale

Dalla richiesta (prot. del 04-02-2021) presso gli uffici archivio, abitabilità, sanatoria e impianti dell'ufficio tecnico - sezione urbanistica di Lentini di pratiche edilizie relative al fabbricato rurale è presente la seguente documentazione:

- Richiesta di concessione in sanatoria (ai sensi dell'art. 13 della legge n. 47/85, corredata da rilievo, relazione tecnica e reperto fotografico) di parte di fabbricato rurale realizzato abusivamente in c.da "San Giovanni Arcimusa", adibito a deposito di attrezzi agricoli. La sanatoria fu presentata in data 30/11/1998, in seguito ad accertamento dei VV.UU. di realizzazione in assenza di concessione. Il deposito nel progetto è contiguo al resto del fabbricato ad uso abitativo che si dichiara realizzato anteriormente al 1967 (per cui in zona agricola E non necessitava di progetto);
- Concessione in sanatoria (pratica edile n. 9/99) del 23/03/2000 rep. n. 30932 per la parte di fabbricato rurale realizzato abusivamente.

Da verifiche effettuate dal ctu non è presente l'autorizzazione del Genio Civile, il collaudo e l'abitabilità, per cui per completare la sanatoria occorre un progetto di idoneità sismica – ai sensi della L. 64/74 con denuncia alla Procura presso il Tribunale di Siracusa che si pronuncerà sulla sanabilità o demolizione. Per tal motivo il valore di mercato del deposito è considerato di basso valore.

Dal rilievo attuale del ctu, il deposito corrisponde al progetto in sanatoria e la parte limitrofa è destinata ad uso abitativo; confrontando il reperto fotografico della sanatoria con lo stato attuale si evince che sono stati eseguiti successivi lavori di manutenzione straordinaria di tutto l'immobile senza autorizzazione (**foto 18-19**).

Per l'intero immobile non è stata presentata la planimetria catastale e non è possibile produrre l'attestazione di prestazione energetica APE in quanto l'immobile è censito al catasto terreni come fabbricato rurale, ed occorre regolarizzarlo censendolo al



catasto fabbricati mediante frazionamento e accatastamento di due distinte unità immobiliari: una destinata ad abitazione ed una a deposito. In seguito a ciò sarà possibile produrre l'Ape sull'unità destinata ad abitazione. Si allegano (**ALLEGATO IV**) il progetto di concessione in sanatoria non ultimata.

Descrizione della zona e caratteristiche dell'unità immobiliare fabbricato bene 1 con area circostante

Da come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (prot. n. 3106 del 04-02-2021), gli immobili oggetto di stima appartengono alla zona agricola E.

Essi sono localizzati nel paesaggio agrario del territorio della "piana di Lentini" (a nord-ovest rispetto al lago e al centro abitato di Lentini, a nord di Scordia e ad est di Palagonia) caratterizzato dalla presenza di terreni seminativi irrigui e con diverse coltivazioni, in particolare agrumeti e uliveti (**foto 1-2**).

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. Si allega (**ALLEGATO V**) il certificato di destinazione urbanistica.

Alla proprietà costituita dal fabbricato e dai terreni si accede mediante cancello carrabile; essa confina con strada comunale San Giovanni, stradella interpodereale, canale del consorzio di bonifica e terreno di altra ditta. All'ingresso si trova un'area di pertinenza del fabbricato con un piccolo giardino, una cisterna, una vasca di raccolta acqua in cemento armato di circa 9,50x10,50m (100,00mq), profonda circa 4,00m con spessore delle pareti 20cm, un casotto in muratura abusivo sanabile di 8,00mq in buono stato conservativo e rifinito con tettoia (**foto 3-4-16-17**).

Il fabbricato destinato ad uso abitativo con annesso deposito è ad una elevazione fuori terra ed ha forma rettangolare di 21,70x8,55m.

La parte abitativa è in muratura con spessore dei muri di 35cm e 10cm e copertura a due falde in calcestruzzo armato e si presenta esternamente ed internamente in buono stato conservativo e di finitura; il deposito non sanato ha struttura in calcestruzzo armato con solaio in latero-cemento e muratura perimetrale in blocchi di calcestruzzo forati da 20cm e presenta dissesti con lesioni nella facciata, mancanze di intonaco esterno, degradato e non ben rifinito internamente (**foto 5-6-7**).



Il fabbricato ha orientamento prevalente est-ovest ed è esposto a nord e sud; inoltre esso gode di una buona panoramicità e non è soggetto ad inquinamento atmosferico e acustico elevati.

Descrizione del bene 1 (destinazione, dimensioni e stato di conservazione degli ambienti)

Bene 1 - U.I. 1 abitazione e deposito

Allo stato attuale, come riferito, l'immobile è costituito da abitazione con annesso deposito. All'abitazione si accede sia dal prospetto nord che a sud.

Essa presenta un ambiente ingresso-soggiorno-pranzo di superficie utile s.u. 30,00mq collegato mediante disimpegno 1 di s.u. 1,80mq alla cucina di s.u. 14,00mq, al wc 1 di s.u. 4,70mq e tramite disimpegno 2 di s.u. 1,75mq collegato alla zona notte costituita dalla camera 1 di s.u. 17,40mq e camera 2 di s.u. 14,00mq. Dal lato sud si accede indipendentemente (mediante portone in ferro a tre ante) alla camera 3 di s.u. 19,00mq con wc 2 di s.u. 3,50mq. E' presente un'area coperta con tettoia (non considerata nella stima per il valore esiguo). La s.u. complessiva è pari a 106,15mq. L'altezza al colmo degli ambienti è pari a 4,00m e quella alla gronda è pari a 3,00m.

Gli ambienti dell'abitazione ad eccezione della camera 3 sono rivestiti con intonaco tradizionale e ben rifiniti con idropittura. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio con scuri. La pavimentazione degli ambienti è in ceramica, i wc e la zona cucina sono rivestiti in ceramica. La camera 3 non è rifinita nell'intonaco e nella pavimentazione. L'appartamento non è isolato e coibentato.

E' presente e funzionante l'impianto elettrico con illuminazione a soffitto e a parete, e l'impianto idrico con relativo allaccio. L'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione nel soggiorno e nelle camere 1 e 2. Tutti gli ambienti sono in buono stato conservativo (**foto 8-9-10-11-12-13-14-15**).

Al deposito contiguo all'abitazione si accede a sud con portone in ferro a tre ante. Esso è composto da un unico ambiente per attrezzature agricole di s.u. 41,00mq e altezza utile 3,00mq. Il pavimento interno è costituito da massiciata finita con strato in cls, con pareti intonacate internamente ed esternamente; è presente l'impianto elettrico (**foto 19-20-21**).



Descrizione dei terreni beni 2 e 3. Caratteristiche intrinseche ed estrinseche

Fattori intrinseci. Ai terreni bene 2 - p.lla 187 di superficie 42.687mq (comprensiva del bene 1) e bene 3 - p.lla 186 di 28.070mq si accede sia tramite strada interpoderale di collegamento, sia dall'area circostante all'abitazione. Entrambi i lotti presentano forma rettangolare stretta e allungata e sono delimitati da strade di confine con altre proprietà. In precedenza i terreni erano coltivati ad uliveto, attualmente estirpato e ridotto a seminativo di buona fertilità.

L'estensione dei terreni presenta suscettività edificatoria, consentendo di realizzare ulteriori 1.550,00mc da destinare ad abitazione e/o edilizia a servizio del fondo, così come risulta dal calcolo dei volumi esistenti nel progetto in sanatoria e da verifica effettuata dal ctu.

Fattori estrinseci. Questi riguardano la buona salubrità dell'aria della zona, l'andamento pianeggiante del terreno; la posizione 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 22-23-24-24-26-27-28**). Si allega (**ALLEGATO VI**) il rilievo metrico e fotografico.

I beni 1, 2 e 3 si presentano divisibili e 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. E' in corso una causa con il consorzio di bonifica di Lentini.

Stima del valore di mercato del bene 1 abitazione con deposito e area circostante

Criterio di stima comparativo

Mercato immobiliare della zona (valori al mq) – Quotazioni OMI

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 c.da Arcimusa – San Giovanni della piana di Lentini, il valore delle compravendite di abitazioni “case padronali a servizio del fondo” con annesso deposito (criterio di stima per confronto diretto con immobili compravenduti di recente) varia



da 500,00€/mq a 650,00€/mq di superficie commerciale (lorda di muri interni ed esterni), in base allo stato di conservazione ed alla qualità delle finiture.

Secondo le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), per la zona rurale extraurbana – codice R1, microzona catastale n. 0 - abitazioni di tipo economico A/3 (considerando il censimento dell'abitazione al catasto urbano) e con stato di conservazione normale, si ha un valore di mercato in €/mq di superficie lorda che varia da 400,00€/mq a 550,00€/mq. Si allega (**ALLEGATO VII**) la banca dati delle quotazioni immobiliari

Valutazione del valore medio di riferimento

Considerati sia i valori forniti dalle agenzie sia dalle quotazioni OMI, lo stato di conservazione e di finitura complessivamente buono dell'appartamento e l'area circostante, si attribuisce il valore medio di riferimento di 525,00€/mq di superficie lorda.

Considerazioni del ctu

Il ctu non ritiene necessario adeguare il valore medio con i punti di merito. Inoltre relativamente al deposito, dato lo stato di conservazione e finitura non buono e che non è stata completata la sanatoria si considera un valore medio deprezzato di 250,00€/mq. Il ctu considera nella stima anche i seguenti manufatti:

- casotto abusivo sanabile di 8,00mq assumendo il costo di 200,00€/mq per un valore di 1.600,00€/mq.
- vasca di raccolta, di cui considerati i metri cubi di cemento si valuta un prezzo a corpo di 10.000,00€.

Bene 1 – appartamento con deposito e area circostante

La superficie rilevata lorda commerciale per l'appartamento è pari a 129,00mq e per il deposito è pari a 45,00mq, con superficie complessiva di 174,00mq. Il valore locativo dell'immobile è 1,70€/mq con criterio di stima per confronto diretto (valore fornito dalle agenzie immobiliari), per un costo arrotondato di 300,00€/mese.

Valore bene 1

=129,00mq*525,00€/mq+45,00mq*250,00€/mq=78.975,00€ arrotondato a
79.000,00€.



A questo si aggiunge il valore di vasca di raccolta e casotto
=79.000,00€+10.000,00€+1.600,00€=90.600,00€ arrotondato a **90.000,00€**.

Stima del valore di mercato dei beni 2 e 3, terreni agricoli

Criterio di stima comparativo

Da informazioni fornite dalle agenzie immobiliari il valore di mercato di terreni di tipo seminativo per la c.da Arcimusa di Lentini, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte è pari a 10.000,00€/ha ovvero 1,00€/mq.

Valore bene 2

=42.687,00mq*1,00€/mq=42.687,00€ arrotondato a **42.000,00€**

Valore bene 3

=28.070,00*1,00€/mq=28.070,00€ arrotondato a **28.000,00€**

Il costo di affitto dei terreni è considerato a corpo 5.000,00€/anno (415,00€/mese).

Il costo complessivo dei terreni è pari a 70.000,00€.

Conclusione - Riepilogo valore beni

Bene 1 = 90.000,00€ (novantamilaeuro/00)

Bene 2 = 42.000,00€ (quarantaduemilaeuro/00)

Bene 3 = 28.000,00€ (ventottomilaeuro/00)

Totale=160.000,00€ (centosessantamilaeuro/00)

Si allega (**ALLEGATO VIII**) decreto di nomina con giuramento, richiesta proroga consegna ctu, attestazione di invio della perizia.

Carlentini, 28 Aprile 2021

Il ctu dott. Arch. Alfio Cillepi

