

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 113/2008 del R.G.

Promosse da : BANCA di CREDITO COOPERATIVO di PACHINO S. Coop. a r. l.

Contro :

G.E.. : Dott. LEUZZI

C.T.U. : Arch. Giuseppe Lomonico

Oggetto: LOTTO SECONDO - RELAZIONE di STIMA relativa a TRE appezzamenti contigui di terreno con annesso un fabbricato rurale, in particolare:

- N) Piena proprietà del lotto di terreno agricolo in tenere di Pachino (SR), c.da Scirbata, in catasto terreni al foglio n° 28, particella n° 162, vigneto di prima classe, consistenza mq 800.**
- O) Piena proprietà del lotto di terreno agricolo in tenere di Pachino (SR), c.da Scirbata, in catasto terreni al foglio n° 28, particella n° 163, vigneto di prima classe, consistenza mq 1.025.**
- P) Piena proprietà del lotto di terreno agricolo in tenere di Pachino (SR), c.da Scirbata, in catasto terreni al foglio n° 28, particella n° 232, vigneto di prima classe, consistenza mq 1.025, con annesso un fabbricato rurale abusivo di mq 15,40.**

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

Il sottoscritto Architetto Giuseppe Lomonico, iscritto dal 06/09/1990 all'Albo degli Architetti P.P.C. della provincia di Siracusa al n°191, con studio in Siracusa, via Re Ierone II n° 17, **relaziona di seguito quanto richiesto in riferimento all'incarico ricevuto dal G.E. Dott. Leuzzi**, in data 16 luglio 2008, **al fine di dare risposta a tutti i quesiti di cui all'art.173 bis disp. Att. c.p.c.. *******

Con pignoramento immobiliare del 31.01.2008, trascritto in data 27.03.2008 ai n.ri 7088/4768, risultano pignorati per intero in piena proprietà, contro i seguenti immobili in tenere di Pachino (SR) in c.da Scirbata :

- 1) Lotto di terreno distinto in catasto terreni al foglio 28, part.IIIa 162 (mq 800)
- 2) Lotto di terreno distinto in catasto terreni al foglio 28, part.IIIa 163 (mq 1.025)
- 3) Lotto di terreno distinto in catasto terreni al foglio 28, part.IIIa 232 (mq 1.025)

Si rileva che la certificazione Ipo-catastale degli immobili pignorati non copre il ventennio.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Immobile "N" (lotto di terreno agricolo, foglio 28, part.IIIa 162)

a) Identificazione del bene oggetto di stima

L'immobile "N", oggetto di pignoramento per intero in piena proprietà, **consiste in un lotto di terreno agricolo** sito in tenere di Pachino (SR), c.da Scirbata. Non risultano pertinenze ed accessori. L'immobile è censito in catasto terreni al foglio n° 28 particella n° 162, vigneto di prima classe, esteso mq 800,00, reddito dominicale euro 15,91 e reddito agrario euro 4,13. I dati riportati nei **Pignoramento Immobiliare** del 31.01.2008, trascritto **27.03.2008 ai n.ri 7088/4768**, sono rispondenti con le risultanze catastali. *****

b) Descrizione sintetica del bene (immobile N)

Il lotto di terreno agricolo è di forma rettangolare e risulta pianeggiante. In fase di sopralluogo tale lotto risultava in stato di abbandono, pieno di erbacce e comunque non coltivato. **L'immobile N confina** a sud con immobili "O" e "P" (rispettivamente part.IIIa 163 e part.IIIa 232, oggetto di pignoramento), a est

con proprietà , a nord con proprietà 1, e ad ovest con strada comunale Maucini-Portopalo). *****

c) Stato di possesso del bene (immobile N)

L'immobile risulta ad oggi nella piena disponibilità del debitore (piena proprietà del bene). *****

d) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (immobile N)

d.1 Vincoli a carico dell'acquirente

- Non esistono Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura.
- I coniugi sono in regime di comunione legale dei beni ;
- L'immobile N ricade parte in zona "E" (verde agricolo), parte in zona "G" (fasce di rispetto stradale) di P.R.G., e parte in strada di piano. *****

d.2 Vincoli da cancellare o regolarizzare a carico della procedura

1) **Ipoteca Volontaria** iscritta in data 26.10.1996 ai n.ri 16067/1596 su istanza della Banca di Credito Cooperativo di Pachino, sopra la part.lla 162 ;

Costo cancellazione ipoteca volontaria	Euro	25,82
--	------	-------

2) **Ipoteca legale** iscritta in data 14.10.2004 ai n.ri 24037/6344 su istanza della Montepaschi SE.RI.T. S.p.A., sopra la part.lla 162;

Costo cancellazione ipoteca legale	Euro	198,80
------------------------------------	------	--------

3) **Pignoramento Immobiliare** trascritto in data 27.03.2008 ai n.ri 7088/4768 su istanza della Banca di Credito Cooperativo di Pachino Soc. Coop. A r.l., sopra l'intera part.lla 162 ;

Costo cancellazione pignoramento	Euro	198,80
----------------------------------	------	--------

Costi Totali per Cancellazione	Euro	423,42
---------------------------------------	-------------	---------------

e) Elencazione pratiche edilizie svolte relative al terreno (immobile N)

- Sul lotto in oggetto non risultano opere edilizie. *****

f) Descrizione analitica del terreno (immobile N)

- A seguito di sopralluogo in data 17 febbraio 2009, l'intero immobile "N" si trovava in stato di abbandono, pieno di erbacce e comunque non coltivato. Non sono presenti piante di alto fusto. Si

segnala che il terreno è inserito in una zona ad alta vocazione agricola per la coltivazione del pomodoro “ciliegino di Pachino”. *****

g) Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze (immobile N)

In fase di sopralluogo non sono state rilevate dotazioni comuni e pertinenze.

h) Stima complessiva dell’immobile “N” (terreno agricolo, part.lla 162)

Il Criterio di valutazione è basato sull’utilizzo del metodo di stima per confronto diretto o comparativa, poiché la stima in funzione del reddito agrario non risulta attendibile.

h.1) Stima per confronto diretto o comparativa

Accertato che, nella zona interessata, esiste un mercato attivo di beni delle stesse caratteristiche di cui si conoscono i prezzi spuntati in compravendite recenti, è possibile utilizzare il metodo di stima sintetica comparativa, deducendo come parametro comparativo la superficie catastale dell’immobile. In seguito ad opportuni accertamenti ed indagini (valori agricolo medi per regione agraria e per coltura), nonché in seguito a colloqui con tecnici del luogo, tenuto anche conto che il terreno è inserito in una zona ad alta vocazione agricola per la coltivazione del pomodoro “ciliegino di Pachino” si può attribuire un valore di Euro 3,00 al metro quadrato, e quindi si ottiene :

Valore immobile “N” = Super. Catastale mq 800 x Euro 3,00/mq = Euro 2.400,00

Immobile “O” (lotto di terreno agricolo, foglio 28, part.lla 163)

a) Identificazione del bene oggetto di stima

L’immobile “O”, oggetto di pignoramento per intero in piena proprietà, **consiste in un lotto di terreno agricolo** sita in tenere di Pachino (SR), c.da Scirbata. Non risultano pertinenze ed accessori. L’immobile è censito in catasto terreni al foglio n° 28 particella n° 163, vigneto di prima classe, esteso mq 1.025,00, reddito dominicale euro 20,38 e reddito agrario euro 5,29. I dati riportati nei **Pignoramento Immobiliare** del 31.01.2008, trascritto **27.03.2008 ai n.ri 7088/4768**, sono rispondenti con le risultanze catastali. *****

b) Descrizione sintetica del bene (immobile O)

Il lotto di terreno agricolo è di forma rettangolare e risulta pianeggiante. In fase di sopralluogo tale lotto risultava in stato di abbandono, pieno di erbacce e comunque non coltivato. **L'immobile N confina** a sud con proprietà _____, a est con Immobile P (part.lla 232, oggetto di pignoramento), a nord immobile N (part.lla 162, oggetto di pignoramento), e a ovest con strada comunale Maucini-Portopalo).

c) Stato di possesso del bene (immobile O)

L'immobile risulta ad oggi nella piena disponibilità del debitore _____ (piena proprietà del bene). *****

d) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (immobile O)

d.1 Vincoli a carico dell'acquirente

- Non esistono Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura.
- I coniugi _____ sono in regime di comunione legale dei beni ;
- **L'immobile O ricade parte in zona "E" (verde agricolo), parte in zona "G" (fasce di rispetto stradale) di P.R.G., e parte in strada di piano.** *****

d.2 Vincoli da cancellare o regolarizzare a carico della procedura

1) Ipoteca Volontaria iscritta in data 26.10.1996 ai n.ri 16067/1596 su istanza della Banca di Credito Cooperativo di Pachino, sopra la part.lla 163 ;

Costo cancellazione ipoteca volontaria	Euro	25,82
--	------	-------

2) Ipoteca legale iscritta in data 14.10.2004 ai n.ri 24037/6344 su istanza della Montepaschi SE.RI.T. S.p.A., sopra la part.lla 163;

Costo cancellazione ipoteca legale	Euro	198,80
------------------------------------	------	--------

3) Pignoramento Immobiliare trascritto in data 27.03.2008 ai n.ri 7088/4768 su istanza della Banca di Credito Cooperativo di Pachino Soc. Coop. A r.l., sopra l'intera part.lla 163 ;

Costo cancellazione pignoramento	Euro	198,80
----------------------------------	------	--------

Costi Totali per Cancellazione	Euro	423,42
---------------------------------------	-------------	---------------

e) Elencazione pratiche edilizie svolte relative al terreno (immobile O)

- **Sul lotto in oggetto non risultano opere edilizie.** *****

f) Descrizione analitica del terreno (immobile O)

- A seguito di sopralluogo in data 17 febbraio 2009, l'intero immobile "O" si trovava in stato di abbandono, pieno di erbacce e comunque non coltivato. Non sono presenti piante di alto fusto. Si segnala che il terreno è inserito in una zona ad alta vocazione agricola per la coltivazione del pomodoro "ciliegino di Pachino". *****

g) Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze (immobile O)

In fase di sopralluogo non sono state rilevate dotazioni comuni e pertinenze.

h) Stima complessiva dell'immobile "O" (terreno agricolo, part.lla 163)

Il Criterio di valutazione è basato sull'utilizzo del metodo di stima per confronto diretto o comparativa, poiché la stima in funzione del reddito agrario non risulta attendibile.

h.1) Stima per confronto diretto o comparativa

Accertato che, nella zona interessata, esiste un mercato attivo di beni delle stesse caratteristiche di cui si conoscono i prezzi spuntati in compravendite recenti, è possibile utilizzare il metodo di stima sintetica comparativa, deducendo come parametro comparativo la superficie catastale dell'immobile. In seguito ad opportuni accertamenti ed indagini (valori agricolo medi per regione agraria e per coltura), nonché in seguito a colloqui con tecnici del luogo, tenuto anche conto che il terreno è inserito in una zona ad alta vocazione agricola per la coltivazione del pomodoro "ciliegino di Pachino" si può attribuire un valore di Euro 3,00 al metro quadrato, e quindi si ottiene :

Valore immobile "O" = Super. Catastale mq 1.025 x Euro 3,00/mq = Euro 3.075,00

Immobile "P" (lotto di terreno agricolo, foglio 28, part.lla 232, con fabbricato rurale abusivo)

a) Identificazione del bene oggetto di stima

L'immobile "P", oggetto di pignoramento per intero in piena proprietà, **consiste in un lotto di terreno agricolo** sita in tenere di Pachino (SR), c.da Scirbata. Risulta come pertinenza un fabbricato rurale (edificato abusivamente). L'immobile P è censito in catasto terreni al foglio n° 28 particella n° 232, vigneto di prima classe, esteso mq 1.025,00, reddito dominicale euro 20,38 e reddito agrario euro 5,29. I dati riportati nei **Pignoramento Immobiliare** del 31.01.2008, trascritto **27.03.2008 ai n.ri 7088/4768**, sono rispondenti con le risultanze catastali. *****

b) Descrizione sintetica del bene (immobile P)

Il lotto di terreno agricolo è di forma rettangolare e risulta pianeggiante. In fase di sopralluogo tale lotto risultava in stato di abbandono, pieno di erbacce e comunque non coltivato. Il fabbricato rurale abusivo (localizzato all'interno del lotto di terreno sul lato est) è distribuito in un unico vano al solo piano terra e risulta fatiscente e in stato di abbandono. **L'immobile P confina** a est con proprietà , a sud con proprietà ad ovest con Immobile O (part.lla 163, oggetto di pignoramento), e a nord con immobile N (part.lla 163, oggetto di pignoramento). *****

c) Stato di possesso del bene (immobile P)

L'immobile risulta ad oggi nella piena disponibilità del debitore (piena proprietà del bene). *****

d) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (immobile P)

d.1 Vincoli a carico dell'acquirente

- Non esistono Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura.
- I coniugi sono in regime di comunione legale dei beni ;
- **L'immobile P è localizzato in zona "E" (verde agricolo) di P.R.G..**

d.2 Vincoli da cancellare o regolarizzare a carico della procedura

1) Ipoteca Volontaria iscritta in data 26.10.1996 ai n.ri 16067/1596 su istanza della Banca di Credito Cooperativo di Pachino, sopra la part.lla 232 ;

Costo cancellazione ipoteca volontaria Euro 25,82

2) Ipoteca legale iscritta in data 14.10.2004 ai n.ri 24037/6344 su istanza della Montepaschi SE.RI.T. S.p.A., sopra la part.lla 232 ;

Costo cancellazione ipoteca legale Euro 198,80

3) Pignoramento Immobiliare trascritto in data 27.03.2008 ai n.ri 7088/4768 su istanza della Banca di Credito Cooperativo di Pachino Soc. Coop. A r.l., sopra l'intera part.lla 232 ;

Costo cancellazione pignoramento	Euro 198,80
Costi Totali per Cancellazione	Euro 423,42

e) Elencazione pratiche edilizie svolte relative al terreno con fabbricato rurale abusivo (immobile P)

- Dalla tipologia edilizia e dalla vetustà si evince che il piccolo fabbricato rurale localizzato all'interno dell'immobile P risulta edificato abusivamente (fuori dal perimetro urbano, in zona agricola) intorno alla prima metà degli anni settanta.

Ad oggi il piccolo fabbricato rurale fatiscente insistente nell'immobile "P" non risulta in regola sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'intero fabbricato è comunque suscettibile di Condono Edilizio in base al disposto della Legge n°236 del 24.11.2003 (art. 40, comma 5° e 6°, Legge 47/85). Per cui :

- visto il disposto dell'art. 40, comma 5° e 6° della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, ed in particolare l'art. 39, comma 1° della Legge 724/94 (che proroga anche i termini contenuti nel sopra citato comma 6°), nonché vista la Legge 326/2003 che proroga i termini di cui all'art. 39 della Legge 724/94 ;

- considerato che le ragioni del credito per cui si procede sono anteriori all'entrata in vigore della Legge n° 326 del 24.11.2003, **l'acquirente dell'immobile abusivo dovrà presentare istanza di condono edilizio presso il comune di Pachino (SR) entro giorni centoventi (120) dall'atto di trasferimento dell'immobile** (così come disposto dall'art. 40, comma 6°, della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni), **con un costo di Euro 1.799,31, così determinato :**

- Oblazione (tipologia uno) :	mq 15,40 x Euro 100,00/mq	=	Euro 1.540,00
- Oneri di Urbanizzazione :	mc 49,28 x Euro 2,00/mc	=	Euro 98,56
- Percentuale Costo di costruzione :	mq 15,40 x Euro 208,76/mq x 0,05 =		Euro 160,75

Il piccolo fabbricato rurale non risulta denunciato in catasto e nulla risulta negli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Pachino, per cui non risulta essere stata rilasciata autorizzazione di Abitabilità e/o Agibilità. *****

f) Descrizione analitica del terreno con piccolo fabbricato rurale abusivo (immobile P)

- A seguito di sopralluogo in data 17 febbraio 2009, **l'intero immobile "P" si trovava in stato di abbandono, pieno di erbacce e comunque non coltivato.** Non sono presenti piante di alto fusto. Si segnala che il terreno è inserito in una zona ad alta vocazione agricola per la coltivazione del pomodoro "ciliegino di Pachino". *****

Il piccolo fabbricato rurale abusivo (localizzato all'interno dell'immobile sul lato est) è distribuito in un unico vano al solo piano terra e risulta fatiscente e in stato di abbandono.

Ambiente	dimensioni	superficie netta	coefficiente	Superf. Commerc.
Unico Ambiente	m. 4,40 x 3,50	Mq 15,40	1	Mq 15,40
Totale Superficie Commerciale Fabbricato Abusivo				Mq 15,40

L'accesso all'immobile avviene da un vecchia porta in ferro. L'unico ambiente terrano risulta illuminato da una finestre. La pavimentazione interna è allo stato grezzo. La muratura interna ed esterna si presenta allo stato grezzo priva di intonaci. La struttura portante è in muratura di conci di tufo squadrato dello spessore di cm. 30, con solaio piano di copertura in latero-cemento. Non esistono impianti tecnici di alcun tipo. **La piccola costruzione è in uno stato di conservazione fatiscente.** Dalla tipologia edilizia e dallo stato di vetustà si evince che la costruzione è stata realizzata intorno alla prima metà degli anni settanta. *****

g) Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze (immobile P)

In fase di sopralluogo, all'interno del lotto, è stato rilevato un piccolo fabbricato rurale abusivo non dichiarato in catasto, e quindi lo stesso fabbricato costituisce pertinenza dello stesso immobile P. ***

h) Stima complessiva dell'immobile "P" (terreno agricolo, part.lla 232, con fabbricato rurale abusivo)

Il Criterio di valutazione è basato sull'utilizzo del metodo di stima per confronto diretto o comparativa, poiché la stima in funzione del reddito agrario (per il terreno) e la stima per capitalizzazione del reddito (per il fabbricato) non risultano attendibili.

h.1) Stima per confronto diretto o comparativa

Accertato che, nella zona interessata, esiste un mercato attivo di beni delle stesse caratteristiche di cui si conoscono i prezzi spuntati in compravendite recenti, è possibile utilizzare il metodo di stima sintetica comparativa, deducendo come parametro comparativo la superficie catastale dell'immobile (terreno) e la superficie commerciale del fabbricato abusivo. In seguito ad opportuni accertamenti ed indagini (valori agricolo medi per regione agraria e per coltura), nonché in seguito a colloqui con tecnici del luogo, tenuto anche conto che il terreno è inserito in una zona ad alta vocazione agricola per la coltivazione del pomodoro "ciliegino di Pachino" si può attribuire al terreno un valore di Euro 3,00 al metro quadrato, e al fabbricato rurale un valore di euro 300,00 al mq, e quindi si ottiene :

Superficie Catastale terreno	mq 1.025 x Euro 3,00/mq =	Euro 3.075,00
Superficie Commerciale fabbricato	mq 15,40 x Euro 300,00/mq =	Euro 4.620,00

Valore Complessivo (terreno + fabbricato rurale) Immobile "P"	Euro 7.695,00
--	----------------------

QUADRO RIASSUNTIVO SECONDO LOTTO

IMMOBILI	Valore intero Immobile in Euro	Valore Quota Pignorata Immobile	Spese Cancellaz. Iscrizioni, Trascriz. Spese eventuale Condomo Edilizio	Valore Quota Pignorata Immobile al Netto Spese

“N”	2.400,00	1/1 = 2.400,00	423,42	1.976,58
“O”	3.075,00	1/1 = 3.075,00	423,42	2.651,58
“P”	7.695,00	1/1 = 7.695,00	423,42 + 1.799,31	5.472,27
Euro 13.170,00		13.170,00	3.069,57	Euro 10.100,43

LOTTO PRIMO - Piena proprietà di tre appezzamenti contigui di terreno agricolo con annesso un fabbricato rurale abusivo (suscettibile di condono edilizio), siti in tenere di Pachino (SR), c.da Scirbata, in catasto terreni al foglio n° 28, particelle n.ri 162, 163, e 232.

L'intero lotto CONFINA ad est con proprietà _____, a nord con proprietà _____ ad ovest con strada comunale Maucini-Portopalo, a sud con proprietà _____

PREZZO BASE Euro 10.000,00 (diecimila euro/zerocentesimi), in cifra tonda.

Siracusa, Maggio 2009

Il C.T.U.
Arch. Giuseppe Lomonico

ALLEGATI

- 20 - n° 1 certificato di destinazione urbanistica ;
- 21 - n° 1 estratto di mappa catastale (foglio 28 del comune di Pachino) ;
- 22 - visura catastale part.lla 162 (immobile N) ;
- 23 - visura catastale part.lla 163 (immobile O) ;
- 24 - visura catastale part.lla 232 (immobile P) ;
- 25 - Relazione fotografica composta da n° 2 (due) foto.



**FOTO 11 – Immobile “N”, (Pachino, foglio 28, part.lla 162) lotto di terreno agricolo.
Immobile “O”, (Pachino, foglio 28, part.lla 163) lotto di terreno agricolo.
Immobile “P”, (Pachino, foglio 28, part.lla 232) lotto di terreno agricolo, con
annesso un fabbricato rurale abusivo.**

Vista dalla strada Maucini-Portopalo.

RELAZIONE FOTOGRAFICA
Composta da n° 2 (due foto)

Il C.T.U.
Arch. G. Lomonico



FOTO 12 – Immobile “N”, (Pachino, foglio 28, part.lla 162) lotto di terreno agricolo.
Immobile “O”, (Pachino, foglio 28, part.lla 163) lotto di terreno agricolo.

Immobile “P”, (Pachino, foglio 28, part.lla 232) lotto di terreno agricolo, con annesso fabbricato rurale abusivo.

Sul fondo il fabbricato rurale (edificato abusivamente) localizzato all’interno della part.lla 232, immobile “P”.