

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 116/2016 R.G.Es.
G.E. Dr. GURRIERI Luca

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSO CHE

Con decreto emesso in data 21/06/2016 del G.E. dott. L. Gurrieri la sottoscritta dott. arch. Angela De Fazio veniva nominata consulente tecnico d'ufficio nella proc. esecutiva immobiliare n.116/2016 promossa da ARISTA LIFESCIENCE nei confronti di [REDACTED].

In data 23/06/2016 la sottoscritta prestava giuramento avanti il funzionario di cancelleria, mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico di stima dei beni oggetto di pignoramento con cui è stato concesso per il deposito della relazione il termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata del 17/02/2017.

La sottoscritta, al fine di poter evadere il mandato affidatole e rispondere ai quesiti posti dal G.E., con la seguente raccomandata 1: n. 05250926379-7, veniva convocato il Sig. [REDACTED] per il sopralluogo fissato rispettivamente per il giorno 30/08/2016 alle ore 9:30. Al sopralluogo così fissato il sign. [REDACTED] ha chiesto di poter rinviare il sopralluogo per poter contattare il suo avvocato, ossia l'avvocato Leone. Successivamente è stato fissato un nuovo sopralluogo tramite pec per il giorno 14 ottobre 2016 e il Sig. [REDACTED] si è reso disponibile all'effettuazione del sopralluogo per la stima dei beni pignorati.

La perizia di stima risulta così articolata:

1. BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ED INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	2
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI.....	2
3. PROPRIETA' E PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI.....	2
4. VINCOLI, FORMALITA', ONERI GIURIDICI E ALTRE INFORMAZIONI.....	3
5. LOTTO IDENTIFICATO CON LA LETTERA A)	3
5.1 CONFIGURAZIONE URBANISTICA.....	3
5.2 DATI GENERALI DEI BENI	3
5.3 DESCRIZIONE ANALITICA	3
5.4 VALUTAZIONE DEI BENI - Lotto A	4
6. LOTTO IDENTIFICATO CON LA LETTERA B)	5
6.1 CONFIGURAZIONE URBANISTICA.....	5
6.2 DATI GENERALI DEI BENI	5
6.3 DESCRIZIONE ANALITICA	5
6.4 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI	5
6.5 VALUTAZIONE DEI BENI - Lotto B	5
7. LOTTO IDENTIFICATO CON LA LETTERA C)	6
7.1 CONFIGURAZIONE URBANISTICA	6
7.2 DATI GENERALI DEI BENI	6
7.3 DESCRIZIONE ANALITICA	6
7.4 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI	7
7.5 VALUTAZIONE DEI BENI - Lotto C	7
FOTO.	



La sottoscritta CTU dopo aver eseguito i necessari accertamenti relaziona quanto segue:

1. BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ED INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.

- A) LOTTO A – Piena proprietà del terreno in contrada Tremilia di Siracusa esteso ha 4.33.85.
B) LOTTO B – Piena proprietà del terreno con fabbricato rurale in contrada Tremilia di Siracusa esteso ha 1.04.52.
C) LOTTO C – Piena proprietà di porzione di struttura di fabbricato abusivo, in contrada Sinerchia di Belvedere, Siracusa sito a piano terra.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI.

- A) LOTTO A – terreno in contrada Tremilia di Siracusa esteso ha 4.33.85. Immobile riportato al Catasto Terreni del Comune di Siracusa al foglio di mappa 39, mappali:
- 54, agrumeto, cl.3, c.da Tremilia, ha 1.07.60, R.D. euro 283,41, R.A. euro 161,16;
- 95, uliveto, cl.3, c.da Tremilia, are 3,25, R.D. euro 1,17, R.A. euro 0,76;
- 250, (ex mappale 55) seminativo arboreto, cl.3, c.da Tremilia, ha 2.03.00, R.D. euro 120,57, R.A. euro 20,97;
- 252, (ex mappale 56) agrumeto, cl.3, c.da Tremilia, ha 1.20.00, R.D. euro 316,07, R.A. euro 179,73.
B) LOTTO B – terreno con fabbricato rurale in contrada Tremilia di Siracusa esteso ha 1.04.52. Immobile riportato al Catasto Terreni del Comune di Siracusa al foglio di mappa 39, mappali:
- 121, agrumeto, cl.3, c.da Tremilia, ha 1.03.48, R.D. euro 323,33, R.A. euro 154,98;
- 73, fabbricato rurale, c.da Tremilia, are 1.04.
C) LOTTO C - Immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio di mappa 39, mappale:
- 350, (ex mappale 177, ex mappale 6) categ. in corso di costruzione, Strada tremmilia SNC, piano T.

3. PROPRIETA' E PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI.

Dalle risultanze delle visure catastali e della relazione notarile, gli immobili alla data di trascrizione del pignoramento risultavano essere di proprietà:

- D) LOTTO A – terreno in contrada Tremilia di Siracusa esteso ha 4.33.85. Detto immobile risulta essere di proprietà, per l'intero della piena proprietà e in regime di comunione legale dei beni, di [REDACTED], in virtù dell'atto di vendita del 27 dicembre 1991, a rogito Notaio A. Bellucci di Siracusa e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 31 dicembre 1991 ai nn. 21226/16886 da potere di [REDACTED].
- E) LOTTO B – terreno con fabbricato rurale in contrada Tremilia di Siracusa esteso ha 1.04.52. Detto immobile risulta essere di proprietà, per l'intero della piena proprietà e in regime di comunione legale dei beni, di [REDACTED], in virtù dell'atto di vendita del 9 maggio 1991, a rogito Notaio A. Bellucci di Siracusa e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 14 maggio 1991 ai nn.8139/6502 da potere di [REDACTED].
- F) LOTTO C – fabbricato in corso di costruzione in contrada Sinerchia di Belvedere di Siracusa sito a piano terra. Detto immobile risulta essere di proprietà, per l'intero della piena proprietà e in regime di comunione legale dei beni, di [REDACTED] in virtù dell'atto di vendita dell'1 giugno 2001, a rogito Notaio F. Grasso di Siracusa e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 5 giugno 2001 ai nn. 9454/7649 da potere di [REDACTED]. Ai dante causa [REDACTED] detto immobile era pervenuto in virtù della successione in morte di [REDACTED]. Ai dante causa [REDACTED] detto immobile era pervenuto in virtù dell'atto di permuta del 19 agosto 1991, a rogito Notaio F. Grasso di Siracusa e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 30 agosto 1991 ai nn. 14102/11280 da potere di [REDACTED].



4. VINCOLI, FORMALITA', ONERI GIURIDICI E ALTRE INFORMAZIONI.

2.3.1 Vincoli a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni: no;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: no;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: no;
- Altri pesi o limitazioni d'uso: no;

2.3.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Sugli immobili gravano le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa l'11 gennaio 2005** ai nn. 671/182, a favore della Montepaschi Serit spa con sede in Siracusa (Sr) P.I. 00833920150 e contro [REDACTED] per un importo di euro 1.475.121,38 (sorte capitale euro 737.560,69) grava sui mappali 54, 95, 121, 73, 350 del foglio di mappa 39.
- **verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 3 maggio 2016** ai nn.7185/5410, a favore della ARYSTA LIFESCIENZE ITALIA SRL con sede in Cento (Fe) P.I. 01766210387 e contro [REDACTED], grava su tutti i cespiti.

5. LOTTO IDENTIFICATO CON LA LETTERA A)

5.1 CONFIGURAZIONE URBANISTICA.

Tutta l'area del comprensorio ricade, secondo il PRG del Comune di Siracusa, in zona E – "Aree per l'attività agricola".

L'intero compendio risulta compreso nel Contesto paesaggistico 7f, così come individuato nel Piano Paesaggistico adottato con D.A. n.98 del 01-02-2012.

5.2 DATI GENERALI DEI BENI.

Contesto urbano.

L'immobile si trova ubicato nelle vicinanze della frazione di Belvedere e della contrada Tremilia di Siracusa. Si arriva ad esso percorrendo strada provinciale Grottone-Tremilia-Fusco.

Stato di possesso.

L'immobile è al momento del sopralluogo nel possesso del Sign. [REDACTED].

Altre informazioni.

Confini dell'immobile:

- 1) La particella 95 confina con le seguenti particelle: 112, 52, 118 del foglio 39 del Comune di Siracusa;
- 2) La particella 54 confina con le seguenti particelle: 112, 128, 51, 111, 52, 93, 117 e con la 252 del foglio 39 del Comune di Siracusa;
- 3) La particella 252 confina con le seguenti particelle: 117, 116, 119, 111, 302, e con la 54 e 250 del foglio 39 del Comune di Siracusa;
- 4) La particella 250 confina con le seguenti particelle: 119, 74, 94, 36, 70, 351, 251, e con la 252 del foglio 39 del Comune di Siracusa.

5.3 DESCRIZIONE ANALITICA.

Il giorno 14/10/2016 la sottoscritta ha eseguito la ricognizione dei luoghi accertando quanto segue:



Descrizione degli immobili pignorati.

Al momento si accede alle particelle 54, 95, 250, e 252 del foglio 39, da una strada interpodereale realizzata dal sig. [REDACTED] all'interno dell'azienda agricola di sua proprietà, ma vi si può accedere anche da una strada interpodereale carrabile che giunge fino alle particelle 250 e 252, a cui si può entrare da strada provinciale Tremilia. Infatti nell'atto di compravendita del 27/12/1991, rogato dal Notaio Bellucci Angelo, si legge: "In favore del terreno venduto viene costituita servitù perpetua di passaggio sulla strada che attraversa i terreni di proprietà della parte venditrice individuati al N.C.T. al foglio 39, con le particelle 55 e 105."

La particella 95 catastalmente classificata uliveto, dal sopralluogo risulta priva di alberi e incolta. Le rimanenti particelle formano un pendio, ossia la 54, 250, e 252, catastalmente classificate agrumeto, dal sopralluogo risultano ricoperte da serre di tipo semplice.

Le serre a struttura portante in tubolari metallici di tipo leggero, per luci modeste, con copertura in materiale vinilico e pavimentazione in terra risultano incolte e versano in uno stato di abbandono.

5.4 VALUTAZIONE DEI BENI.

VALUTAZIONE DEL BENE LOTTO A).

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato alla attualità, è quello che si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza vendibile dei beni oggetto di pignoramento, tenendo conto di tutti quegli elementi che possono influire sulla valutazione. In particolare sono stati considerati: la particolare posizione, l'altitudine, la morfologia, l'orografia, la vicinanza a vie di comunicazione.

Per la ricerca dei valori di mercato, sono stati utilizzati i prezzi medi verificatisi nella zona, inoltre si è tenuto conto dei valori forniti dalla Banca Dati dei Valori Fondiari.

Le quotazioni di mercato della BDVF (Banca dati dei valori fondiari) forniscono i seguenti valori in migliaia di euro per ettaro, per l'anno 2014:

Provincia	Tipologia colturale	Minimo (euro)	Media(euro)	Massimo (euro)
Siracusa	Seminativi e ortofloricole	6,3	8,1	17,7

I prezzi in migliaia di €/Ha si intendono relativi al suolo nudo.

Da tali indagini è emerso che il valore a metro quadro attribuibile ai terreni in oggetto, avuto riguardo a tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, favorevoli e non, è di 9,00 €/mq. Si tratta di terreni di natura prettamente agricola e inedificabili.

Valutazione:

Valore unitario	Quantità	Valore
9 €/mq	Mq 43.385 = euro	390.465,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO A) € 390.465,00 (Euro trecentonovantamilaquattrocentosessantacinque/00).



6. LOTTO IDENTIFICATO CON LA LETTERA B)

6.1 CONFIGURAZIONE URBANISTICA.

L'area del comprensorio ricade, secondo il PRG del Comune di Siracusa, in parte in zona E1 – "Aree di valenza paesaggistica ed ambientale a vocazione agricola" e in parte in zona C4 – aree inserite nel tessuto urbano, ex Cs del PRG del 1989.

L'intero compendio risulta compreso nel Contesto paesaggistico 7f, così come individuato nel Piano Paesaggistico adottato con D.A. n.98 del 01-02-2012.

6.2 DATI GENERALI DEI BENI.

Contesto urbano.

L'immobile si trova ubicato nelle vicinanze di Belvedere e Tremilia di Siracusa.

Si arriva ad esso percorrendo Strada provinciale Fusco - Tremilia - Grottone.

Stato di possesso.

L'immobile è al momento del sopralluogo nel possesso del Sign. [REDACTED].

Altre informazioni.

Confini dell'immobile:

l'immobile risulta confinante con strada provinciale Fusco – Tremilia – Grottone, strada interpodereale (particella 122) e con particella 123 del foglio 39 del Comune di Siracusa.

6.3 DESCRIZIONE ANALITICA.

Il giorno 14/10/2016 la sottoscritta ha eseguito la ricognizione dei luoghi accertando quanto segue:

Descrizione dell' immobile pignorato.

L'intero comprensorio immobiliare è costituito da un terreno della superficie complessiva di 10.348 mq e da un fabbricato rurale di circa 104 mq. Il fondo rustico con soprastante fabbricato rurale ha un'estensione complessiva di 10.452 mq.

Il terreno è interamente ricoperto da serre di tipo semplice con struttura portante in tubolari metallici di tipo leggero per luci modeste, copertura in materiale vinilico e pavimentazione in terra le quali risultano incolte e versano in uno stato di abbandono. La proprietà in questione ha una leggera pendenza.

Il fabbricato rurale abbisogna di ristrutturazione essendo state carenti le opere di manutenzione, ordinaria e straordinaria.

Al terreno vi si accede dalla limitrofa stradella in comproprietà, in ragione di un mezzo indiviso, censita al N.C.T. alla partita 17503, foglio 39, mappale 122.

Il terreno risulta recintato verso strada provinciale Tremilia e la stradella ha accesso direttamente da quest'ultima attraverso un cancello.

6.4 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

La normativa in riferimento al fabbricato rurale non residenziale sprovvisti di impianti di climatizzazione esclude la redazione di APE e ciò stante l'espressa esclusione disposta dall'art. 3, c. 3, lett. c) dlgs 192/2005 come indicate nelle "Note interpretative relative alla allegazione dell'APE a pena di nullità" redatto a cura dell'Ufficio Studi del Consiglio Nazionale del Notariato – Settore Studi Pubblicistici.

Pertanto non si è provveduto alla acquisizione del relativo APE.

6.5 VALUTAZIONE DEI BENI.

VALUTAZIONE DEL BENE LOTTO B).

Il criterio valutativo adottato si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza vendibile dell'unità immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato, tenendo conto di tutti quegli elementi che possono influire sulla



valutazione. In particolare sono stati presi i seguenti fattori: la configurazione, la posizione, la vicinanza ed accessibilità alle Strade Comunali e Provinciali.

Si è tenuto conto inoltre dei valori forniti dalla Banca Dati dei Valori Fondiari.

Le quotazioni di mercato della BDFV (Banca dati dei valori fondiari) forniscono i seguenti valori in migliaia di euro per ettaro, per l'anno 2014:

Provincia	Tipologia colturale	Minimo (euro)	Media(euro)	Massimo (euro)
Siracusa	Seminativi e ortofloricole	6,3	8,1	17,7

I prezzi in migliaia di €/Ha si intendono relativi al suolo nudo.

Dalle indagini di mercato effettuate si ritiene che il valore a metro quadro attribuibile al fondo rustico con fabbricato rurale, avuto riguardo a tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, favorevoli e non, è di 13,00 €/mq.

Valutazione:

Valore unitario	Quantità	Valore
13 €/mq	Mq 10.452 = euro	135.876,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO B) € 135.876,00 (Euro centotrentacinquemilaottocentoseptantaseimila/00).

7. LOTTO IDENTIFICATO CON LA LETTERA C)

7.1 CONFIGURAZIONE URBANISTICA.

La porzione di struttura di fabbricato abusivo con annesso terreno, ricadono secondo il P.R.G. vigente in zona E, destinata ad attività agricola. La struttura di fabbricato è stata realizzata abusivamente, non è stata depositata istanza di sanatoria e non è sanabile.

7.2 DATI GENERALI DEI BENI.

Contesto urbano.

L'immobile si trova ubicato nelle vicinanze di Belvedere e Tremilia di Siracusa.

Stato di possesso.

L'immobile è al momento del sopralluogo nel possesso del Sign. [REDACTED].

Altre informazioni.

Confini dell'immobile:

l'immobile risulta confinante con acquedotto Galermi, con part.lle 6, 13, 61, 10 e 102 del foglio 39 del comune di Siracusa.

7.3 DESCRIZIONE ANALITICA.

Il giorno 14/10/2016 la sottoscritta ha eseguito la ricognizione dei luoghi accertando quanto segue:

Descrizione dell' immobile pignorato.

L'immobile si può raggiungere da Viale Epipoli n.245 attraverso un percorso in parte carrabile e in parte pedonale. Un tratto del percorso carrabile, che anche a servizio dell'azienda agricola [REDACTED], è provvisto di cancello in metallo. L'acquedotto [REDACTED] lambisce il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato pertanto vi si può accedere soltanto a piedi.



La porzione di struttura di fabbricato è formata da due corpi di fabbrica con altezza di circa 2,20 mt che versano in stato di degrado e di abbandono. I due corpi di fabbrica non collegati tra di loro insistono sulla ex particella 177, ora 350 del foglio 39 del comune di Siracusa. **L'intero comprensorio immobiliare è costituito da un terreno della superficie complessiva, tra coperta e scoperta, di 1032 mq con sovrastante porzione di struttura di fabbricato non sanabile.** Il terreno è incolto con alberi di oleandro, mandorli e pini ed è ubicato sull'altopiano di Epipoli, a circa 112 mt sopra il livello del mare.

7.4 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

La normativa in riferimento al fabbricato rurale non residenziale, (così come dichiarato nell'atto notarile del 1 giugno 2001, rogato dal Notaio F. Grasso di Siracusa e trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Siracusa il 5 giugno 2001 ai nn. 9454/7649), sprovvisti di impianti di climatizzazione esclude la redazione di APE e ciò stante l'espressa esclusione disposta dall'art. 3, c. 3, lett. c) dlgs 192/2005 come indicate nelle "Note interpretative relative alla allegazione dell'APE a pena di nullità" redatto a cura dell'Ufficio Studi del Consiglio Nazionale del Notariato – Settore Studi Pubblicistici.

Pertanto non si è provveduto alla acquisizione del relativo APE.

7.5 VALUTAZIONE DEL BENE.

VALUTAZIONE DEL BENE LOTTO C).

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato alla attualità, è quello che si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza vendibile dei beni oggetto di pignoramento, tenendo conto di tutti quegli elementi che possono influire sulla valutazione.

Dalle indagini di mercato effettuate si ritiene che il valore a metro quadro attribuibile al terreno con soprastante porzione di struttura di fabbricato non sanabile, avuto riguardo a tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, favorevoli e non, è di 5,00 €/mq.

Valutazione:

Valore unitario	Quantità	Valore
5 €/mq	Mq 1032 = euro	5.160,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO C) € 5.160,00 (Euro cinquemilacentosessanta/00).

Alla presente si allega:

- All. 1 - Rilievo fotografico;
- All. 2 - Verbale di sopralluogo (1 pag.);
- All. 3 - Planimetrie catastali;
- All. 4 – Visure catastali storiche;
- All. 5 - Copia dell'atto di compravendita del 27 dicembre 1991, rogato dal Notaio Bellucci di Siracusa e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 31 dicembre 1991 ai nn.21226/16886;
- All. 6 – Copia dell'atto di compravendita del 9 maggio 1991, rogato dal Notaio Bellucci di Siracusa e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 14 maggio 1991 ai nn.8139/6502;
- All. 7 – Copia dell'atto di compravendita del 1 giugno 2001, rogato dal Notaio F. Grasso di Siracusa e trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Siracusa il 5 giugno 2001 ai nn. 9454/7649;



- All. 8 – Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Siracusa. Siracusa, lì 08/01/2016;
- All. 9 – Foto;
- All. 10 – Nota spese e competenze.

Il CTU

Arch. Sebastiano Quercio

