

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA - SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO SIG. GIUDICE DELLE ESEC. IMMOB. RIUNITE NN. 146/05 e 210/05, promosse da LINEA VERDE di N. MASSENZIO & C. snc, difesa dall'Avv. Paolo NICASTRO, e da BANCA ANTONVENETA, difesa dall'Avv. Marcello RANDAZZO, esecutrici, e con l'intervento di

BANCA di CREDITO COOPERATIVO di PACHINO, difesa dall'Avv. Luciano PUZZO, e dell'Esattoria MONTEPASCHI Se.Ri.T di SIRACUSA, difesa dall'Avv. Gaetano MIRMINA, contro

, eseguita non costituita.

1) PREMESSA

Con Decreto del 30/12/2005 il sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. G. Artino ha nominato CTU il sottoscritto Ing. Renato Rizza, con Studio Tecnico a Siracusa in Via Grotta Santa n. 174, regolarmente iscritto al n° 307 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa ed al n° 98 dell'Albo dei Consulenti Tecnici Ingegneri del Tribunale di Siracusa, incaricandolo di stimare il valore dei tre immobili pignorati alla sig.ra ed invitandolo a prestare il giuramento di rito durante l'udienza del 23/05/2006.

Durante la detta udienza del 23/05/06 il sottoscritto CTU, alla presenza dell'Avv. V. Fazzino (per l'Avv. P. Nicastro), dell'Avv. S. Sassano (per l'Avv. M. Randazzo), dell'Avv. L. Scolaro (per l'Avv. L. Puzzo) e dell'Avv. S. Spinoso (per l'Avv. G. Mirmina), ha prestato il giuramento di rito, e la S.V. Ill.ma ha rinviato il procedimento all'udienza del 06/03/2007.

2) QUESITI DELLA CONSULENZA TECNICA

Durante la suddetta udienza di giuramento la S.V. Ill.ma ha posto al sottoscritto CTU i seguenti quesiti e/o adempimenti:

- a) identifichi esattamente i 3 beni pignorati (un edificio in Pachino e 2 terreni in territorio di Noto), eventuali pertinenze e 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 dei beni pignorati;



- c) accerti lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, 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 sui beni, 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 beni 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 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.

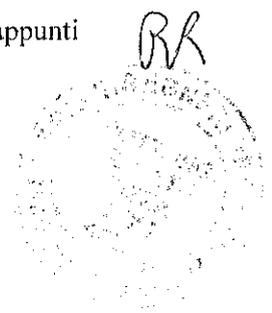
Infine la S.V. Ill.ma ha concluso il mandato affidato *“dando atto che non sono opponibili all'esperto (o CTU) le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice”*.

3) OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

Al fine di adempiere al mandato come sopra conferito, il sottoscritto C.T.U.:

- in data 28/06/2006, dopo avere studiato i fascicoli delle parti, ha inviato ai 4 legali dei creditori ed all'esecutata sig.ra _____, residente a _____, l'avviso che fissava il 1° sopralluogo presso il 1° immobile pignorato, costituito dall'edificio con 2 appartamenti ed un garage, sito a Pachino in Via Archimede n. 50, per il successivo Martedì 4 Luglio 2006 alle ore 10,30;

- in data 04/07/06 alle ore 9,20 è partito con la propria autovettura dal proprio Studio Tecnico in compagnia della propria collaboratrice sig.ra Corso Gabriella ed è giunto alle ore 10,30 a Pachino innanzi al fabbricato sito in Via Archimede n. 50. Dopo un'ispezione esterna del fabbricato si è notato che l'edificio confina a Nord con Via Archimede ed a Sud con Cortile Mulino, ove sono poste la serranda del garage ed una porta di accesso all'appartamento a p.T.; si è notato altresì che l'edificio pignorato presenta 3 piani fuori terra verso Cortile Mulino (vedi foto n. 4) mentre, per la pendenza naturale dei luoghi, l'appartamento a p.T. si presenta seminterrato rispetto a Via Archimede, come si nota nelle foto allegate nn. 1, 2 e 3;
- dopo tale ispezione esterna del fabbricato, il sottoscritto CTU ha premuto i 2 pulsanti della citofoniera e si è presentata una giovane signora con un bambino piccolo, la quale ha dichiarato di chiamarsi _____, di avere _____, di essere la nuora dell'esecutata sig.ra _____ la quale in quel momento era assente, di abitare con il marito _____ ed il figlioletto _____ nell'appartamento ai piani 1°-2°, e che la suocera sig.ra _____ abita nell'appartamento a p.T.-p.seminterrato. Siccome la giovane sig.ra _____ ha dichiarato di non sapere se la suocera avesse ricevuto l'avviso raccomandato del sottoscritto CTU, lo scrivente si è recato presso una cartoleria di Pachino ove ha effettuato la fotocopia del detto avviso e, quindi, lo ha lasciato alla suddetta _____, la quale ha suggerito al CTU di effettuare il necessario sopralluogo presso gli immobili da stimare, il successivo Venerdì 7 Luglio alle ore 10,00 in quanto in tale giorno, essendo Venerdì, la suocera sarebbe rimasta in casa. Di tale 1° sopralluogo si è redatto il relativo Verbale;
- in data 07/07/2006 alle ore 9,00 è ripartito con la propria autovettura dal proprio Studio Tecnico in compagnia della propria collaboratrice Corso Gabriella. Giunti alle ore 10,00 a Pachino in Via Archimede n. 50, i suddetti sono stati accolti dall'esecutata sig.ra _____ e dalla nuora sig.ra _____. Poiché nei fascicoli della procedura esecutiva mancavano le planimetrie dei tre piani del fabbricato pignorato, il sottoscritto CTU, con l'ausilio della propria collaboratrice, ha rilevato le misure di tutti i vani prendendo appunti in separati fogli in modo che ha potuto redigere l'elaborato grafico allegato;



- lo stesso 07/07/2006 alle ore 11,20 il sottoscritto CTU e la propria collaboratrice hanno fatto salire in auto la sig.ra [redacted] la quale ha indicato la strada per recarsi da Pachino fino a C.da Cuba, in territorio di Noto. Ivi giunto il sottoscritto è stato accolto dal marito dell'esecutata, sig. [redacted] il quale ha mostrato gli immobili pignorati di proprietà della moglie [redacted] e che egli coltiva personalmente con l'aiuto del figlio [redacted]. Il sottoscritto CTU ha preso visione dei luoghi, rilevando i fabbricati rurali, le serre ed i pozzi ivi esistenti, chiedendo informazioni sui nominativi delle ditte confinanti, e prendendo appunti in separati fogli. Durante il sopralluogo il sottoscritto CTU ha scattato le 28 foto allegate, di cui 14 sono state scattate presso il fabbricato in Pachino, Via Archimede 50, e 14 foto presso i 2 terreni pignorati siti in territorio di Noto, C.da Cuba. Il relativo verbale del 2° sopralluogo è stato iniziato in C.da Cuba di Noto (ove il sig. Cirinnà Salvatore è rimasto per la cura dei campi) ed è stato completato in Pachino, Via Archimede n. 50, ove è ritornato il sottoscritto CTU per riaccompagnare a casa la giovane [redacted];
- in data 21/07/2006 si è recato presso gli Uffici Catastali di Siracusa per acquistare i certificati catastali (visure) mancanti nella documentazione presentata in Tribunale;
- in data 26/07/2006 si è recato presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa per avere chiarimenti in ordine alle discrasie riscontrate dal confronto fra la situazione reale dei luoghi, i certificati catastali e l'Atto di Compravendita del 24/01/1994 con cui l'esecutata sig.ra [redacted] acquistò il terreno denominato "stacco Sud" per vendita dei f.lli [redacted].

4) DESCRIZIONE, SITUAZIONE URBANISTICA, DATI CATASTALI, PROVENIENZA E CONFINI DELL'IMMOBILE URBANO PIGNORATO

Il prospetto Nord su Via Archimede dell'immobile pignorato è raffigurato nella foto allegata n. 1, ove si nota che il piano terra della palazzina appare come un piano seminterrato in quanto il terreno originario è in discesa da Nord verso Sud. Il prospetto Sud su Cortile Mulino è visibile nelle foto nn. 3 e 4; in quest'ultima foto si nota la serranda del garage (in catasto foglio 15, part.IIIa 3304 sub 1, consist. 15 mq) che è allo stesso livello di Cortile Mulino, e la piccola porta a p.T. da cui si entra nel vano (raffigurato nella foto n. 5) facente parte dello appartamento a p.T. (in catasto part.IIIa 3304 sub 2, categ. catast. A/4 cl. 2^, consist. 3 vani).

Le 3 planimetrie dei 3 piani dell'edificio pignorato sono raffigurate sull'elaborato grafico allegato, redatto dal sottoscritto CTU. La foto n. 6 raffigura la camera a p.T. allo spigolo Nord-Ovest; la foto n. 7 raffigura il vano cucina-pranzo dell'appartamento ai piani 1°-2° (in catasto part.lla 3304 sub 3, categ. catast. A/4 cl. 3^, consist. vani 6 ½); si nota che quest'appartamento ha la cucina con le pareti piastrellate fino al soffitto. La foto n. 8 raffigura il bagno a p.1° che prende luce ed aria dal soprastante lucernario posto a soffitto; tale lucernario è visibile dall'esterno nella foto n. 14 scattata sulla soprastante terrazza affacciante su Cortile Mulino. La foto n. 9 è stata scattata dal citato vano cucina-pranzo a p.1° e raffigura la camera contigua, allo spigolo Sud-Est del p.1°; le foto nn. 10 e 11 raffigurano la camera da letto matrimoniale a p.1° dotata di piccolo balcone, come si nota nella planimetria allegata e nella foto n. 1; le foto nn. 12 e 13 raffigurano la camera da letto a p.2° del piccolo , dotata di un lungo balcone ove affaccia pure la finestra del vano scala, come si nota nella planimetria del p.2° e nella foto n. 1. Il 2° letto che si nota nella foto n. 12 è utilizzato dall'esecutata sig.ra quando accudisce il nipotino.

La foto n. 14 mostra la terrazza a livello del p.2° ove affacciano le 2 finestre e la porta raffigurate nella planimetria del p.2°.

La palazzina sopradescritta occupa un'area di 7,12 m * 12,00 m, pari a circa 85 mq, ai piani terra e primo, mentre la porzione edificata a p.2° misura 7,12 m * 7,00 m pari a circa 50 mq; la contigua terrazza, visibile da Cortile Mulino nelle foto nn. 3 e 4, e dall'alto nella foto n. 14, è estesa circa 35 mq.

La situazione urbanistica di tale fabbricato pignorato appare in regola con le norme vigenti in quanto tale edificio fu iniziato a costruire dai coniugi (n. Pachino) e (n. Pachino) circa l'anno 1967, per cui l'edificio è privo del certificato di Abitabilità; gli originari proprietari e costruttori, coniugi hanno provveduto all'accatastamento delle citate 3 unità immobiliari con denunce all'U.T.E. in data 05/01/1982.



I suddetti originari proprietari hanno venduto l'intero edificio ai coniugi

(n. Pachino) e (n. Pachino), residenti a Torino, con Atto di Compravendita rogato dal Notaio G. Ali da Pachino in data 22/01/1982.

A loro volta i coniugi hanno venduto il suddetto edificio all'odierna eseguita , nata a Noto il , con Atto di Compravendita rogato dal Notaio G. Ali da Pachino in data 02/08/1993.

Come indicato nell'elaborato grafico allegato, l'edificio pignorato confina a Nord con Via Archimede, ad Est con lotto inedito di proprietà (già proprietà), a Sud con Cortile Mulino e ad Ovest con casa ancora non ultimata di proprietà

5) STIMA DELL'IMMOBILE URBANO PIGNORATO

Stima a costruzione

la stima a costruzione consiste nella somma necessaria per l'acquisto dell'area, per il pagamento delle competenze dei Tecnici incaricati per la progettazione e per l'ottenimento di tutte le autorizzazioni edilizie necessarie (Comune, Genio Civile, Sovrintendenza BB.AA.CC.) e di allacci ai servizi (acqua, fognatura, energia elettrica, gas), per il pagamento degli oneri concessori e di tutte le spese necessarie presso detti Uffici, nonché per il pagamento delle ditte incaricate di acquistare i materiali ed effettuare i lavori di costruzione.

Poiché l'area occupata dall'immobile in esame è di circa 85 mq, si ritiene che il "costo a costruzione" possa essere il seguente:

- costo area: mq 85 * €/mq 120,00	€. 10.200,00
- costo Tecnici + spese + oneri concessori	€. 8.700,00
- costo costruz.: mq (85 + 85+ 50) * m 3,20 * €/mc 225,00	€. 158.400,00
Totale costo a costruzione	€. 177.300,00

Stima a reddito

la stima a reddito consiste nella capitalizzazione al 4% del reddito (al netto del 25% per spese, imposte, manutenzioni, sfitti, etc..) che potrebbe dare l'immobile nel caso venisse locato: per i prezzi correnti in Pachino e per l'ubicazione dell'immobile, si stima che l'immobile in esame, composto di due appartamenti ed un garage, potrebbe locarsi ad €. 800,00 mensili pari a €. 9.600,00 lordi ed €. 7.200,00 netti, per cui si ha: € 7.200,00 : 0,04 = € 180.000,00

Stima a comparazione

la stima a comparazione consiste nella stima dell'importo di un'ipotetica compravendita, ottenuta comparando con i prezzi delle più recenti compravendite di immobili simili nella stessa zona, previo ricerche presso Notai e Agenzie Immobiliari. Per l'immobile in esame le ricerche effettuate hanno dato un prezzo di compravendita da calcolare come segue:

- garage	mq 16 * €/mq 1.000,00 =	€. 16.000,00
- appartamento a p.T.-seminterrato	mq 54 * €/mq 800,00 =	€. 43.200,00
- appartamento a p.1°-2°	mq 130 * €/mq 950,00 =	€. 123.500,00
	Stima a comparazione	€.182.700,00

La media dei tre valori come sopra calcolati è di €. 180.000,00-

6) UBICAZIONE DEI DUE TERRENI AGRICOLI PIGNORATI

I due terreni pignorati sono situati in una traversa lato Sud (lato mare) della S.P. che da Pachino va verso Ispica; detti fondi agricoli sono separati, nel senso da Nord-Ovest verso Sud-Est, da Strada Vicinale Cuba, come si nota nella planimetria catastale allegata, ove i 2 stacchi, denominati "stacco Nord" e "stacco Sud", sono contornati in giallo. Tale planimetria è relativa al **foglio catastale n. 426** del territorio del Comune di Noto.

7) DESCRIZIONE, SITUAZIONE URBANISTICA, DATI CATASTALI, PROVENIENZA E CONFINI DEL TERRENO AGRICOLO PIGNORATO DENOMINATO "STACCO NORD"

Lo stacco Nord è individuato dalle part.lla catastali 418 e 419, ha forma circa rettangolare (lati Nord e Sud lunghi circa 63,50 m, lati Est ed Ovest lunghi circa 332 m) e confina:

- a Nord con terreno coltivato part.lla 441 di proprietà Mizzi;
- ad Est con Strada Comunale Cuba;
- a Sud con Strada Vicinale Cuba;
- ad Ovest con terreno part.lla 428 di proprietà Bruno, visibile sulla sinistra della foto n.26.

In catasto dette due particelle risultano estese 21.081 mq e sono classate come segue:

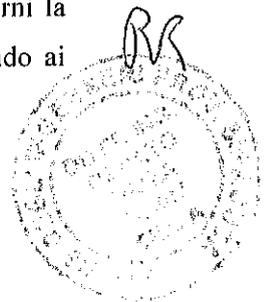
part.lla 418: vigneto di 2^a classe, Ha 00.70.05, reddito dominic. €. 101,30, reddito agr. €. 28,94;

part.lla 419: vigneto di 2^a classe, Ha 01.40.76, reddito dominic. €. 203,55, reddito agr. €. 58,16-

La foto n. 26 mostra la stradella di separazione fra il terreno pignorato part.lla 418 (a destra) ed il terreno part.lla 428 di proprietà ... (a sinistra); la foto n. 25 mostra la stradella di separazione fra le part.lle pignorate 418 e 419; si nota che detto terreno è quasi interamente coperto da serre ove il marito ed il figlio dell'esecutata coltivano ortaggi e frutta di vario tipo.

Durante il sopralluogo del 07/07/2006 all'interno delle serre non vi era nulla in quanto - così ha dichiarato il sig. ... marito dell'esecutata - era ultimata da circa 15 giorni la

raccolta delle angurie. Il sig. ... ha dichiarato che in quei giorni stava provvedendo ai lavori dei terreni per le prossime coltivazioni.



Nella estrema zona Sud del suddetto "stacco Nord", nei pressi dell'incrocio fra Strada Vicinale Cuba e Strada Comunale Cuba, si è accertata la presenza del magazzino rurale di circa 290 mq (20,75 m * 14,00 m) ed alto al colmo circa 6,00 m (vedi foto n. 28 scattata dall'incrocio fra Strada Vicinale Cuba e Strada Comunale Cuba); sul retro di tale magazzino vi è un corpo aggiunto di circa 27 mq (3,60 m * 7.50 m), alto circa 4 m, come si nota nelle foto nn. 26 e 27. Tale magazzino di 307 mq non è riportato nella mappa catastale, per cui si evince (ciò è stato anche confermato dal sig. _____ che detto magazzino è stato edificato in assenza di Concessione Edilizia, né è stato accatastato, come è risultato dalle ricerche catastali effettuate dal CTU.

Allo spigolo Sud-Est del suddetto grande magazzino vi è il faro per l'illuminazione serale, visibile nella foto n. 28. Nelle foto nn. 26 e 27 si nota un pozzo per l'estrazione dell'acqua alimentato con tensione monofase di 220 V, ubicato nella part.lla 418; il sig. _____ ha dichiarato (vedi verbale) che tale pozzo è profondo 32 m, che vi è installata una pompa sommersa di circa 1,5 CV e che da una portata d'acqua di circa 1 lt/sec.

Detto "stacco Nord" di 21.081 mq catastali, formato dalle part.lle 418 e 419, è pervenuto all'odierna esecutata _____ con Atto di Compravendita del 26/09/95, rogato dal Notaio G. Ali con sede in Avola, per vendita dei coniugi _____ (n. Pachino il _____) e _____ (n. Pachino _____).

Ai suddetti coniugi _____ il terreno part.lla 419 di 14.076 mq era pervenuto con Atto di Compravendita del 05/01/1979 rogato dal Notaio Francesco Barone di Pachino per vendita dei coniugi _____ a, mentre il terreno part.lla 418 di 7.005 mq era pervenuto con Atto di Compravendita del 16/04/1986 rogato dal Notaio Luigi Savarino di Pachino per vendita di _____ e dei figli _____

8) STIMA VALORE COMMERCIALE DEL TERRENO DENOMINATO STACCO NORD

Il Decreto Assessoriale (Assessorato Agricoltura) 30/12/2005 pubblicato sulla G.U.R.S. 3 marzo 2006, n. 11, pag. 22, ha aggiornato le tabelle dei valori agricoli medi per "regione agraria" e per tipo di coltura.

La provincia di Siracusa è suddivisa in 5 "regioni agrarie"; il terreno sopradescritto ricade nella regione agraria n. 3, denominata "*Colline orientali di Noto*".

Il terreno sopradescritto rientra nel tipo di coltura denominato "orto irriguo", che, secondo le suddette tabelle, oggi vale €. 22.000,00 ad ettaro, pari a €/mq 2,20.

Pertanto, secondo la suddetta tabella assessoriale, il valore del solo terreno agricolo pignorato è il seguente:

$$\text{€/mq } 2,20 * \text{mq } 21.081 = \text{€ } 46.378,20 \text{ (valore del solo terreno)}$$

Per la buona qualità del terreno (pianeggiante e con facilità di accesso in quanto confinante con pubbliche strade) tale valore può essere arrotondato ad €. 47.000,00- Detto importo deve essere incrementato del valore delle infrastrutture esistenti, quale il magazzino (anche se privo di

Concessione Edilizia e di accatastamento), il pozzo, le stradelle interne, le strutture in ferro per le serre, etc..-

Valore del magazzino dello stacco Nord

Tale magazzino, esteso 307 mq (vedi foto n. 28), essendo privo di Concess. Edilizia e privo di accatastamento (si ritiene che possa essere sanato ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 47/1985, in quanto trattasi di zona agricola ove è permessa la costruzione di magazzini destinati ai prodotti agricoli del fondo), essendo alto circa 6 m, si può stimare ad €/mq 300,00, per cui si ha:

$$\text{€/mq } 300,00 * \text{mq } 307 = \text{€ } 92.100,00$$

A detto valore debbono detrarsi le spese necessarie per la sanatoria edilizia e per l'accatastamento che vengono quantificate come segue:

- oblazione	€.	8.000,00
- oneri di urbanizzazione	€.	1.500,00
- oneri per costo di costruzione	€.	1.800,00
- spese vive per l'accatastamento	€.	800,00
- onorari per il Tecnico incaricato	€.	<u>5.000,00</u>
costo per sanatoria edilizia e per accatastamento	€.	17.100,00

Tenuto conto delle suddette spese necessarie per la regolarizzazione edilizia, il magazzino dello stacco Nord si stima: €.(92.100,00 – 17.100,00) = € **75.000,00**

Valore del pozzo nello stacco Nord

Il pozzo esistente nello stacco Nord è sito nei pressi dello spigolo Sud-Ovest del magazzino sopracitato ed è raffigurato nelle foto nn. 26 e 27; esso dà una portata d'acqua di circa 1 lt/sec. Tale pozzo è profondo 32 m ed ha una pompa sommersa della potenza di 1,5 CV alimentata con tensione monofase di 220 V.

Il costo di tale pozzo, considerando le spese di trivellamento, incamiciamento, acquisto e installazione della pompa sommersa con relative tubazioni, nonché per l'impianto elettrico si stima in € **9.000,00-**

Stima delle strutture metalliche delle serre nello stacco Nord

Le strutture in ferro delle serre sono in buono stato, come si nota nella foto n. 26; pertanto si ritiene equo stimarle ad €/mq 6,00 per cui, essendo le serre estese circa 19.000 mq, si ha:

$$\text{€/mq } 6,00 * \text{mq } 19.000 = \text{€ } 114.000,00$$

Valore stradelle sullo stacco Nord

Le stradelle interne allo stacco Nord sono raffigurate nelle foto nn. 25 e 26. Trattasi di stradelle camionabili necessarie per il carico dei prodotti agricoli sui mezzi di trasporto. Abbiamo stimato circa 600 m di stradelle in terra battuta e compattata larghe circa 4 m, per cui, stimando il valore di costruzione a circa €/m 30,00, si ha: €./m 30,00 * m 600 = € **18.000,00**



Riepilogo stima stacco Nord:

- valore arrotondato del terreno agricolo	€.	47.000,00
- valore magazzino Nord privo di autorizzazione edilizia	€.	75.000,00
- valore pozzo con pompa sommersa monofase	€.	9.000,00
- valore strutture metalliche serre	€.	114.000,00
- valore stradelle interne allo stacco Nord	€.	<u>18.000,00</u>
Totale valore di stima stacco Nord	€.	263.000,00

9) DESCRIZIONE, SITUAZIONE URBANISTICA, DATI CATASTALI, PROVENIENZA E CONFINI DEL TERRENO AGRICOLO PIGNORATO DENOMINATO "STACCO SUD"
Individuazione dello Stacco Sud e superfici delle 8 particelle

Lo stacco Sud è individuato dalle part.lla catastali 65, 193, 195, 256, 715, 716, 864 e 865 (F.R.); ha forma circa rettangolare (lati Nord e Sud lunghi circa 89,00 m, lati Est ed Ovest lunghi circa 172,00 m) e confina:

- a Nord con Strada Vicinale Cuba;
- ad Est con terreni part.lla 686, 687 e 698 di propr.
- a Sud con terreni part.lla 478 e 479 di propr.
- ad Ovest con terreno part.lla 848 di proprietà

In catasto dette otto particelle risultano estese 15.300 mq e sono classate come segue:

part.lla 65: vigneto di 2^a classe, Ha 00.24.10, reddito dominic. €. 34,85, reddito agr. €. 9,96;
part.lla 193: vigneto di 2^a classe, Ha 00.35.70, reddito dominic. €. 51,63, reddito agr. €. 14,75;
part.lla 195: vigneto di 2^a classe, Ha 00.02.96, reddito dominic. €. 4,28, reddito agr. €. 1,22;
part.lla 256: vigneto di 2^a classe, Ha 00.16.70, reddito dominic. €. 24,15, reddito agr. €. 6,90;
part.lla 715: vigneto di 2^a classe, Ha 00.26.90, reddito dominic. €. 38,90, reddito agr. €. 11,11;
part.lla 716: vigneto di 2^a classe, Ha 00.13.24, reddito dominic. €. 19,15, reddito agr. €. 5,47;
part.lla 864: vigneto di 2^a classe, Ha 00.31.81, reddito dominic. €. 31,54, reddito agr. €. 9,01;
part.lla 865: ente urbano (magazzino) di 159 mq, privo di reddito.

Pertanto la superficie complessiva dello stacco Sud è di Ha 01.53.00, pari a 15.300 mq.

Per un evidente errore catastale la part.lla 864 è indicata di 2.181 mq anziché 3.181 mq; che tale misura di 2.181 mq della part.lla 864 (evidenziata in giallo, nella visura comprata dal CTU all'Agenzia del Territorio in data 21/07/2006) sia errata, si evince dal fatto che le part.lla 864 e 865 derivano dal Tipo Mappale del 27/01/1996 inserito sulla preesistente part.lla 714, estesa 3.340 mq; pertanto se il fabbricato part.lla 865 è 159 mq (come riportato in catasto e come misurato dal CTU) è ovvio che la superficie della part.lla 864 deve essere pari alla differenza:
mq (3.340 - 159) = **3.181 mq**.

Altra conferma che la part.lla 714 era 3.340 mq si evince dal fatto che la precedente part.lla 65, estesa 5.750 mq, fu frazionata nell'odierna part.lla 65 (2.410 mq) e nella part.lla 714 (3.340 mq); infatti: mq (3.340 + 2.410) = 5.750 mq.

Per completezza di descrizione, si evidenzia che in catasto le citate part.lla 65, 193, 195 e 256 risultano intestate all'odierna esecutata _____ mentre le part.lla 715, 716, 864 e 865 (magazzino) risultano intestate ancora ai venditori dell'intero "stacco Sud", i fratelli gemelli _____, entrambi nati a Pachino il _____.

Ciò avviene perché nell'Atto di Compravendita del 24/01/1994, rogato dal Notaio G. Ali da Pachino, con cui _____ compra lo "stacco Sud" per vendita dei _____, fu indicata correttamente la superficie compravenduta in 15.300 mq, mentre furono indicate solo le particelle 65 (2.410 mq), 193 (3.570 mq), 195 (296 mq) e 256 (1.670 mq) per complessivi 7.946 mq e, per errore, furono dimenticate le particelle 715 (2.690 mq), 716 (1.324 mq) e 714 (3.340 mq). Successivamente, nel 1996, la sig.ra _____ provvide a frazionare quest'ultima part.lla 714 nella part.lla 864 (3.181 mq) e nella part.lla 865 (magazzino di 159 mq).

Atto di rettifica

Per quanto sopra esposto, a parere del sottoscritto CTU, occorre che il sig. Giudice dell'Esecuzione provveda a redigere un Atto di rettifica del precedente Atto rogato dal Notaio G. Ali in data 24/01/1994, al fine di inserire anche le particelle 715 e 716, nonché le part.lla 864 (3.181 mq) e 865 (159 mq) ottenute il 27/01/1996 a seguito di Tipo Mappale. Infatti solo con tale rettifica sarà eliminata la contraddizione inserita nell'Atto di Compravendita del 24/01/1994 fra la superficie venduta (15.300 mq) e la superficie delle sole 4 particelle indicate (7.946 mq).

Descrizione fotografica dello stacco Sud

La foto n. 15 mostra, in primo piano, lo spigolo Nord-Est del magazzino con 4 stanze, di 159 mq catastali, individuato dalla part.lla 865; la foto n. 16 mostra la facciata Nord dello stesso magazzino ed evidenzia le due robuste e alte porte metalliche scorrevoli per l'accesso alle due stanze principali lato Nord; la foto n. 17 mostra l'interno della stanza allo spigolo Nord-Est del magazzino con gli oggetti ivi depositati; la foto n. 18 mostra il tubo di uscita dal pozzo che il sig. _____ ha dichiarato della profondità di 205 m e della portata di circa 18 lt/sec in quanto la pompa sommersa è della potenza di 30 CV.

La foto n. 19 mostra lo stesso pozzo della foto precedente visto da un'altra angolazione; la foto n. 20 mostra il cancello di accesso posto alla destra del magazzino, come si nota sulla destra della foto n. 16; oltre detto cancello inizia la stradella, visibile nella foto n. 22, che separa le serre sulle part.lla catastali 65, 193 e 256, poste sulla destra, dalle serre sulle part.lla catastali 864, 715 e 716-195, poste sulla sinistra, come si nota nella planimetria catastale allegata; le foto nn. 23 e 24 mostrano le serre poste ad Est del magazzino part.lla 865, visibile nelle stesse foto. La foto n. 22 conferma che nelle serre in data 07/07/2006, data del sopralluogo, non vi era coltivato nulla.

10) STIMA VALORE COMMERCIALE DEL TERRENO DENOMINATO STACCO SUD

Il Decreto Assessoriale (Assessorato Agricoltura) 30/12/2005 pubblicato sulla G.U.R.S. 3 marzo 2006, n. 11, pag. 22, ha aggiornato le tabelle dei valori agricoli medi per "regione agraria" e per tipo di coltura.

La provincia di Siracusa è suddivisa in 5 "regioni agrarie"; il terreno sopradescritto ricade nella regione agraria n. 3, denominata "*Colline orientali di Noto*".

Il terreno sopradescritto rientra nel tipo di coltura denominato "orto irriguo", che, secondo le suddette tabelle, oggi vale €. 22.000,00 ad ettaro, pari a €/mq 2,20.

Pertanto, secondo la suddetta tabella assessoriale, il valore del solo terreno agricolo pignorato è il seguente:

$$\text{€/mq } 2,20 * \text{mq } 15.300 = \text{€ } 33.660,00 \text{ (valore del solo terreno)}$$

Per la buona qualità del terreno (pianeggiante e con facilità di accesso in quanto confinante con pubbliche strade) tale valore può essere arrotondato ad €. 34.000,00- Detto importo deve essere incrementato del valore delle infrastrutture esistenti, quale il magazzino individuato in catasto dalla p.lla 865, il pozzo all'interno del suddetto magazzino, le stradelle interne, le strutture in ferro per le serre, etc..-

Valore del magazzino dello stacco Sud

Tale magazzino, esteso 159 mq (vedi foto nn. 15 e 16), si può stimare ad €/mq 300,00, per cui si ha:

$$\text{€/mq } 300,00 * \text{mq } 159 = \text{€ } 47.700,00 \text{ arrotondabili ad € } 48.000,00$$

Valore del pozzo nello stacco Sud

Il pozzo esistente nello stacco Sud è sito all'interno della stanza allo spigolo Nord-Ovest del magazzino, come si nota nelle foto nn. 18 e 19; esso dà una portata d'acqua di circa 18 lt/sec. Tale pozzo è profondo 205 m, vi è inserito un tubo del diametro di 15 cm ed ha una pompa sommersa della potenza di 30 CV alimentata con tensione trifase di 380 V.

Il costo di tale pozzo, considerando le spese di trivellamento, incamiciamento, acquisto e installazione della pompa sommersa con relative tubazioni, nonché per l'impianto elettrico si stima in €. 32.000,00-

Stima delle strutture metalliche delle serre nello stacco Sud

Le strutture in ferro delle serre sono in buono stato, come si nota nella foto n. 26; pertanto si ritiene equo stimarle ad €/mq 6,00 per cui, essendo le serre estese circa 19.000 mq, si ha:

$$\text{€/mq } 6,00 * \text{mq } 13.000 = \text{€ } 78.000,00$$

Valore stradelle sullo stacco Sud

Una delle stradelle interne allo stacco Sud è raffigurata nella foto n. 22. Trattasi di stradelle camionabili necessarie per il carico dei prodotti agricoli sui mezzi di trasporto. Si è stimato circa 600 m di stradelle in terra battuta e compattata, larghe circa 4 m, per cui, stimando il valore di costruzione a circa €/m 30,00, si ha:

$$\text{€/m } 30,00 * \text{m } 600 = \text{€ } 18.000,00$$

Riepilogo stima stacco Sud:

- valore arrotondato del terreno agricolo	€.	34.000,00
- valore magazzino Sud, indicato part.lla 865 nelle mappe catastali	€.	48.000,00
- valore pozzo con pompa sommersa trifase da 30 CV	€.	32.000,00
- valore strutture metalliche serre	€.	78.000,00
- valore stradelle interne allo stacco Sud	€.	<u>18.000,00</u>
Totale valore di stima stacco Sud	€.	210.000,00

11) CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto il sottoscritto CTU ritiene di potere affermare:

- il 1° immobile pignorato consiste in un edificio urbano con 3 piani fuori terra, avente un garage e 2 appartamenti; tale edificio è sito nel centro urbano di Pachino e confina a Nord con Via Archimede (ove è posto il portone principale, comune ai 2 appartamenti, contraddistinto dal civico n. 50), ad Est con lotto ineditato di propr. , a Sud con Cortile Mulino da cui ha accesso il garage, e ad Ovest con edificio di propr. ; nel catasto fabbricati di Pachino detto edificio è individuato dal foglio 15, part.lla 3304, e dai seguenti subb: **sub 1** (garage), categoria catastale C/6, cl. 2[^], consistenza 15 mq, rendita catastale €. 47,26; **sub 2** (appartamentino a p.T.), categ. catast. A/4, cl. 2[^], consist. vani 3, rendita catastale €. 89,86; **sub 3** (appartamento a p.1°-2°), categ. catast. A/4, cl. 3[^], consistenza vani 6 ½, rendita catast. €. 231,63. Questo 1° immobile è stato stimato **€. 180.000,000**;
- il 2° immobile pignorato, denominato "stacco Nord" perché posto a Nord della Strada Vicinale Cuba e dirimpetto al 3° immobile pignorato di cui infra, consiste in un terreno agricolo pianeggiante esteso Ha 02.10.81 sito nei pressi di Pachino ma in territorio di Noto, Contrada Cuba, in catasto fgl 426, part.lla 418 (Ha 00.70.05) e 419 (Ha 01.40.76). In catasto dette due part.lla catastali sono classate "vigneto di 2[^] classe", ma in realtà trattasi di orto irriguo ove insistono circa 19.000 mq di serre in buono stato. Detto "stacco Nord" confina a Nord con terre di propr. , ad Est con Strada Comunale Cuba, a Sud con Strada Vicinale Cuba, e ad Ovest con terre di propr. . Nella zona Sud di tale "stacco Nord" vi è un magazzino di 307 mq con altezza circa 6 m; inoltre vi è un piccolo pozzo profondo 32 m, alimentato con tensione monofase, che dà acqua per circa 1 lt/sec. Il suddetto magazzino è stato edificato senza Concess. Edilizia e non è ancora accatastato. Poiché detta costruzione è

sanabile ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/1985, il sottoscritto CTU ha stimato il valore complessivo del suddetto "stacco Nord" in €. 263.000,00, dopo aver detratto €. 17.100,00 per spese di sanatoria edilizia e di accatastamento;

- il 3° immobile pignorato, denominato "stacco Sud" perché posto a Sud della Strada Vicinale Cuba, proprio dirimpetto al 2° immobile pignorato sopradescritto, consiste in un terreno agricolo pianeggiante esteso Ha 01.53.00 sito in territorio di Noto, Contrada Cuba, in catasto fgl 426 part.lla 65, 193, 195, 256, 715, 716, 864 e 865, tutte classate "vigneto di 2^ classe" con l'eccezione della part.lla 865 che è un magazzino di 159 mq; in realtà i terreni sono adibiti ad orto irriguo ove insistono circa 13.000 mq di serre in buono stato. Detto "stacco Sud" confina a Nord con Strada Vicinale Cuba, ad Est con terre di propr. _____, a Sud con terre di propr. _____, e ad Ovest con terre di propr. _____. Il sottoscritto CTU ha stimato il valore complessivo del suddetto "stacco Sud" in €. 210.000,00. È necessario che il sig. G.E., prima della vendita giudiziaria, rediga un Atto di Rettifica dell'Atto Notaio G. Ali del 24/01/1994 con cui _____ acquistò questo 3° immobile in quanto è necessario inserire le particelle catastali dimenticate, meglio indicate in relazione;

- pertanto l'odierno valore di stima dei tre immobili pignorati è €. 653.000,00 al netto delle spese di regolarizzazione edilizia del magazzino di 307 mq posto sullo "stacco Nord" che sono state quantificate in €. 17.100,00-

Per quanto sopra esposto il sottoscritto CTU ritiene di avere risposto ai quesiti postigli dal Sig. G.E. del Tribunale Civile di Siracusa durante l'udienza del 23/05/2006 e rimane a disposizione per qualunque chiarimento, integrazione e/o ulteriore incarico.

Si allega:

- n. 2 verbali di sopralluogo;
- n. 28 fotografie dei luoghi;
- tabella aggiornata valori agricoli medi nella Provincia di Siracusa;
- copia della lettera raccomandata AR inviata dal CTU il 28/06/2006;
- certificati catastali acquistati il 21/07/2006 presso l'Agenzia del Territorio;
- *Successione a _____ da cui si evincola che lo stacco Sud è esteso 15.300 mq;*
- elaborato grafico redatto dal CTU con le 3 planimetrie dei 3 piani dell'edificio pignorato;
- planimetria catastale del fgl 426 di Noto con evidenziazione dei due terreni pignorati;
- specifica.

Siracusa, 26/09/2006

DEPARTAMENTO DI CANTIERI
26:9:06 14



IL C.T.U.
SIRACUSA
Via Garibaldi, 174
Tel. 0931/701138
93100 SIRACUSA
ing Renato Rizzo