

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 45/2009  
PROMOSSA DALLA \_\_\_\_\_  
CONTRO DI .. \_\_\_\_\_

G.E. Dott.ssa Cultrera  
CTU Dott. Francesco Leone

OGGETTO:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

CT.U.  
Dott. Francesco LEONE

Data:

Siracusa

13/06/13

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

OGGI 16-6-2013

IL CANCELLIERE  
ASISTENTE GIUDIZIARIO  
- Stefania Sciro -

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZIONE.ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA ISCRITTA AL N° 45/09 R.G.E.

Promossa da: BCCP contro Di Maria Antonio Corrado

G.E. Dr.S.LEUZZI

Con Provvedimento del G.E. datato, 14/05/09 il sottoscritto Dr. Francesco Leone, è stato nominato CTU nella procedura emarginata dal dr. S.Leuzzi, ed all'udienza del 17/02/11 è stato conferito l'incarico di procedere alla stima degli immobili, oggetto di pignoramento.

Lo scrivente, in data successiva alla nomina, predisponendo l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 19/04/11, avvertendo le Parti interessate di presenziare al sopralluogo.

All'appuntamento presso il caffè "El Ciclope" di Pachino ed all'ora stabilita, è stato presente l'Avv. Sebastiano Mallia per il Creditore procedente, non si è presentato invece

Cortesemente guidato dall'Avv. Mallia sono stati individuati due degli immobili urbani siti rispettivamente in Pachino nella Via Matteotti n°56, ed in Portopalo di Capo Passero Via Lucio Tasca n°107 (ex 57).

Successivamente in data 11/05/2011, lo Scrivente accompagnato dal collaboratore Arch. Agnello, previo avviso alle Parti, si è recato sui luoghi e precisamente presso l'immobile di via Matteotti n°56.

Alla presenza . . . è proceduto al rilevamento dei dati ed elementi tecnici necessari alla stima dello immobile urbano.

Accompagnato da \_\_\_\_\_ Scrivente si è spostato in territorio di Noto, in contrada Barrachino Luparello, per la ispezione dello appezzamento di terreno, oggetto di pignoramento, rilevando tutti gli elementi necessari alla stima.

Lo scrivente, successivamente, per la mancata disponibilità dell'Esecutato, impossibilitato di ispezionare l'immobile sito in Porto Palo di Capopassero di via L. Tasca n°107, ha avanzato al G.E. in data 07/09/11, nominando Custode degli immobili pignorati l'Avv. Carpano Corrado di Siracusa, in sostituzione del \_\_\_\_\_

In data 05/03/12, il sottoscritto, in compagnia dell'Avv. Corrado Carpano e dell'Arch. Fabrizio Agnello collaboratore, si è recato sui luoghi, e precisamente nello immobile Urbano di Via Tasca n°107 in Portopalo di Capopassero, per la prosecuzione e definizione delle operazioni peritali.

Sui luoghi è stato presente il \_\_\_\_\_ il quale alla presenza del Custode Avv. Carpano, si è reso disponibile per la ispezione dello appartamento, consentendo di rilevare tutti gli elementi e dati necessari per la valutazione dell'immobile.

Lo scrivente, dopo un attento esame degli atti della procedura, ha ritenuto approfondire le indagini presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e sulla scorta degli atti catastali (certificati e mappe), ha acquisito dati ed elementi necessari per la valutazione del compendio immobiliare, oggetto di pignoramento.

Sono stati acquisiti inoltre informazioni presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, sulla regolarità del pozzo esistente nello appezzamento di terreno sito in contrada Barrachino

Luparello in agro di Noto, sulle cui risultanze sarà riferito nel corso della presente relazione.

#### DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il Compendio immobiliare, oggetto della procedura esecutiva emarginata, è costituito dai seguenti immobili rustici ed urbani di seguito distinti:

A) Immobile urbano sito in Pachino via Matteotti n°56;

B) Appartamento sito in Portopalo di C.P. Via Lucio Tasca N°105;

C) Appezamento di terreno sito in agro di Noto contrada Barrachino Luparello

#### A) IMMOBILE URBANO: NEGOZIO SITO IN PACHINO VIA MATTEOTTI n°56

Trattasi di immobile sito nel Centro Storico del Comune di Pachino nella via Matteotti n°56, Piano:T-1 descritto nel N.C.E.U. del Comune di Pachino F°15 part/la 6117 sub/4 ZONA Censuaria 1 Categoria C/1 cl.4° Consistenza mq.37 Rendita catastale di Euro 750,98.

L'unità immobiliare in data 09/11/2006 n°18760. 2/2006 in atti dal 09/11/2006 prot/lo. n°SR 0115280) ha subito d'Ufficio variazione per modifica identificativo. Allineamento Mappe, dal F°16 part/la 1845, al F°15 part/la 6117.

Risulta intestata

**Provenienza:** Pervenuto

(Denuncia nei passaggi per causa di morte) del 22/08/2001 voltura n°500.1/2002 in atti dal 24/01/2003 prot.n°00172306 rep.n°43441 Rogante G.ALI' Sede di Avola Registrazione: UR Sede di Noto n°125 del 08/11/2002.

L'immobile confina:

ad Ovest con Cortile interno di Via Principe Umberto;

a Sud con proprietà di Covato Giuseppe;

ad Est con la Via Matteotti;

a Nord con proprietà di

E' ubicato nel C.U. di Pachino in zona Urbanistica di vecchio impianto "Centro Storico", la cui costruzione si presume risalga in un periodo anteriore al 1934, con una linea architettonica esterna improntata allo stile Novecento.

Strutturalmente è una vecchia costruzione in muratura piena sia perimetralmente che internamente, con muri divisorii nei due vani sia al p.t. che al piano ribassato.

Come si evince dalla planimetria allegata, l'immobile è composto di due vani con annesso servizio igienico, aventi sempre la stessa ubicazione sia al p.t. che al piano ribassato, messi in comunicazione attraverso scala interna mobile che dal p.t. conduce al 1°p ribassato.

Lo stato attuale dell'immobile è conforme alla planimetria catastale e differisce in atto per la consistenza indicata nel certificato catastale di mq.37 anziché di mq.64,95.

Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata la esecuzione in un recente passato di lavori interni di ripristino di apprezzabile entità, con revisione della copertura, rifacimenti degli intonaci interni compreso il servizio igienico, e ciò sicuramente in concomitanza del cambio di destinazione dello immobile ad indirizzo commerciale.

Non sono state riscontrate, da quanto è stato possibile accertare, sia all'esterno che all'interno, lesioni ed anomalie ai muri, per cui le condizioni di staticità, si debbano ritenere normali.

Riassumendo, trattasi di immobile con destinazione ad attività commerciale adibito a negozio per articoli di armeria, ubicato nel Centro storico di Pachino, avente una superficie di mq. 64,95 al lordo ed una superficie al netto di mq. 47,55.

All'atto degli accertamenti, l'immobile risulta indivisibile e nella piena disponibilità o

#### **VALUTAZIONE DELLO IMMOBILE SITO IN PACHINO VIA MATTEOTTI n°56**

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato dello immobile, adottando un criterio di stima sintetico per comparazione di valori al mq., e ciò sulla scorta delle indagini esperite sulla base di recenti contrattazioni per immobili, avvenute per immobili urbani ubicati nel centro storico, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari allo immobile in esame.

Tenuto conto della tipologia dello immobile, del suo stato attuale di recente ripristinato, della vetustà, della ubicazione e soprattutto in relazione alle condizioni obiettive del mercato fondiario per questi immobili di antica costruzione ubicati nel Centro Storico, per i quali esiste un particolare interesse da parte di normali acquirenti, si ritiene di attribuire allo immobile in esame un valore medio di mercato di Euro 900,00 al mq., valore che trova riscontro nelle quotazioni immobiliari della zona nel Comune di Pachino.

**Superficie a lordo:**

mq 64,95x900,00/mq= Euro 58.455,00

B) IMMOBILE URBANO: Appartamento sito in PORTOPALO DI CAPOPASSERO

Sito nella Via Tasca n°107

Nel N.C.E.U. del Comune di PORTOPALO di CAPOPASSERO è così descritto:

1) Unità immobiliare: F° 39 part/1a 436 sub/5 Categ. A/2 Classe unica, Consistenza vani 9 Rendita Euro 906,38 Via Lucio Tasca n°107 (ex 57) 2°p.

Risulta iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di PORTOPALO di CAPOPASSERO alla partita a pagina 11194, intestato a

proprietari per 1000/1000, al quale è pervenuto con atto di compravendita del 17/02/05 fasc. 10793 Rep.48869, rogato Notaio Dr. Collegio Notarile Di Siracusa e con Sede In Noto.

Con lo stesso atto il venditore dichiara "che quanto forma oggetto di questo atto è stato realizzato giusta licenza edilizia n°17/75 rilasciata dal Comune di Portopalo di Capopassero in data 14/05/1976 e la relativa Abitabilità è stata concessa con autorizzazione rilasciata sempre dallo stesso Comune di Portopalo di Capopassero in data 14 Novembre 1989.

All'atto del sopralluogo Il \_\_\_\_\_ chiarato a verbale di abitare nello immobile in coabitazione con la

L'unità immobiliare descritta individua:

Un appartamento di civile abitazione ubicato nel Centro urbano di Capopassero sito nella Via Lucio Tasca n°107, confinante nell'insieme:

a Nord e ad Ovest con proprietà "

ad Est con la Via Monte Grappa;

a Sud con la Via Lucio Tasca.

L'accesso è dalla Via Lucio Tasca n°107, con portone che immette nell'androne e quindi al vano scala condominiale attraverso la quale si accede al 2° piano, dove insiste l'appartamento, costituito dai seguenti vani:

Ingresso, Disimpegno Camera letto (n°3), bagno, Camera letto (n°2), camera da letto matrimoniale con annesso vano per cabina armadio, disimpegno con accesso alla cucina, al soggiorno e salone pranzo, con accesso all'esterno su una veranda non coperta, comunicante con la balconata perimetrale sulla via Montegrappa e sulla via Lucio Tasca.

Dalla veranda esterna si accede ad un vano ripostiglio e ad un vano di servizio.

Trattasi di costruzione la cui realizzazione data epoca recente di 25 anni circa, con una struttura intelaiata, con travi di fondazione e di piano e pilastri in c.a., tamponamenti esterni con blocchetti calcarei e malta e tramezzi interni con laterizi forati.

La copertura dello stabile è a terrazzo calpestabile in comune.

Le finiture esterne sono nella normalità con intonaco al civile normale con tonachina colorata.

Quelle interne sono nella norma, che si possono riassumere:

Intonaci interni al civile normali, rifiniti con idropittura.

Pavimenti con ceramica in tutti gli ambienti, e nella cucina e dei servizi igienici e rivestimenti dei muri con ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburate laccate.

Gli infissi esterni in legno a due ante, in buone condizioni di manutenzione.

Le condizioni di staticità, uso e manutenzione, a vista, sia all'interno che all'esterno sono normali.

L'appartamento nel suo complesso ha una superficie lorda di mq. 212,50, oltre la superficie della veranda non coperta e dei balconi sui prospetti di mq. 65,30, ed una superficie netta di mq. 182,60.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e telefonico sottotraccia, di impianto di autoclave autonomo.

#### Valutazione dell'Immobile:

Dalla descrizione fatta in premessa, si evince che il tipo di immobile oggetto di stima, dal punto di vista delle caratteristiche costruttive, trova largo confronto nel mercato fondiario della zona ove esso insiste.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei comodi, della ubicazione nel Centro urbano di Portopalo di Capopassero, dell'allacciamento alla viabilità esterna, delle opere di urbanizzazione già esistenti, e soprattutto alle condizioni obiettive del mercato fondiario della zona per immobili similari aventi la stessa tipologia di costruzione di civile abitazione, la determinazione del più probabile valore medio di mercato dello immobile, è fatta per stima sintetica per comparazione di valori al mq.

Sulla base infatti dei valori medi di mercato realizzatisi nella zona, acquisiti dalle recenti contrattazioni di altri immobili con

caratteristiche similari allo immobile in esame, della vetustà, dei servizi, delle finiture interne dello appartamento, si ritiene di attribuire un valore medio di mercato al mq. di euro 850,00 al lordo oltre al valore al mq. in percentuale del 40% per verande e balconi, valore che trova riscontro nelle quotazioni immobiliari della zona del Comune di Portopalo:

Si ha quindi:

Superficie lorda appartamento nella sua interezza:

mq. 212,50x850,00/mq= Euro 180.625,00

Superficie balconi e verande:

mq. 65,30x850,00x40%= Euro 22.202,00

Valore appartamento EURO 202.827,00

C) APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO NELLA CONTRADA BARRACHINO LUPARELLO  
IN AGRO DI NOTO.

Il fondo sito nella contrada Barrachino Luparello in agro di Noto esteso complessivamente ha 0.84.45 risulta descritto nel N.C.T. del Comune di Noto alla partita a pag.39583 F° 417 part/la 257 con la qualità di coltura Vigneto 1° con il Reddito Dominicale di Euro 152,65 e il Reddito Agrario di Euro 43.61 intestato

proprietari di  $\frac{1}{2}$  e

proprietaria dell'altro  $\frac{1}{2}$ .

Provenienza

La quota in proprietà in ragione di  $\frac{1}{2}$  è pervenuta al

per testamento olografo del

voltura n°1135.1/2002 in atti dal 04/02/2003 Rep.43441 Rogante

Notaio G.Ali di Avola Registrazione UR Noto Vol.267n°125del  
08/11/2002 Successione.

Dall'atto di pignoramento immobiliare si rileva che è stata sottoposta a pignoramento l'intera superficie del terreno considerata di esclusiva proprietà anzicchè della quota di pertinenza pari ad un mezzo indivisa.

A seguito della ricognizione dei luoghi rilievi e controlli planimetrici, la consistenza è conforme alla descrizione catastale, mentre ne diversifica l'attuale destinazione culturale del terreno in atto Seminativo Irriguo.

Costituito da un unico appezzamento di forma regolare ha giacitura in piano, buona esposizione a Sud ed altezza s.l.m. di circa 40 mt.

Confina: A Nord e ad Ovest con due stradelle interpoderali; A Sud con terre di Nobile Francesca; ad Est con terre di Fronte Pasquale di Vincenzo.

Dista da Pachino km. 3 Circa e vi si accede dalla strada provinciale Pachino Noto per km. 1,5 e vi perviene percorrendo la strada di contrada Barrachino per Km.3,00 circa.

I terreni di origine autoctona hanno natura calcareo humo argilliformi di buona potenza e capacità produttiva.

Le condizioni climatiche sono quelle della Zona a clima caldo arido, caratterizzata da temperature medie termiche al di sopra dello zero gradi, con piovosità concentrata nel periodo autunno Inverno.

I venti dominanti sono il levante ed il Ponente.

Le condizioni igieniche si ritengono ottimali, trovandosi esso fondo in una zona priva di insediamenti industriali e quindi molto salubre.

I terreni, beneficiando di condizioni eco ambientali ottimali sono investiti a coltura ortive da esportazione da pieno campo o protette con tunnel a ciclo continuo.

Non esistono fr.rurali.

L'acqua in dotazione proviene da un pozzo ubicato a Nord della particella 257 del F°257, per il quale è stata avanzata richiesta di concessione all'Assessorato L.P. Palermo tramite l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa ai sensi del T.U.11/12/33 n°1775 art. 103 Ai sensi del 2° Capo ed art. 4 del DL.18/08/2000 n°258.

Tale richiesta è stata inoltrata in data 18/03/2003 da Pagano Corradina nata a Pachino il 27/11/1918 e residente a Portopalo di Capopassero nella via Tasca n°16 (C.F.PGN CRD 18S67 G211T), nella qualità di comproprietaria del fondo in ragione di 1/4.

Il pozzo munito di una motopompa sommersa di hp 4,00 posta a mt. 60 di profondità, eroga una portata continua di acqua di l/s 5 sufficiente alle colture irrigue praticate.

#### **Valutazione del terreno**

Per la determinazione del più probabile valore medio di mercato dello appezzamento di terreno si adotterà un metodo di stima sintetico per comparazione di valori.

Tenendo nella debita considerazione la qualità di coltura a "Seminativo irriguo con ortive", le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo, la ubicazione, l'allacciamento alla viabilità esterna, la vicinanza al C.U. di Pachino, e soprattutto

Le condizioni obiettive del mercato fondiario della Zona in cui  
esso terreno insiste, sulla base dei valori di mercato  
realizzati per appezzamenti con destinazione a Seminativo  
irriguo con ortive con caratteristiche similari all'appezzamento  
in esame, si ritiene di attribuire il valore medio di mercato di  
Euro 24 000,00/ha, si ha quindi:

Sminativo irriguo: ha 0 84 45xEuro 24.000,00/Ha= Euro 20.268,00 e  
per la quota indivisa di un mezzo di pertinenza al Signor Di Maria  
è di Euro 10.134,00

Riassumendo il valore del compendio immobiliare è il seguente:

A) Immobile sito in Pachino Via Matteotti n°56	Euro 58.455,00
B) Immobile in Portopalo di CapoPassero	
Via L. Tasca 107	Euro 202.827,00
C) 1/2 Terreno in contrada Barrachino Luparello	<u>Euro 10.134,00</u>
Sommano	Euro 271.416,00
Siracusa li	

Il C.T.U. 13/04/13

Post. Francesco Leone

