

Arch. Lomonico Giuseppe
via S. Olivieri n°31/B
96100 - Siracusa
tel. 368/3429070

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N° 33/2001 del R.G.

Promossa da :

BANCO DI SICILIA S.p.a.

contro:

~~.....~~ nato a ~~.....~~ (SR) il ~~.....~~
e ~~.....~~ nata a ~~.....~~ (SR) il ~~.....~~

RELAZIONE DI STIMA

G.E. : Dott.ssa LO IACONO

IL C.T.U.
Arch. Giuseppe Lomonico



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedure Esecutiva Immobiliare

n° 33/2001 del R.G.



Promossa da :

BANCO di SICILIA S.p.a.

Contro:

....., nato a il
e
....., nata a il

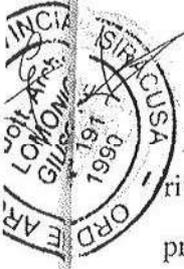
G. E. : Dott.ssa LO IACONO

C.T.U. : Arch. Giuseppe Lomonico

- Oggetto: A) **RELAZIONE di STIMA** del più probabile valore di mercato di un fabbricato per civile abitazione, sito in Pedagaggi, frazione di Carlentini, via Principe Emanuele n°46, angolo via Mincio, piano terra, primo e secondo, in Catasto Fabbricati al foglio n° 64, particella n° 216 sub 1.
- B) **RELAZIONE di STIMA** del più probabile valore di mercato di un appezzamento di terreno, sito in tenere di Carlentini (fraz. Pedagaggi), c.da "Mulino", in Catasto Terreni al foglio n° 58, particella n° 9.
- C) **RELAZIONE di STIMA** del più probabile valore di mercato di un fabbricato rurale, con corte di pertinenza, sito in tenere di Carlentini (fraz. Pedagaggi), c.da "Mulino, in Catasto Terreni al foglio n° 58, particella n° 8.

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Lomonico, iscritto, dal 06/09/1990, all'Albo degli Architetti della provincia di Siracusa al n°191, con studio in Siracusa, via S. Olivieri n°31/B, in riferimento all'incarico ricevuto dal G.E. Dott.ssa Lo Iacono, dopo aver prestato il giuramento di



rito, nell'udienza del 26 aprile 2002, relativa alla Procedura in epigrafe, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei seguenti immobili : **A) Fabbricato per civile abitazione, sito in Pedagoggi, frazione di Carlentini, via Principe Emanuele n°46, angolo via Mincio, piano terra, primo e secondo, in Catasto Fabbricati al foglio n° 64, part.lla n°216 sub 1 ; *******
B) Appezamento di terreno, sito in tenere di Carlentini (fraz. Pedagoggi), c.da "Mulino", in Catasto Terreni al foglio n° 58, particella n° 9, agrumeto di terza classe, esteso mq 36.050,00.
C) Fabbricato rurale, con corte di pertinenza, sito in tenere di Carlentini (fraz.Pedagoggi), c.da "Mulino, in Catasto Terreni al foglio n° 58, particella n° 8, mq 442 (fabbricato e corte di pertinenza), relazionata di seguito quanto richiesto. *****

Con Pignoramento Immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Siracusa in data 11 aprile 2001 ai n.ri 5855/4717, gli immobili "A", "B" e "C" risultano pignorato per intero a favore del Banco di Sicilia S.p.a., e contro i coniugi , nato a (SR) il , e , nata a il , in ragione di un mezzo indiviso ciascuno. *****

Per l'immobile "A", composto da piano terra, primo e secondo, si è accertata una difformità urbanistico-catastale riguardante il piano secondo. Per gli immobili "B" e "C" si è accertata l'esatta rispondenza dei dati riportati nel pignoramento con le risultanze catastali. *****

Il sopralluogo dei tre immobili è stato effettuato in data 03 giugno 2002 (allegato A, verbale di sopralluogo), previo avviso alle parti con lettera raccomandata. In data 23 maggio 2002 sono stati effettuati gli accertamenti catastali. In data 04 e 05 giugno 2002 sono stati effettuati gli accertamenti urbanistici presso l'ufficio tecnico del comune di Carlentini. In data 15 giugno 2002 sono state effettuate le visure ipotecarie presso la conservatoria dei RR. II. di Siracusa. *****

A - IMMOBILE "A" - DESCRIZIONE

L'immobile "A" consiste in una costruzione edificata, negli anni cinquanta, su tre livelli fuori terra (compreso il piano terra), localizzata in Pedagoggi (fraz. di Carlentini) in via Principe Emanuele n°46,



angolo via Mincio. Sulla via Mincio (numero civico uno) è presente un accesso secondario all'immobile. L'edificio confina ad ovest con proprietà aventi causa, a nord con proprietà aventi causa, ad est con via Mincio e a sud con via Principe Emanuele. La struttura portante dell'intero edificio è in muratura con solai di piano in latero-cemento. Una scala interna, sul lato ovest, consente l'accesso ai piani primo e secondo. Dal balcone su via Principe Emanuele, una scala esterna in ferro permette l'accesso al lastrico solare al piano terzo. Il pavimento interno è in marmette di cemento e gli infissi esterni sono in legno. Lo stato di manutenzione dell'intero edificio è nel complesso carente. *****

Tale immobile oggetto di pignoramento è censito in Catasto Fabbricati al foglio n° 64, part.IIa n°216 sub 1, categoria A/4, classe seconda, vani 5,00 e rendita catastale Euro 193,67 (c.f.r. allegato "B1" - visura catastale, allegato "C1" - estratto di mappa, allegato "D1" - planimetria catastale dell'immobile A, allegato D2, piante approvate e depositate al comune, allegato "D3", pianta piano secondo allo stato attuale). Al **piano terra** è presente un salone con ingresso da via Principe Emanuele, un piccolo bagno ricavato nel sottoscala ed una cucina con accesso da via Mincio. Al **piano primo** sono presenti due camere con balconi, mentre il **piano secondo** è composto da un ampio salone e da un bagno. La superficie interna lorda dell'immobile è di circa mq **130,00** (mq 43,30 circa per ognuno dei tre piani). *****

AI - VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA IMMOBILE "A" (Casa di abitazione)

Con Licenza Edilizia rilasciata in data 09 ottobre 1973, a nome nata a a il , fu autorizzato un ampliamento a piano secondo. Dal sopralluogo effettuato, tale ampliamento del secondo piano non risulta conforme alla Licenza Edilizia del 1973, in quanto intorno all'anno 1979 è stato realizzato un solaio in latero-cemento (a livello del piano secondo) con l'eliminazione del terrazzino di piano tra la via Principe Emanuele e la via Mincio, con conseguente incremento della volumetria edificata rispetto a quella consentita dagli strumenti urbanistici in vigore al tempo, oltre ad una diversa distribuzione degli ambienti interni (c.f.r. allegati "D1", "D2" e "D3"). In particolare, per l'edificio in oggetto non risulta essere stata



presentata alcuna Istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 e della L. 724/94. Nel periodo dell'abuso (intorno al 1979), così come ad oggi, l'intero edificio interessato ricadeva e ricade in zona "B" (zona urbana già edificata). **Dagli accertamenti eseguiti personalmente presso l'ufficio tecnico del comune di Carlentini, per l'intero edificio :**

- **la superficie edificata abusivamente è pari a mq 8,58 (metri 3,30 x metri 2,60) ; *******
- **il volume edificato abusivamente è pari a mc 27,45 (mq 8,58 x metri 3,20) ;*******
- **il volume autorizzato con Licenza Edilizia del 1973 è pari a mc 356,27 ;*******
- **mentre il volume di fatto edificato è pari a mc 383,72. *******

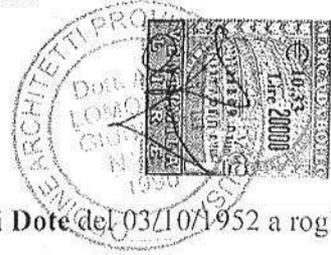
Da quanto accertato si deduce che la porzione di costruzione edificata abusivamente è in contrasto con gli Strumenti Urbanistici al tempo vigenti, per esubero della cubatura consentita, e quindi non rientra nella casistica applicativa dell'art.13 della Legge n°47/85. *****

La porzione di fabbricato è comunque suscettibile di Sanatoria in base al disposto dell'art. 40, comma 5° e 6° della 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°) ; *****
- considerato che le ragioni del credito per cui si procede sono anteriori all'entrata in vigore dell'articolo n° 39 della Legge 724/94, **il sottoscritto Architetto Giuseppe Lomonico con la presente relazione determina il più probabile valore di mercato dell'immobile "A". ******

A.2 - STORIA DEL DOMINIO

L'immobile "A" pervenne a , nata a il (in comunione legale dei beni con il coniuge , nato a il), per **Atto di Donazione** in Notar Carmelo Leone di Lentini del 16/06/1994, **trascritto in data 23/06/1994 ai n.ri 10017/7765, da potere dei coniugi** , nata a il e , nato a il , in ragione di un mezzo indiviso ciascuno. **Alla Signora**



(o) [redacted] tale immobile pervenne per Atto di Costituzione di Dote del 03/10/1952 a rogito del Notaio Angelo Cassarino di Francofonte, trascritto in data 25/10/1952 ai n.ri 18425/16872, da potere dei genitori [redacted] a tale atto i detti coniugi costituivano in dote alla figlia [redacted] un vano a pianterreno della loro casa di abitazione in Pedagaggi, via Principe Emanuele, formante angolo con una via senza nome, con area libera, accessori e pertinenze, confinante : con via principe Emanuele, via senza nome, con altri due vani dei dotanti e con casa degli eredi [redacted] *****

Ad oggi, l'immobile "A" risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli :

- **Ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo, in data 24/08/1994 in Notar Carmelo Leone di Lentini, iscritta in data 02 settembre 1994 ai n.ri 13278/1573 a favore della Sicilcassa S.p.a. (ora Banco di Sicilia S.p.a.) e contro [redacted] sopra l'immobile "A", sorte capitale Lire 136.820.000, montante Lire 246.071.000. ***
- **Pignoramento Immobiliare** del 19/01/2001, trascritto in data 11/04/2001 ai n.ri 5855/4717 a favore del Banco di Sicilia S.p.a. e contro i coniugi [redacted] pra l'immobile "A", in ragione di un mezzo indiviso ciascuno. *****

A.3 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

a) VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

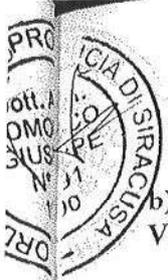
- Domande giudiziali ed altre trascrizioni

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura : Non Esistono

- Altri pesi o limitazioni d'uso

L'intero edificio (casa di abitazione su tre livelli) è adibito a residenza primaria dei coniugi [redacted] in regime di comunione legale dei beni. *****

L'acquirente dovrà presentare Domanda di Sanatoria presso il comune di Carlentini entro centoventi (120) giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile (casa di abitazione), così come disposto dall'art. 40, comma 6° della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni. *



b) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DA CANCELLARE O REGOLARIZZARE ALLA VENDITA A CARICO DELLA PROCEDURA

- Iserzioni e trascrizioni

- Cancellazione Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo, in data 24/08/1994 a rogito del Notaio Carmelo Leone di Lentini, iscritta in data 02 settembre 1994 ai n.ri 13278/1573 a favore della Sicilcassa S.p.a. (ora Banco di Sicilia S.p.a.) e contro [redacted] nata a [redacted] il [redacted], sopra l'immobile "A", sorte capitale Lire 136.820.000, montante Lire 246.071.000. *****

Tassa Ipotecaria fissa	Euro	25,82
Imposta Ipotecaria		esente
Bolli		esente

Sommano	Euro	25,82

- Cancellazione Pignoramento Immobiliare del 19/01/2001, trascritto in data 11/04/2001 ai n.ri 5855/4717 a favore del Banco di Sicilia S.p.a. e contro i coniugi [redacted] e [redacted] [redacted] sopra l'immobile "A", in ragione di un mezzo indiviso ciascuno. *****

Imposta Ipotecaria fissa	Euro	129,11
Tassa Ipotecaria fissa	Euro	25,82
Bolli	Euro	30,99

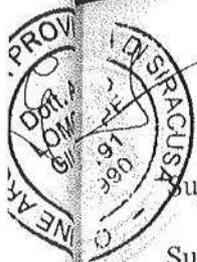
Sommano	Euro	185,92

- Oblazione, Oneri Concessori ed Altre Spese per regolarizzare l'immobile "A"

La porzione di fabbricato al piano secondo (mq 8,58), edificato abusivamente intorno all'anno 1979 è soggetto al pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori. *****

1) - Calcolo Oblazione

- Superficie utile residenziale = mq 6,90 (secondo piano)
- Superficie non residenziale = mq 0,00



Superficie di calcolo = Superficie utile + (0,60 x superficie non residenziale) =

Superficie di calcolo = mq 6,90 + 0 = Mq 6,90

Oblazione dovuta = mq 6,90 x Euro 37,18/mq (lire 72.000/mq) = Euro 256,54

2) - Calcolo Contributo Dovuto sul Costo di Costruzione

Superficie di calcolo = Mq 6,90

Costo costruzione edilizia agevolata = Euro 71,12/mq (lire 137.700/mq)

Costo costruzione maggiorato del 5% = Euro 74,67/mq (lire 144.585/mq)

Costo di Costruzione della porzione di fabbricato = mq 6,90 x Euro 74,67/mq = Euro 515,22

Contributo Dovuto sul costo di costruzione = Euro 515,22 x 6,90% x 0,50 = Euro 17,76

3) - Calcolo Contributo Dovuto per Oneri di Urbanizzazione

Volume edificato = mq 8,58 x metri 3,20 = mc 27,45

Contributo per Oneri di Urbanizzazione

Mc 27,45 x Euro 0,34/mc (lire 659/mc) / 2 = Euro 4,67

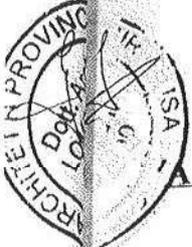
4) Diritti di segreteria per rilascio Concessione Edilizia	Euro 258,23
5) Diritti per Trascrizione della C.E. alla Conservatoria dei RR. II.	Euro 185,92
6) Spese tecniche per redazione pratica di condono edilizio	Euro 1.200,00

Sommano Spese (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6)	Euro 1.923,12

RIEPILOGO SPESE TOTALI a CARICO della PROCEDURA per L'IMMOBILE "A":

- per Cancellazione Iscrizioni e Trascrizioni	Euro 211,74
- per Oblazione, Oneri Concessori ed Altre Spese	Euro 1.923,12

TOTALE SPESE RELATIVE ALL'IMMOBILE "A" Euro 2.134,86



A.4 STIMA DEL FABBRICATO (casa di abitazione su tre piani)

La costruzione, ad uso civile abitazione, è stata edificata in sopraelevazione intorno alla fine degli anni cinquanta. Il criterio di valutazione è basato sull'utilizzo di due metodi di stima :

- 1) stima per attualizzazione del reddito netto annuo ;
- 2) stima per confronto diretto o comparativa.

Il più probabile valore di mercato risulterà dalla media aritmetica dei due valori trovati.

A.4.1 STIMA PER ATTUALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO ANNUO

Con questo metodo analitico si intende calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante la attualizzazione della rendita posticipata perpetua, intendendo con rendita il reddito medio annuo netto dell'immobile, cioè il reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte, sfitti ed inesigibilità. **Accertato che il fabbricato è localizzato in zona urbana, in una località scarsamente appetibile (Pedagaggi) e che nella stessa zona immobili con caratteristiche simili hanno un reddito mensile medio (canone di affitto) pari a Euro 103,00, si ha un reddito lordo medio annuo pari a :**

$$12 \text{ mesi} \times \text{Euro } 103,00/\text{mese} = \text{Euro } 1.236,00$$

Per cui $R = Rl - (Q + \text{Imp.} + \text{Sf. ed Ines.})$, dove

R = reddito netto medio annuo;

Rl = reddito lordo medio annuo;

Q = manutenzione ordinaria e straordinaria (6% di Rl) e quota di reintegrazione (4% di Rl);

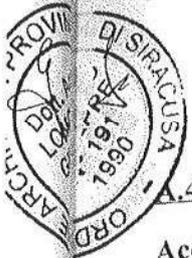
Imp = imposte e tributi vari (Irpef, Ici, ecc.= 11% di Rl)

Sf. e Ines. = sfitto (10% di Rl) ed inesigibilità (2% di Rl)

Da ciò si ha:

$$R = 1.236,00 - (123,60 + 135,96 + 148,32) = \text{Euro } 828,12$$

$V = R/r = 828,12 / 0,03 = \text{Euro } 27.604,00$, dove V è il valore di stima dell'intero immobile "A" ed r è il saggio di capitalizzazione. *****



A.4.2 STIMA PER CONFRONTO DIRETTO O COMPARATIVA

Accertato che, nella zona interessata, esiste un mercato di beni delle stesse caratteristiche di cui si conoscono i prezzi spuntati in compravendite avvenute di recente, tenuto conto della scarsa appetibilità del bene, è possibile dedurre dei parametri comparativi. Pertanto, per la stima dell'immobile, è possibile utilizzare il metodo di stima sintetica comparativa, utilizzando come parametro di riferimento la superficie interna lorda dell'edificio. In seguito ad opportuni accertamenti ed indagini, si può attribuire un valore di Euro 258,00 al metro quadrato per la superficie interna lorda, quindi si ha un valore di mercato dell'intero immobile "A" pari a :

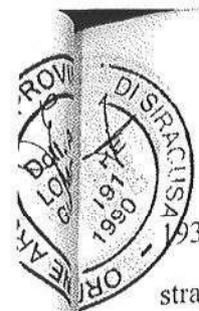
$$\text{mq } 130,00 \times \text{Euro } 258,00/\text{mq} = \text{Euro } 33.540,00$$

A.4.3. MEDIA ARITMETICA

Procedendo con la media aritmetica dei due valori di mercato, ottenuti separatamente con i due metodi di stima, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile "A" oggetto di stima. Per cui : $V = (27.604,00 + 33.540,00) / 2 = \text{Euro } 30.572$ ed in cifra tonda Euro 30.500,00 (trentamilacinquecentoeuro/zerocentesimi). *****

B - C DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI "B" e "C" in C.da Mulino.

Gli immobili "B" e "C", oggetto di stima, sono siti in tenere di Carlentini, in contrada "Mulino", lungo la Strada Provinciale Carlentini-Pedagaggi, a circa due (2) Km da Pedagaggi, e risultano censiti in Catasto Terreni, rispettivamente, al foglio n° 58, particella n° 9, agrumeto di terza classe, della estensione catastale di mq 36.050, ed al foglio n° 58, particella n° 8, fabbricato rurale con corte di pertinenza, della estensione catastale (fabbricato + corte esterna) di mq 442 (c.f.r. allegato "B1" - visura catastale ed allegato "C2", estratto di mappa). Dal certificato di destinazione urbanistica, allegato al fascicolo di parte, la part.Illa n°9 (terreno) e la part.Illa n°8 (fabbricato rurale) ricadono in zona agricola "E1" (verde agricolo), e risultano vincolate ai sensi della Legge 29 giugno



1939 n°1497 e della Legge 08 agosto 1985 n°431. Tali immobili confinano a sud ed ad est con strada provinciale Pedagoggi-Carlentini, a nord con torrente ed ad ovest con stradella comunale. ***

L'appezzamento di terreno (agrumeto), con superficie pianeggiante infestata da erbacce, si trova in uno stato di abbandono. Gli alberi sono poco curati e non si riscontrano potature recenti.

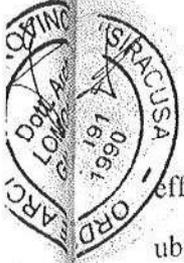
Il fabbricato rurale (particella n° 8), edificato intorno all'anno 1932, ha una struttura portante in pietrame informe, ed è distribuito su due livelli. **Il piano terra è composto da due grandi ambienti**

(mq 63,64 il primo e mq 68,80 il secondo) con una superficie coperta di mq 132,44. **Il piano primo**, accessibile da una scala esterna in pietra, è localizzato sopra il primo ambiente (sul lato ovest) e presenta la stessa superficie di mq 63,64 circa. **La superficie interna dell'intero fabbricato rurale, al lordo delle murature, è di circa mq 196,00, oltre una corte di pertinenza di circa mq 310,00.**

Il solaio di piano del primo ambiente è stato realizzato con traverse in ferro, tavelloni e sovrastante massetto in gesso. Le coperture del secondo ambiente (piano terra) e del piano primo sono in legno, a doppia falda inclinata, con superiore manto di tegole del tipo "coppo siciliano". In sede di sopralluogo si sono riscontrate delle vaste lesioni nelle tramezzature interne del piano secondo, con pavimentazione interna a tratti divelta. Le facciate esterne sono allo stato grezzo e gli infissi esterni in legno risultano irrimediabilmente consumati dagli agenti atmosferici e dal tempo. L'intero fabbricato, in pessimo stato di esercizio, necessita di intervento di manutenzione. *****

B.1 - C.1 STORIA DEL DOMINIO

L'immobile "B" (terreno agrumetato) e "C" (fabbricato rurale con corte di pertinenza) pervennero ai coniugi [redacted], nato a [redacted] [redacted] nata [redacted] (in comunione legale dei beni), in ragione di un mezzo indiviso ciascuno, per Atto di Compravendita in Notar Carmelo Leone di Lentini del 24/08/1994, trascritto in data 02/09/1994 ai n.ri 13277/10322, da potere di [redacted] nato ad [redacted]. I coniugi [redacted] (entrambi coltivatori diretti) acquistano il fondo agrumetato con fabbricato rurale, esteso complessivamente mq 36.492, per il prezzo di lire 136.820.000. Tale vendita viene



effettuata a corpo con accessori e diritti inerenti, e con la comproprietà della vasca di raccolta acqua ubicata nel fondo stesso, ed accessori, della quale il venditore rimane comproprietario. *****

A [redacted] tali immobili pervennero per Atto di Compravendita in Notar Francesco Tropea di Acireale del 26/11/1974, trascritto in data 27/11/1974 ai n.ri 20392/16834, da potere di [redacted], nato [redacted] A [redacted] tali immobili pervennero con Atto del 06/08/1956 in Notar Fleres Giovanni da Messina, ivi registrato al n°932. *****

Ad oggi, gli immobili "B" e "C" risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo, in data 24/08/1994 a rogito del Notaio Carmelo Leone di Lentini, iscritta in data 02 settembre 1994 ai n.ri 13278/1573 a favore della Sicilcassa S.p.a. (ora Banco di Sicilia S.p.a.) e contro [redacted] nato [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] **gione di un mezzo indiviso ciascuno, sopra gli immobile "B" e "C", sorte capitale Lire 136.820.000, montante Lire 246.071.000.** *****

- **Costituzione di Vincolo di Indivisibilità**, in Notar Leone Carmelo di Lentini in data 24/08/1994, trascritto in data 02 settembre 1994 ai n.ri 13279/10323 contro i coniugi [redacted] e [redacted] sopra gli immobili "B" e "C", in ragione di un mezzo indiviso ciascuno ed a favore della Regione Siciliana. Ai sensi dell'art.11 della Legge 14/08/1971 n° 817, il fondo rustico in agro di Carlentini, c.da "Mulino", viene assoggettato al vincolo di indivisibilità per la durata di 30 (trenta) anni. *****

- **Pignoramento Immobiliare** del 19/01/2001, trascritto in data 11/04/2001 ai n.ri 5855/4717 a favore del Banco di Sicilia S.p.a. e contro i coniugi [redacted] sopra gli immobili "B" e "C", in ragione di un mezzo indiviso ciascuno. *****

B.2 - C.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

a) VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Altri pesi o limitazioni d'uso

- Ai sensi dell'art. 11 della Legge 14/08/1971 n° 817, il fondo rustico in agro di Carlentini, c.da "Mulino", è soggetto al vincolo di indivisibilità trentennale. *****



- Gli immobili "B" e "C" risultano, inoltre, vincolati ai sensi della Legge 29 giugno 1939 n°1497 e della Legge 08 agosto 1985 n°431. Qualsiasi modifica o manutenzione agli immobili deve essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza ai BB. CC. e AA. di Siracusa. *

- I coniugi [redacted] risultano in regime di comunione legale dei beni

b) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DA CANCELLARE O REGOLARIZZARE ALLA VENDITA A CARICO DELLA PROCEDURA

- Iscrizioni e trascrizioni

- **Cancellazione Ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo, in data 24/08/1994 a rogito del Notaio Carmelo Leone di Lentini, iscritta in data 02 settembre 1994 ai n.ri 13278/1573 a favore della Sicilcassa S.p.a. (ora Banco di Sicilia S.p.a.) e contro i coniugi [redacted] sopra gli immobili "B" e "C", in ragione di un mezzo indiviso ciascuno, sorte capitale Lire 136.820.000, montante Lire 246.071.000. *****

Tassa Ipotecaria fissa	Euro	25,82
Imposta Ipotecaria		esente
Bolli		esente
<hr/>		
Sommano	Euro	25,82

- **Cancellazione di Vincolo di Indivisibilità** (istituito ai sensi dell'art.11 della Legge 14/08/1971 n° 817), in Notar Leone Carmelo di Lentini in data 24/08/1994, trascritto in data 02 settembre 1994 ai n.ri 13279/10323 contro i coniugi [redacted] sopra gli immobili "B" e "C", in ragione di un mezzo indiviso ciascuno ed a favore della Regione Siciliana.

Imposta Ipotecaria fissa	Euro	129,11
Tassa Ipotecaria fissa	Euro	25,82
Bolli	Euro	30,99
<hr/>		
Sommano	Euro	185,92



Cancellazione Pignoramento Immobiliare del 19/01/2001, trascritto in data 11/04/2001 ai n.ri 5855/4717 a favore del Banco di Sicilia S.p.a. e contro i coniugi [REDACTED]

[REDACTED] sopra gli immobili "B" e "C", in ragione di un mezzo indiviso ciascuno. *****

Imposta Ipotecaria fissa	Euro	129,11
Tassa Ipotecaria fissa	Euro	25,82
Bolli	Euro	30,99

Sommano	Euro	185,92

TOTALE SPESE a Carico della Procedura per IMMOBILI "B" e "C" Euro 397,66

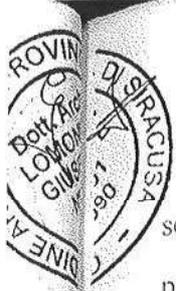
B.3 - STIMA del LOTTO di TERRENO (agrumeto, part.lla n°9)

Constatato lo stato di abbandono del bene e tenuto conto della profonda crisi locale del settore agrumicolo, che di fatto limitano fortemente l'appetibilità ed il valore dello stesso bene, si utilizzerà il metodo di stima per confronto diretto o comparativa, in quanto la stima in funzione della rendita catastale non risulta attendibile. Accertato che, nella zona interessata, esiste un mercato di beni delle stesse caratteristiche di cui si conoscono i prezzi spuntati in compravendite avvenute di recente è possibile utilizzare come parametro di riferimento la superficie catastale del terreno. In seguito a opportuni e personali accertamenti, a colloqui con persone del luogo, tenuto conto dello stato di abbandono del bene, nonchè del prezzo spuntato nell'ultima compravendita dello stesso (avvenuta nel 1994), si può cautelativamente attribuire un valore di Euro 1,34 (lire 2.600) per ogni metro quadrato di superficie. Di conseguenza si ottiene il seguente valore di mercato :

mq 36.050 x Euro 1,34/mq = Euro 48.307 ed in cifra tonda Euro 48.300 (quarantottomilatrecento/00centesimi). *****

C.3 - STIMA del FABBRICATO RURALE con Corte di Pertinenza (Part. n°8)

Accertato che, nella zona interessata, esiste un mercato di beni delle stesse caratteristiche di cui si conoscono i prezzi spuntati in compravendite avvenute di recente, è possibile utilizzare come parametro di riferimento la superficie interna lorda del fabbricato misurata in fase di sopralluogo. In



seguito a opportuni e personali accertamenti, a colloqui con persone del luogo, tenuto conto del pessimo stato di esercizio e manutenzione della costruzione, si può cautelativamente attribuire un valore di Euro 150,00 (lire 290.000 circa) per ogni metro quadrato di costruzione, ed un valore di Euro 1,34/mq per la corte di pertinenza. Quindi si ha un valore di mercato pari a :

fabbricato rurale :	mq 196,00 x Euro 150,00/mq (lire 290.000)	=	Euro 29.400,00
corte di pertinenza	mq 310,00 x Euro 1,34/mq (lire 2600)	=	Euro 415,40

Valore di Stima Immobile "C"			Euro 29.815,40

ed in cifra tonda Euro 30.000 (trentamila/00centesimi). *****

QUADRO RIASSUNTIVO

Valore IMMOBILE "A" EURO	30.500,00 (trentamilacinquecento/00cent).
Valore IMMOBILE "B" EURO	48.300,00 (quarantottomilatrecento/00cent)
Valore IMMOBILE "C" EURO	30.000,00 (trentamila/00centesimi)

Valore TOTALE Immobili Pignorati EURO	108.800,00 (centottomilaottocento/00cent)

CONCLUSIONI

In seguito agli accertamenti eseguiti, ai sopralluoghi effettuati, riscontrata l'esistenza di un mercato di beni delle stesse caratteristiche, il sottoscritto Architetto Giuseppe Lomonico con la presente relazione, a cui allega alla lettera "A" il verbale di sopralluogo, alle lettere "B1", "B2" e "B3" le visure catastali ed ipotecarie, alle lettere "C1" e "C2" due estratti di mappa catastali, alla lettera "D1" la planimetria catastale dell'immobile "A", alla lettera "D2" le planimetrie dell'immobile "A" approvate con Licenza Edilizia del 1973, alla lettera "D3" la planimetria del piano secondo allo stato attuale ed alla lettera "E" una relazione fotografica composta da n°5 (cinque) foto, ritiene di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli, rimanendo a disposizione della S.V. per eventuali e/o ulteriori chiarimenti.*****

Siracusa, 11 Luglio 2002



Il C.T.U.
Giuseppe Lomonico

Giuseppe Lomonico
15.7.02

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/05/2002

Dati della richiesta	Comune di CARLENTINI (Codice : B787)		
Catasto dei Fabbricati	Foglio: 64	Particella: 216	Sub. : 1
	(Provincia di SIRACUSA)		

UNITA' IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Consistenza		Superficie catastale	Rendita
1	64	216	1	2	-	A/4	2	5 vani	-	Euro 193,67 L. 375. 000
Indirizzo										
VIA MINCIO n. 1 n. 46 piano: T- 1-2										
Notifica										
				Partita		1004751		Mod.58		-

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprieta' per 1000/1000 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) Voltura n. 4383. 1/1994 del 16/06/1994 in atti dal 10/12/1994 Repertorio n. : 19116 Rogante: NOT. C. LEONE Sede: LENTINI DONAZIONE ACCETTATA			

Righe utili ai fini della liquidazione n. 17 Richiesta n. 101755 Importo della liquidazione : Euro 1,29

ALLEGATO "B1"
(TRE Pagine -)

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 33/2001 promossa da

BANCO DI SICILIA S.P.A.

contro



RELAZIONE DI STIMA

Con Decreto in data 25.05.2018 lo scrivente Arch. Giacomo Betta, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n° 48, veniva nominato Esperto Stimatore nella procedura esecutiva in epigrafe, con il mandato di valutare i beni descritti nella documentazione ipo-catastale allegata al fascicolo, e più precisamente:

FONDO RUSTICO E FABBRICATO RURALE UBICATI IN CARLENTINI C.DA MULINO.

Lo scrivente provvedeva a convocare le parti a mezzo pec ed effettuava un sopralluogo in data 25.07.2018 con l'intervento della parte esecutata e del Csutode Giudiziario; le operazioni compiute durante l'accesso sono meglio descritte nell'allegato Verbale.

Lo scrivente si è poi recato presso gli uffici competenti per i necessari accertamenti.

Sono stati quindi acquisiti tutti quei dati, informazioni e documenti



che si sono ritenuti indispensabili alla stesura della presente Relazione, che, per maggiore chiarezza, si suddivide in due sezioni, riguardanti i due immobili, suddivisi in:

- IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE;
- SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA;
- STIMA DELL' IMMOBILE;
- VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE;
- CONCLUSIONI;

IMMOBILE 1 – FONDO RUSTICO

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

In questo paragrafo si procederà ad una descrizione del bene da valutare, al fine di mettere in evidenza tutte quelle caratteristiche, quali l'ubicazione, lo stato di conservazione, le finiture, etc., che concorrono a determinare i parametri necessari alla determinazione del più probabile valore venale.

L'immobile è ubicato in Carlentini, C.da Mulino, raggiungibile dalla S.P. 32 e dista circa 2 km dal centro abitato di Pedagaggi.

Confina a nord ed est con stradella interpodereale, a sud con la S.P. 32, ad ovest con torrente.

E' riportato nel Catasto Terreni del Comune di Carlentini, al foglio 58, particella 236, Agrumeto Cl. 3 esteso Ha 3 a 57 ca 60 RD € 1.274,33 RA € 517,12., ed intestato ai coniugi Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] comproprietari al 50% ciascuno in regime di comunione dei beni.



Agli attuali proprietari è pervenuto da potere del Sig. [REDACTED] [REDACTED] per atto di compravendita Rep. n° 19284 in data 24.08.1994, rogato dal Notaio Dott. Carmelo LEONE, trascritto a Siracusa il 02.09.1994 ai nn 13277/10322.

La attuale superficie di ha 3.57.60 (mq 35.760) deriva dal frazionamento della originaria particella 9 a seguito di esproprio da parte della Provincia Regionale di Siracusa onde consentire l'allargamento della S.P. 32.

È ubicato in zona a destinazione prevalentemente agraria legata alla agrumicoltura con rare unità residenziali, sfornita di qualsiasi tipo di servizi primari e secondari e priva di collegamenti diretti con mezzi pubblici alla Città di Carlentini.

Urbanisticamente ricade in zona E1 del PRG , con destinazione Verde Agricolo.

Sull'immobile ricade il vincolo paesaggistico ai sensi della L. 29.06.1939 n° 1497 e della L. 08.08.1985 n° 431.

Il fondo giace in completo stato di abbandono ed è stato oggetto più volte di incendi spontanei o provocati. Solo il varco stradale sulla S.P. 32 è rinchiuso da trefoli di filo di ferro. Sebbene l'attuale accatastamento preveda la destinazione ad agrumeto, le poche essenze arboree sopravvissute non sono produttive, non vi è traccia di alcun sistema di irrigazione per cui la attuale destinazione è di seminativo.

SCelta DEL CRITERIO DI STIMA



L'immobile sopra descritto presenta un basso valore di appetibilità in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche evidenziate nel paragrafo precedente, quali la posizione geografica, la distanza dal centro urbano, l'assenza di servizi, l'assenza di collegamenti con mezzi pubblici, la destinazione urbanistica, lo stato di abbandono del fondo.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore venale dello immobile nel suo complesso, il sottoscritto C.T.U. ha accertato i valori medi delle coltivazioni agrarie nella Provincia di Siracusa, e nel caso in specie nel Comune di Carlentini.

STIMA DELL' IMMOBILE

La quantificazione dei valori unitari di riferimento è legata alle caratteristiche oggettive degli immobili ed all'andamento del mercato.

Lo stato di abbandono dei cultivar e l'assenza di qualsiasi infrastruttura, conferma la bassa appetibilità nei confronti del mercato, se non per un utilizzo per Seminativo.

Qualora si volesse riportare la precedente destinazione ad Agrumeto, dovrebbero intraprendersi importanti opere di ristrutturazione, quali il reimpianto di tutte le essenze arboree, la realizzazione di un impianto di irrigazione previa concessione dell'Ufficio Acque del Genio Civile, con costi non inferiori a € 15.000 per ettaro, e tempi di attesa di quattro anni per la piena fruttificazione. Tutto ciò non è in linea con le attuali tendenze di richiesta sul



mercato frutticolo e porterebbe l'investimento ad un rischio medio-elevato.

La destinazione urbanistica a verde agricolo vanifica qualsiasi velleità edificatoria.

Le tabelle dei valori agrari prevedono per la coltura Agrumeto un valore di € 35.000,00 per ettaro, pari a € 3,50 per metroquadrato, e per la coltura Seminativo un valore di € 10.000,00 per ettaro pari a € 1,00 per metroquadrato.

Pertanto qualora si volesse valutare il fondo secondo la sua vocazione agrumicola, il prezzo equo per un fondo con simili condizioni di uso può accertarsi nella metà del prezzo tabellare, con un valore € 17.500,00 per ettaro pari a € 1,75 per metroquadrato.

$\text{mq } 35.760 \times € 1,75 = € 62.580,00$ ed in ct € **62.600,00**

Se invece si volesse valutare il fondo secondo la sua immediata redditività, avremmo

$\text{mq } 35.760 \times € 1,00 = € 35.760,00$ ed in ct € **35.800,00**

Adottando un prudente metodo di media, il più probabile valore del fondo è

$€ (62.600,00 + € 35.800,00)/2 = € \mathbf{49.200.00}$

IMMOBILE 2 – FABBRICATO RURALE

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

In questo paragrafo si procederà ad una descrizione del bene da valutare, al fine di mettere in evidenza tutte quelle caratteristiche, quali l'ubicazione, lo stato di conservazione, le finiture, etc., che



concorrono a determinare i parametri necessari alla determinazione del più probabile valore venale.

L'immobile è ubicato in Carlentini, C.da Mulino, raggiungibile dalla S.P. 32 e dista circa 2 km dal centro abitato di Pedagaggi.

E' completamente contenuto all'interno dell'Immobile descritto superiormente..

E' riportato nel Catasto Terreni del Comune di Carlentini, al foglio 58, particella 8, Ente Urbano esteso Ha 0 a 4 ca 42 RD € 0 RA € 0., ed intestato ad Aree di Enti Urbani e Promiscui.

Precedentemente alla bonifica catastale eseguita di Ufficio in data 06.03.2014 dalla Agenzia del Territorio sui fabbricati rurali come previsto dalla L. 26.02.1994 n° 133, l'immobile era intestato ai ai coniugi Sig.ri [REDACTED] comproprietari al 50% ciascuno in regime di comunione dei beni, cui è pervenuto da potere del Sig. [REDACTED] per atto di compravendita Rep. n° 19284 in data 24/08/1994, rogato dal Notaio Dott. Carmelo LEONE, trascritto a Siracusa il 02/09/1994 ai nn 13277/10322.

L'immobile non è stato ancora registrato al Catasto Fabbricati, come richiesto dalla vigente normativa. Il costo per la registrazione, comprensivo di competenze, oneri e spese ammonta a circa € 1.500,00.

È ubicato in zona a destinazione prevalentemente agraria legata alla agrumicoltura con rare unità residenziali, sfornita di qualsiasi tipo di servizi primari e secondari e priva di collegamenti diretti con mezzi



pubblici alla Città di Carlentini.

Urbanisticamente ricade in zona E1 del PRG , con destinazione Verde Agricolo, e ricade in una zona di livello di tutela 2 del Piano Paesaggistico Regionale per la Provincia di Siracusa.

Sull'immobile ricade il vincolo paesaggistico ai sensi della L. 29.06.1939 n° 1497 e della L. 08.08.1985 n° 431.

Il fabbricato è suddiviso in due parti, una a due elevazioni ed una ad una sola elevazione; il piano primo è raggiungibile da una scala esterna.

È stato edificato presumibilmente nei primi anni 30 del secolo scorso.

Ha struttura portante in muratura di pietrame, solaio intermedio con elementi in ferro, tavelloni e massetto in gesso; le coperture sono eseguite con elementi portanti in legno a doppia falda e manto di coppi siciliani; le murature non sono intonacate, la pavimentazione è stata eseguita con piastrelle di cotto, gli infissi interni ed esterni sono in legno.

La destinazione dei due vani al piano terra è magazzino – deposito.

Il fabbricato è in pessimo stato di conservazione e riporta tuttora i danni dell'evento sismico del Dicembre 1990. Allo stato il piano primo non è accessibile ed è stato impossibile eseguirne il rilievo. In tutta la struttura sono presenti lesioni e distacchi, e sia il solaio intermedio che la copertura presentano lacune.



L'impianto elettrico è a vista e non ha le caratteristiche richieste dalla L. n. 46/90 sulla sicurezza degli impianti. Non vi sono tracce di impianto idrico.

L'edificio necessita pertanto di un intervento di riparazione strutturale che lo renda antisismico, oltre al rifacimento di tutte le opere di finitura.

Elementi di consistenza dell'immobile:

Superficie lorda

Piano terra	mq	130,00	
Piano primo	mq	<u>60,00</u>	
Totale	mq	190,00	190,00

Superficie netta

Piano terra

<i>Magazzino</i>	mq	43,80	
<i>Magazzino</i>	mq	48,70	
<i>Ripostiglio</i>	mq	<u>4,20</u>	
Totale	mq	96,70	

Piano primo	mq	<u>43,80</u>	
-------------	----	--------------	--

Totale	mq	140,50	140,50
--------	----	--------	---------------

Altezza lorda media	ml		4,30
---------------------	----	--	------

Altezza netta	ml		4,05
---------------	----	--	------

Volume	mc		817,00
--------	----	--	---------------

Superficie Corte esterna	mq		312,00
--------------------------	----	--	---------------

SCelta DEL CRITERIO DI STIMA



L'immobile sopra descritto presenta un basso valore di appetibilità in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche evidenziate nel paragrafo precedente, quali la posizione geografica, la distanza dal centro urbano, l'assenza di servizi, l'assenza di collegamenti con mezzi pubblici, i vincoli urbanistici e paesaggistici.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore venale dello immobile nel suo complesso, il sottoscritto Stimatore ritiene opportuno procedere alla valutazione dell'immobile utilizzando il metodo sintetico di confronto, pervenendo al valore finale, in quanto non è possibile utilizzare un metodo analitico legato alla redditività dell'immobile in termini di locazione.

STIMA DELL' IMMOBILE

La quantificazione dei valori unitari di riferimento è legata alle caratteristiche oggettive degli immobili ed all'andamento del mercato.

L'attuale stato generale di crisi economica e finanziaria ha prodotto un decremento dei prezzi di acquisto e locazione.

Come già descritto, il manufatto necessita di importanti opere di riparazione e manutenzione, che in linea con la attuale normativa sismica ed i dettami della Soprintendenza Beni Culturali per immobili in zone di pregio naturalistico non possono essere inferiori a € 400,00 per metroquadrato

Alla luce di quanto sopra, si procederà alla stima del bene, ponendo a base della stima i valori desunti dalle tabelle del secondo semestre 2018 pubblicate dall'Osservatorio Nazionale delle



Quotazioni Immobiliari presso l'Agenzia del Territorio.

I valori unitari di mercato si attestano intorno al valore medio di € 550,00 per metroquadrato di superficie lorda per l'edificio, da cui va detratto un costo di € 400,00 per metroquadrato per le opere di riparazione e manutenzione per un prezzo finale di € 150,00 per metroquadrato e di € 2,00 per metroquadrato per la superficie scoperta.

Ricordando che la superficie totale coperta è di mq 190,00, e quella scoperta di mq 312,00 si ottiene:

mq 190,00 x € 150,00 =	€	28.500,00	
mq 312,00 x € 2,00 =	€	<u>624,00</u>	
sommano	€	29.124,00	in c.t. € 29.100,00

CONCLUSIONI

Dalla descrizione delle caratteristiche degli immobili oggetto della esecuzione siti in Carlentini C.da Mulino, di proprietà dei coniugi Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] comproprietari al 50% ciascuno in regime di comunione dei beni. e dalla applicazione dei metodi di stima sopradescritti, si ottengono i seguenti valori:

IMMOBILE 1 - FONDO RUSTICO: € **49.200,00**

IMMOBILE 2 - FABBRICATO RURALE: € **29.100,00**

Il costo per la registrazione del Fabbricato Rurale nel Catasto Fabbricati del Comune di Carlentini è di € **1.500,00** comprensivo di competenze, oneri e spese.

VERIFICA TETTO COPERTURA IMMOBILE IN PEDAGAGGI



Con Decreto in data 09.10.2018, il Sig. Giudice della Esecuzione richiedeva all'Esperto Stimatore di verificare lo stato di conservazione del tetto di copertura di altro immobile compreso nella Esecuzione, ubicati in Pedagaggi Via Principe Emanuele 46.

Non avendo potuto procedere a tale verifica, lo scrivente si riserva nella prossima settimana di rassegnare apposita Relazione aggiuntiva.

Siracusa 28.05.2019

L'Esperto Stimatore

