

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONI NN. 107/94 – 173/94 R.G.E.

PROMOSSE DA



SICILCASSA S.P.A.

NEI CONFRONTI DI



GIUDICE ISTRUTTORE
DOTT. FABIO L. CIRAULO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

(STIMA AGGIORNATA A SETTEMBRE 2012)

CTU
DOTT. ING. CONCETTO CAPODICASA

SIRACUSA, SETTEMBRE 2012

1. PREMESSA

Il Giudice delle esecuzioni immobiliari riunite n. 107/1994 e 173/94, a seguito dell'esame di una prima consulenza redatta in data 12/07/2010, con ordinanza del 18/02/2011 conferiva al sottoscritto CTU il nuovo incarico di aggiornare la stima dei beni pignorati, curando particolarmente il profilo dell'individuazione dei cespiti frutto di frazionamento e la loro suddivisione in lotti ai fini della vendita.

Eseguita la ricognizione dei luoghi (v. allegato 1) ed acquisiti gli elementi necessari per l'espletamento del mandato, il sottoscritto ritiene ora di potere esporre coscientemente quanto segue.

2. LOTTO A - TERRENO IN SIRACUSA, C.DA FANUSA MILOCCA, FOGLIO 146, EX PARTICELLE 8-15-31

ESTESO HA 3.03.97

Trattasi di un originario fondo rustico sito a circa 10 km a sud del centro abitato di Siracusa, in prossimità della zona costiera e degli insediamenti residenziali a carattere stagionale di Arenella e Fanusa, a cui si accede dalla via Isole Ellice (v. allegato 2 - foto 1).

Allo stato attuale il fondo risulta suddiviso in numerosi lotti con estensione media di circa 600 mq, in gran parte edificati e serviti da strade di accesso.

A seguito degli accertamenti svolti si è rilevato:

- che l'originaria p.lla 8 è stata soppressa a seguito del frazionamento 2446.1/90 in atti dal 02/12/1994;
- che l'originaria p.lla 15 risulta soppressa a seguito del frazionamento 1806.1/93 in atti dal 16/07/1993 e pertanto in data antecedente il pignoramento;
- che allo stato attuale l'originario stacco di terreno risulta costituito dalle particelle 31 – 322 – 323 – 345 – 356 – 357 – 358 – 359 – 361 – 363 – 364 – 373 – 385 – 386 – 388 – 391 – 392 – 395 – 396 – 397 – 398 – 399 – 403 – 411 – 412 – 413 - 414 – 415 – 504 – 505 – 632 – 633 – 635 – 636 – 637 – 638 – 648 - 650 - 658;
- che le particelle 345 – 356 – 357 – 358 – 359 – 361 – 373 – 386 – 388 – 397 – 415 – 638 - 658 sono state vendute in data antecedente al pignoramento;
- che la p.lla 648, sulla quale insiste un fabbricato, e la p.lla 399, allo stato attuale solo recintata, sono quelle

vendute in data successiva al pignoramento;

- che le particelle 391 – 395 – 412 – 414 – 505 - 650, sulle quali insistono dei fabbricati, sono state promesse in vendita a terzi con preliminari;
- che le particelle 363 – 364 – 392 – 396 sono attualmente destinate a viabilità pubblica (parte della via Isole Ellice);
- che le rimanenti particelle 31 – 322 – 323 – 385 – 398 – 403 – 411 – 413 – 504 – 632 – 633 – 635 – 636 – 637 non corrispondono all'attuale configurazione dei lotti e sono in parte edificate, in parte libere, in parte recintate, in parte destinate a viabilità pubblica; risultano inoltre in parte nel possesso degli esecutati ed in parte promesse in vendita con preliminari.

Nell'allegato 3.1 sono stati pertanto individuati graficamente i lotti rimasti di proprietà della debitrice

e quelli venduti in data successiva al pignoramento, i cui dati identificativi sono di seguito riepilogati:

Lotto	Dati catastali	Indirizzo	Promittente acquirente / Proprietario	Sup. presunta (mq)	Fabbricati	Prelim.	Atto di vendita
1	porz. p.lla 411	via I. Ellice 50		495	si	si	-
2	porz. p.lla 411	via I. Ellice 52		615	no	si	-
3	porz. p.lla 411-413	via I. Ellice 54		615	no	si	-
4	p.lla 648	via I. Ellice 44		615	si	si	-
5	p.lla 650	via I. Ellice 26		565	si	si	-
6	particelle 391 -395	via I. Ellice 30		580	si	si	-
7	p.lla 424	via I. Ellice 34		634	si	-	24/03/1994
8	p.lla 399	via I. Ellice 24		618	no	-	12/05/1994
9	p.lla 385 e porz. p.lla 635	via I. Ellice 20		585	si	si	-
10	p.lla 425	via I. Ellice 16		591	si	-	12/05/1994
11	p.lla 632 e porz. p.lla 403	via I. Ellice 14		585	si	si	-
12	porz. p.lla 398	via I. Ellice s.n.c.		1075	no	si	-
13	porz. particelle 398-635	via I. Ellice 8		585	no	si	-
14	porz. p.lla 635	via I. Ellice 10		580	si	si	-
15	porz. p.lla 635	via I. Ellice 12		600	si	si	-
16	porz. particelle 633-635	via I. Ellice s.n.c.		585	no	si	-
17	porz. particelle 633-636-637	via I. Ellice 14		590	si	si	-
18	porz. particelle 31-398-504	via I. Ellice s.n.c.		5255	no	-	-
19	porz. particelle 31-322	via I. Ellice 6		585	si	si	-
20	porz. p.lla 31	via I. Ellice s.n.c.		575	no	si	-
21	porz. p.lla 31	via I. Ellice 4		575	si	si	-
22	p.lla 505 e porz. p.lla 504	via I. Ellice s.n.c.		600	si	si	-
23	porz. p.lla 504	via I. Ellice 2		595	si	si	-

Si evidenzia che le superfici indicate nella tabella precedente sono state desunte da stralci aereofotogrammetrici

e necessitano di verifica strumentale.

Allo stato attuale si ritiene pertanto che la stima dei lotti sopra individuati potrà essere operata solo dopo l'immissione in possesso da parte del custode, rendendosi necessario acquisire i seguenti dati:

- reale consistenza dei lotti;
- consistenza e condizioni dei fabbricati;
- nominativi degli intestatari di eventuali pratiche di sanatoria edilizia.

Si evidenzia infine che gran parte dei lotti necessitano di specifica identificazione catastale a mezzo di frazionamenti.

3. LOTTO B - TERRENO IN SIRACUSA, C.DA FANUSA MILOCCA, FOGLIO 147, EX PARTICELLE 10-11-15-16-22-32-37, ESTESO HA 6.30.67

Trattasi di terreno agricolo con destinazione ad agrumeto ed a seminativo irriguo, separato da quello descritto al punto precedente dalla traversa Case Troia (v. allegato 2 - foto 1→8).

Confini e dati catastali

Con traversa Case Troia e particelle 27-28-93-95-39-96 e 72 del foglio 147.

Nel catasto terreni è censito al foglio 147 ed è attualmente distinto dalle particelle di seguito elencate, intestate alla ditta (v. visure ed estratto di mappa allegati):

- particella 10, agrumeto di Ha 1.31.70;
- particella 11, fabbricato rurale di are 1.10;
- particella 15, uliveto di are 7.39 ed agrumeto di Ha 2.09.74;
- particella 16, agrumeto di Ha 1.83.05;
- particella 22, uliveto di are 7.00 e seminativo erborato di are 11.12;
- particella 32, uliveto di are 1.39 ed agrumeto di are 11.86;
- particella 37, seminativo irriguo di are 53.24 ed agrumeto di are 9.23;
- particella 78, fabbricato rurale di are 3.85.

Si evidenzia che la particella 78, non citata nel pignoramento del 17/03/1994, deriva dall'originaria p.lla 15 a seguito di variazione d'ufficio n. 49.20/1993 in atti dal 30/01/1997.

La situazione catastale appare regolare ad esclusione del mancato accatastamento della piccola costruzione realizzata in corrispondenza del pozzo trivellato presente nella p.lla 16.

Il costo per la regolarizzazione catastale è previsto in € 1.500,00.

Titolo di proprietà

Il terreno risulta interamente di proprietà di in forza dell'atto di acquisto rogato dal notaio Dott. Francesco Grasso il 21/06/1984, trascritto il 09/07/1984 ai nn. 10725/8765, e di testamento olografo del 16/04/1993 pubblicato l'11/08/1994.

Stato di possesso

Allo stato attuale il terreno risulta nel possesso di

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalla documentazione ipo-catastale in atti si rileva che l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta il 09/07/1984 ai nn. 10726/776 in favore della Cassa Centrale di risparmio per le Province Siciliane;
- ipoteca volontaria iscritta il 23/11/1992 ai nn. 19390/2002 in favore della Sicilcassa S.p.A.;
- ipoteca giudiziale iscritta il 28/01/1994 ai nn. 1406/147 in favore del Banco di Sicilia S.p.A.;
- pignoramento trascritto il 18/03/1994 ai nn. 4238/3230 in favore della Sicilcassa S.p.A..

Situazione urbanistica

La destinazione prevista dal vigente PRG è quella agricola (zona E). I fabbricati rurali ricadenti nella p.lla 11 e la vasca di raccolta presente nella p.lla 37 sono di vecchia fattura e risalenti a data anteriore al 1967 (v. foto 6). Per il fabbricato rurale destinato a magazzino sito nella p.lla 78 (v. foto 7) risulta presentata istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85, pratica n. 655/S, mentre la struttura di chiusura del pozzo trivellato insistente sulla p.lla 16 (v. foto 8) è stata realizzata in assenza di titolo autorizzativo edilizio ma sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R.

380/01.

I costi presunti di regolarizzazione urbanistica inclusi quelli previsti per la definizione della pratica n. 655/S ammontano presuntivamente ad € 1.500,00.

Descrizione analitica

Il terreno, con giacitura pianeggiante, è destinato per circa due ettari a seminativo irriguo e per la rimanente superficie ad agrumeto.

Al momento del sopralluogo è apparso in stato di abbandono e con l'agrumeto in scadenti condizioni vegeto-produttive. In cattive condizioni versano anche l'impianto d'irrigazione del tipo interrato ed il magazzino di circa 87 mq insistente sulla particella 78, realizzato con struttura in c.a. e copertura piana accessibile. I rimanenti fabbricati rurali, con struttura in muratura, sono in discrete condizioni.

Stima

Il valore del terreno, nonostante la natura agricola, è determinato in considerazione della potenzialità edificatoria derivante dalla sua notevole estensione.

La vicinanza alla zona costiera, agli insediamenti residenziali di Arenella e Fanusa ed a strutture ricettive di recente realizzazione, ne incrementano inoltre l'appetibilità in considerazione della possibile destinazione ad agriturismo o turismo rurale.

Il metodo di stima più adatto al caso in esame appare pertanto quello definito "per trasformazione" che consente di ricavare il più probabile prezzo del terreno dalla differenza del valore di mercato delle costruzioni che su di esso è consentito realizzare ed il coacervo dei seguenti costi:

- costo di costruzione;
- spese tecniche, oneri finanziari, imprevisti, etc.;
- utile d'impresa.

Con riferimento all'indice di fabbricabilità di 0,09 mq/mq previsto dal PRG per le zone agricole, la superficie edificabile risulta pari a:

$$\text{mq/mq } 0,09 \times \text{mq } 63.067 = \text{mq } 568$$

Individuato un valore di mercato dell'edificato pari a €/mq. 3.000,00, tenuto conto dell'incidenza della vasta area libera di pertinenza, il valore del prodotto lordo vendibile a seguito della trasformazione è pari a:

$$\text{mq } 568 \times \text{€/mq } 3.000,00 = \text{€ } 1.704.000,00$$

Il costo unitario di costruzione può essere stimato in €/mq 1.500,00, tenuto conto dell'incidenza dei costi per la realizzazione dei volumi tecnici e delle sistemazioni esterne. Il costo di costruzione risulta pertanto pari a:

$$\text{mq } 568 \times \text{€/mq } 1.300,00 = \text{€ } 738.400,00$$

L'incidenza per spese tecniche, oneri finanziari ed imprevisti è stimabile in ragione del 25% del costo di costruzione ed è quindi pari a:

$$\text{€ } 738.400,00 \times 0,20 = \text{€ } 147.680,00$$

In considerazione della tipologia d'intervento è altresì stimabile un utile d'impresa in ragione del 15% del valore di mercato dell'edificato, pari pertanto a:

$$\text{€ } 1.794.000,00 \times 0,15 = \text{€ } 255.600,00$$

Il valore dell'area edificabile è quindi il seguente:

$$\text{€ } (1.704.000,00 - 738.400,00 - 147.680,00 - 255.600,00) = \text{€ } 562.320,00$$

Tale valore è quello che si concretizza al compiersi dell'operazione immobiliare, cioè dopo che il prodotto abbia trovato collocazione sul mercato. Poiché la stima è finalizzata all'individuazione del valore del terreno al momento attuale, il risultato sopra determinato deve essere attualizzato mediante il fattore di anticipazione $1/(1+q)^n$, dove il saggio d'interesse q può assumersi pari al 5% ed il tempo di trasformazione n può essere stimato in 2 anni.

Il valore rapportato all'attualità resta pertanto determinato in

$$\text{€ } 562.320,00 \times 1/(1+0.05)^2 = \text{€ } 510.000,00 \text{ (arr.)}$$

cui corrisponde un valore unitario pari a:

$$\text{€ } 510.000,00 / \text{mq. } 63.067 = \text{€/mq } 8,00 \text{ (arr.)}$$

Il valore sopra determinato deve ritenersi comprensivo dell'incidenza dei fabbricati rurali su di esso esistenti.

4. LOTTO C - TERRENO IN SIRACUSA, C.DA FANUSA MILOCCA, FOGLIO 125, EX P.LLA 37 ESTESO HA

4.41.83

Trattasi di terreno agricolo con annesso magazzino, sito a circa 10 km dal centro abitato di Siracusa, in prossimità della zona costiera e degli insediamenti residenziali di Fanusa e Terraazza.

Ad esso si accede dalla traversa Daniele Impellizzeri (v. allegato 2 - foto 9→11) che si diparte dalla via Blanco.

Confini e dati catastali

Con traversa Daniele Impellizzeri e particelle 563-450-88-89-667 e 658 del foglio 125 di Siracusa.

Nel catasto terreni è censito al foglio 125 ed è attualmente distinto dalle seguenti particelle intestate alla ditta Lopes Clara (v. visure ed estratto di mappa allegati):

- particella 553, seminativo irriguo di Ha 4.32.29 ed uliveto di are 8.32;
- particella 572, fabbricato rurale di are 82.

Dette particelle, non citate nel pignoramento del 17/03/1994, derivano dall'originaria p.lla 37 soppressa a seguito delle variazioni n. 75.1/1993 in atti dal 07/10/1993 e n. 51.37/1995 in atti dal 23/01/1997.

La situazione catastale appare regolare.

Titolo di proprietà

Il terreno risulta interamente di proprietà di in forza dell'atto di acquisto rogato dal notaio Giusy Portale il 14/10/1983, trascritto il 14/02/1984 ai nn. 2717/2298, e di testamento olografo del 16/04/1993 pubblicato l'11/08/1994.

Stato di possesso

Allo stato attuale il terreno risulta nel possesso di .

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalla documentazione ipo-catastale in atti si rileva che l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta il 16/06/1992 ai nn. 10489/1115 in favore del Banco di Sicilia S.p.A.;
- ipoteca giudiziale iscritta il 28/01/1994 ai nn. 1406/147 in favore del Banco di Sicilia S.p.A.;

- pignoramento trascritto il 18/03/1994 ai nn. 4238/3230 in favore della Sicilcassa S.p.A..

Situazione urbanistica

La destinazione prevista dal vigente PRG è quella agricola (zona E). Il fabbricato rurale distinto dalla p.lla 572 (v. foto 11), destinato a magazzino, è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo edilizio ma si ritiene sanabile ai sensi dell'art. 40 della L.47/85.

I costi presunti di regolarizzazione urbanistica ammontano presuntivamente ad € 4.000,00.

Descrizione analitica

Il terreno, con giacitura pianeggiante e di buona fertilità, è destinato a seminativo irriguo. Il magazzino di circa 82 mq, realizzato con struttura in muratura e copertura a tetto, è apparso in discrete condizioni di manutenzione.

Stima

Anche in questo caso il valore del terreno, nonostante la natura agricola, è determinato in considerazione della potenzialità edificatoria derivante dalla sua notevole estensione e tenuto conto della vicinanza ad insediamenti residenziali ed a strutture ricettive.

Con criterio analogo al caso precedente, il valore unitario del terreno può pertanto essere individuato in €/mq

8,00. Il valore complessivo resta quindi così determinato:

mq 44.183 × €/mq 8,00 = € 353.464,00

ed in cifra tonda € **353.500,00**.

comprensivo dell'incidenza del magazzino esistente.

5. LOTTO D - TERRENI IN SIRACUSA, C.DA FANUSA MILOCCA, FOGLIO 148, EX PARTICELLE 52-11 DI

HA 3.25.51 ED EX P.LLA 37 DI HA 2.70.33

Trattasi di terreni tra loro confinanti ricadenti all'interno del vasto insediamento residenziale della Fanusa, a circa 10 Km a sud di Siracusa (v. allegato 2 - foto 12→14).

Ad esclusione del terreno individuato dalla p.lla 52 e da una porzione della originaria p.lla 11, aventi natura agricola, i rimanenti terreni sono classificati dal vigente PRG come edificabili e risultano suddivisi in numerosi

lotti di varia estensione serviti da strade pubbliche, in gran parte già edificati.

Dagli accertamenti svolti si è rilevato:

- che l'originaria p.lla 11, soppressa in seguito a variazione del 22/05/1992 n. 97.1/1992 in atti dal 25/05/1992 e pertanto in data antecedente il frazionamento, risulta essere stata frazionata nelle attuali particelle 877 – 1036 – 1037 – 1038 – 1039 – 1046 – 1049 – 1052 – 1053 – 1054 – 1055 – 1056 – 1058 – 1059 – 1223 – 1261 – 1328 – 1329 – 1409;
- che le particelle 877 – 1036 – 1037 – 1038 – 1046 – 1049 – 1053 – 1054 – 1055 – 1056 – 1223 – 1261 – 1328 – 1329 – 14098, sono state trasferite in data antecedente al pignoramento;
- che le particelle 1039 - 1052 – 1054 – 1058 e 1059 sono state promesse in vendita con preliminari, ma queste non corrispondono all'attuale configurazione dei lotti, ricomprendendo le strade comuni di accesso e risultando di diversa estensione.

Nell'allegato 3.2 sono stati pertanto individuati graficamente i lotti derivati dalla originaria p.lla 11, rimasti di proprietà della debitrice i cui dati identificativi sono di seguito riepilogati:

Lotto	Dati catastali	Indirizzo	Promittente acquirente	Sup. presunta (mq)	Fabbricati	Prelim.	Atto di vendita
1	porz. particelle 1036 - 1052	via d. Argonauti s.n.c.		570	no	si	-
2	porz. p.lla 1054	via d. Argonauti s.n.c.		641	no	si	-
3	porz. particelle 1036-1039-1058-1059	via d. Argonauti s.n.c.		568	no	si	-
4	porz. p.lla 1059	via d. Argonauti s.n.c.		639	no	si	-

Si è altresì rilevato:

- che l'originaria p.lla 37, soppressa a seguito del frazionamento del 02/02/1994 n. 34.1/1994 in atti dal 02/02/1994 e pertanto in data antecedente il pignoramento, ha dato luogo alle attuali particelle 1084 – 1192 – 1193 – 1260;
- che le particelle 1084 – 1192 – 1193 sono state promesse in vendita con preliminari, ma queste non corrispondono all'attuale configurazione dei lotti, ricomprendendo le strade comuni di accesso e risultando di diversa estensione.

Nell'allegato 3.3 sono stati quindi individuati graficamente i lotti i lotti derivati dalla originaria p.lla 37, rimasti di proprietà della debitrice i cui dati identificativi sono di seguito riepilogati:

Lotto	Dati catastali	Indirizzo	Promittente acquirente	Sup. presunta (mq)	Fabbricati	Prelim.	Atto di vendita
1	p.lla 1260	via Blanco s.n.c.		3348	si	-	-
2	porz. particelle 1192 - 1193	via d. Argonauti s.n.c.		3431	si (f.r.)	-	-
3	porz. p.lla 1192	via d. Argonauti 2		533	si	si	-
4	porz. p.lla 1192	via d. Argonauti 4		540	si	si	-
5	porz. p.lla 1192	via d. Argonauti 6		542	si	si	-
6	porz. p.lla 1084	via d. Argonauti s.n.c.		535	no	si	-

Anche in questo caso si ritiene che la stima dei lotti sopra individuati, ad esclusione della p.lla 1260 più avanti trattata, potrà essere operata solo dopo l'immissione in possesso da parte del custode, rendendosi necessario accertarne la reale consistenza mediante rilievi strumentali, la consistenza e le condizioni dei fabbricati ed i nominativi degli intestatari di eventuali pratiche di sanatoria edilizia.

Si evidenzia inoltre la necessità di procedere ai frazionamenti delle attuali particelle al fine di identificare catastalmente i lotti materialmente esistenti sui luoghi.

Si rileva infine l'opportunità di procedere alla stima del terreno individuato dalla p.lla 52 dopo l'immissione in possesso e la conseguente esatta individuazione dei lotti 2-3-4-5-6 derivati dalla originaria p.lla 37, in considerazione del maggior valore che detto terreno acquisirebbe con l'accorpamento al confinante lotto 2, costituito da porzioni delle particelle 1192 – 1193, per incremento della sua potenzialità edificatoria.

Di seguito si procede pertanto alla sola stima del terreno individuato dalla p.lla 1260, attualmente destinata ad impianto di distribuzione carburanti con annesso bar (v. allegato 2 - foto 15→16).

Confini e dati catastali

Con via Blanco, via degli Argonauti e con particelle 1192 e 52 del foglio 148.

Al catasto terreni è censito al foglio 125, p.lla 1260, ente urbano, di 3348 mq.

Al catasto fabbricati è individuato dalla p.lla 1260 sub 1, categoria C/1, consistenza 36 mq e dalla p.lla 1260 sub 2, categoria E/3 (v. visure allegate).

La situazione catastale appare regolare.

Titolo di proprietà

Il terreno risulta di proprietà di in forza dell'atto di acquisto rogato dal notaio Anna Luisa Fragna il

16/06/1978, trascritto il 12/07/1978 ai nn. 11562/9783, e di testamento olografo del 16/04/1993 pubblicato l'11/08/1994.

Stato di possesso

Allo stato attuale il terreno risulta nel possesso della che gestisce l'impianto.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalla documentazione ipo-catastale in atti si rileva che l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale iscritta il 28/01/1994 ai nn. 1406/147 in favore del Banco di Sicilia S.p.A.;
- pignoramento trascritto il 18/03/1994 ai nn. 4238/3230 in favore della Sicilcassa S.p.A..

Situazione urbanistica

Le costruzioni sono state edificate in forza della C.E. n. 1222/89, rinnovata con C.E. 27/93, e della autorizzazione edilizia n. 2739/2000. Risulta inoltre rilasciato certificato di agibilità per il bar in data 06/05/2004.

La situazione urbanistica appare regolare.

Descrizione analitica

L'immobile in esame è sito lungo la strada provinciale n. 58 Fanusa – Terrauzza, ora denominata via Blanco.

E' costituito da un fabbricato ad un'unica elevazione destinato a bar, servizi igienici, locale gestore e deposito, e da due gruppi di pompe per la distribuzione.

L'area esterna è costituita per circa 1520 mq dal piazzale di servizio dell'impianto interamente asfaltato; la rimanente superficie, localizzata sul retro del fabbricato, si presenta con fondo naturale ed ha accesso anche dalla confinante via degli Argonauti

Il fabbricato ha una superficie lorda di 66 mq con altezza interna di 3,75 mt nella zona bar e di 3,00 mt nelle rimanenti zone. Le rifiniture interne ed esterne sono di modesta qualità. Le condizioni di manutenzione possono nel complesso definirsi discrete.

Stima

La stima sarà riferita alla sola area ed al fabbricato su di essa insistente, con esclusione degli impianti e delle

attrezzature che risultano escluse dal vincolo pignoratorio.

Il metodo più idoneo al caso in esame è quello di tipo analitico definito “per capitalizzazione del reddito” che perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dal bene in esame.

Ritenute condivisibili le considerazioni svolte dal CTU Geom. Cultrera nella consulenza depositata il 27/02/2004, avente ad oggetto l'individuazione del canone locativo del bene in esame, si assume come potenziale reddito lordo annuo l'importo di € 15.000,00 riferito sia alle strutture strettamente necessarie per l'attività di distribuzione carburante sia a quelle del bar costituente un'autonoma attività.

Il reddito netto annuo è ottenuto detraendo a quello lordo gli importi per imposte e tasse e per altre detrazioni d'uso, attendibilmente determinati nella misura del 30%, ed è pertanto pari a

$$€ 15.000,00 \times (1 - 0,30) = € 10.500,00$$

Il valore per capitalizzazione del reddito netto al tasso del 4% annuo applicabile al caso in esame resta quindi così determinato:

$$€ 10.500,00 / 0,04 = € 262.500,00$$

6. LOTTO E - VILLINO CON ANNESSO TERRENO, IN SIRACUSA, C.DA FANUSA MILOCCA, FOGLIO 125, PARTICELLE 78-375-379-380, ESTESO HA 1.35.87

Trattasi di un villino con annesso terreno agricolo, ricadente in zona prossima all'insediamento residenziale di c.da Fanusa-Milocca, a cui si accede dalla via G. Verne (v. allegato 2 - foto 17→22).

Confini e dati catastali

Nell'insieme confina con stradella comune e con particelle 81-699-79-376-377-378-538-537-535-629-88-89 e 43 del foglio 125.

Nel catasto terreni è distinto dalle particelle di seguito elencate (v. visure ed estratto di mappa allegati):

- particella 78, agrumeto di are 37.19;
- particella 375, vigneto di are 1.90;
- particella 379, uliveto di are 2.58 ed agrumeto di are 63.10;

- particella 380, agrumeto di are 31.10;

La situazione catastale è irregolare non risultando censita al catasto fabbricati la costruzione ricadente sulla particella 375. Il costo di regolarizzazione è previsto in € 1.500,00.

Titolo di proprietà

Il bene risulta di proprietà di in forza dell'atto di donazione rogato dal notaio Anna Luisa Fragna in data 21/10/1977, trascritto il 19/11/1977 ai nn. 17714/15005, dell'atto di acquisto rogato dal notaio Dott. Francesco Grasso il 16/06/1983, trascritto il 23/06/1983 ai nn. 9522/8090, e di testamento olografo del 16/04/1993 pubblicato l'11/08/1994.

Stato di possesso

Allo stato attuale il terreno risulta nel possesso della Sig.ra

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalla documentazione ipo-catastale in atti si rileva che l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta il 16/06/1992 ai nn. 10489/11151 in favore del Banco di Sicilia S.p.A.;
- ipoteca giudiziale iscritta il 28/01/1994 ai nn. 1406/147 in favore del Banco di Sicilia S.p.A.;
- pignoramento trascritto il 18/03/1994 ai nn. 4238/3230 in favore della Sicilcassa S.p.A..

Situazione urbanistica

La destinazione del terreno prevista dal vigente PRG è quella agricola (zona E).

Per il villino ricadente nella p.lla 375 risulta presentata istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85, pratica n. 342/L, per la definizione della quale si prevede un costo di € 1.000,00.

Descrizione analitica

Il terreno, con giacitura pianeggiante, è destinato ad agrumeto ed allo stato attuale versa in scadenti condizioni vegeto-produttive.

Il villino, a cui si accede attraverso l'atrio comune individuato dalla particella 79, ha struttura in muratura e copertura prevalentemente piana ed accessibile. La superficie lorda è di 91 mq, oltre ad una veranda coperta di 52 mq ed un

locale di sgombero di circa 20 mq. La superficie convenzionale è di circa 115 mq ottenuta applicando alle superfici non residenziali adeguati coefficienti correttivi. Le altezze interne sono mediamente di 2,80 mt.

Internamente il villino è costituito da cucina, wc e due camere e presenta rifiniture di modesta qualità. Le condizioni di manutenzione possono nel complesso definirsi discrete.

Stima

Il valore del bene è determinato attraverso il metodo comparativo sintetico individuando un valore unitario di €/mq 1,600,00 riferito alla superficie convenzionale del villino, in considerazione della posizione, della consistenza, dello stato manutentivo e dell'incidenza del terreno di pertinenza.

Il valore del bene nel suo complesso risulta pertanto pari a:

$$\text{mq } 115 \times \text{€/mq } 1.600,00 = \text{€ } 184.000,00$$

7. LOTTO F - VILLINO IN SIRACUSA, C.DA FANUSA MILOCCA, FOGLIO 125, PARTICELLA 41

Trattasi di un villino di vecchia costruzione ubicato in prossimità di quello in precedenza descritto (v. allegato 2 - foto 23→25).

Confini e dati catastali

Confina con stradella comune, con area libera per due lati e con fabbricati individuati dalle particelle 80 e 370 del foglio 125.

Nel catasto terreni è distinto dalle particella 41, classificata come fabbricato rurale esteso 58 mq (v. visura allegata).

La situazione catastale è irregolare poiché la costruzione non risulta censita al catasto fabbricati. Il costo di regolarizzazione è previsto in € 1,500,00.

Titolo di proprietà

L'immobile risulta di proprietà di in forza dell'atto di donazione rogato dal notaio Anna Luisa Fragna in data 21/10/1977, trascritto il 19/11/1977 ai nn. 17714/15005, e di testamento olografo del 16/04/1993 pubblicato l'11/08/1994.

Stato di possesso

Allo stato attuale il terreno è nel possesso della Sig.ra

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalla documentazione ipo-catastale in atti si rileva che l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta il 16/06/1992 ai nn. 10489/11151 in favore del Banco di Sicilia S.p.A.;
- ipoteca giudiziale iscritta il 28/01/1994 ai nn. 1406/147 in favore del Banco di Sicilia S.p.A.;
- pignoramento trascritto il 18/03/1994 ai nn. 4238/3230 in favore della Sicilcassa S.p.A..

Situazione urbanistica

La situazione urbanistica appare regolare considerato che la costruzione è stata realizzata in zona agricola in data antecedente il 1967.

Descrizione analitica

Il villino, con struttura in muratura e copertura piana ed accessibile, ha una superficie lorda coperta di circa 62 mq, ed è costituito da soggiorno con angolo cottura, wc ed una camera. Ad esso s accede da un atrio in comune con altri fabbricati.

Le rifiniture sono di modesta qualità. Le condizioni di manutenzione possono nel complesso definirsi discrete.

Stima

Il valore del bene è determinato anche in questo caso attraverso il metodo comparativo sintetico individuando un valore unitario di €/mq 800,00 riferito alla superficie lorda, in considerazione della posizione, della consistenza e dello stato manutentivo. Il valore finale risulta pertanto pari a:

$$\text{mq } 62 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 49.600,00$$

8. LOTTO G - AREA DI 757 MQ IN SIRACUSA, VIALE TERACATI, DESTINATA AD IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

L'area di cui trattasi è sita nella zona centrale di Siracusa ed è destinata ad impianto di distribuzione carburanti

ed a lavaggio autovetture (v. allegato 2 - foto 26→29).

Confini e dati catastali

Confina con viale Teracati e con particelle 80 e 138 del foglio 31.

Nel catasto terreni l'immobile è attualmente censito al foglio 31, particella 856, ente urbano di complessivi 757 mq (v. visura allegata).

La situazione catastale non appare regolare risultando non censito al catasto fabbricati.

Il costo di regolarizzazione è stimato presuntivamente in € 1.500,00.

Titolo di proprietà

L'area è di proprietà di in forza dell'atto di acquisto rogato dal notaio Anna Luisa Fragna il 21/12/1979, trascritto il 08/01/1980 ai nn. 367/332.

Stato di possesso

Allo stato attuale l'area risulta nel possesso della che gestisce l'impianto.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalla documentazione ipo-catastale in atti si rileva che l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale iscritta il 28/01/1994 ai nn. 1406/147 in favore del Banco di Sicilia S.p.A.;
- pignoramento trascritto il 19/02/1994 ai nn. 2743/2163 in favore di XXXXXXXXXX
- pignoramento trascritto il 18/03/1994 ai nn. 4238/3230 in favore della Sicilcassa S.p.A..

Situazione urbanistica

Non è stato possibile reperire informazioni relative ai titoli autorizzativi edilizi rilasciati per il bene in esame.

Tuttavia la situazione appare regolare risultando rilasciato dalla Regione Siciliana il decreto assessoriale n. 1435 del 26/10/1970 relativo all'installazione ed alla gestione dell'impianto.

Descrizione analitica

L'area, interamente asfalata, ha un'estensione di 797 mq sulla quale insistono un piccolo locale con struttura in metallo destinato al gestore, una tettoia metallica ed una serie di depositi con struttura precaria. La zona più

interna, dotata di gazebo, è adibita al lavaggio delle autovetture.

Le condizioni di manutenzione possono nel complesso definirsi discrete.

Stima

Anche in questo caso la stima sarà riferita alla sola area con esclusione degli impianti e delle attrezzature che risultano escluse dal vincolo pignoratorio, ricorrendo al metodo definito "per capitalizzazione del reddito".

Ritenute ancora una volta condivisibili le considerazioni svolte dal CTU Geom. Cultrera nella consulenza depositata il 27/02/2004 avente ad oggetto l'individuazione del canone locativo del bene in esame, si individua

un potenziale reddito lordo annuo di € 15.000,00 pari a quello individuato per l'area sita in contrada Fanusa, in considerazione del più vasto bacino di utenza ma anche della minore estensione e dell'assenza di fabbricati accessori.

Il valore per capitalizzazione del reddito resta quindi analogamente determinato in € 262.500,00.

9. LOTTO H - APPARTAMENTO IN SIRACUSA, VIALE S. OLIVERI N. 4,

Trattasi di un appartamento inserito al 2° piano di un edificio condominiale risalente alla metà degli anni 60, ubicato in zona classificabile come semi-centrale (v. allegato 2 - foto 30→34).

Confini e dati catastali

Confina con area libera condominiale, con proprietà dei coniugi o loro aventi causa e con vano scala.

In catasto è censito al foglio 34, particelle 645 sub 9, categoria A/3 di 6 vani (v. visura allegata).

La situazione catastale non appare regolare a seguito di modeste variazioni della distribuzione interna non riportate nella planimetria catastale attualmente depositata presso l'Agenzia del Territorio (v. planimetria allegata).

Il costo di regolarizzazione è stimato presuntivamente in € 500,00.

Titolo di proprietà

L'immobile risulta di proprietà di in forza dell'atto di acquisto rogato dal notaio Italo Bufardeci il 14/09/1967, trascritto nel mese di settembre 1967 ai nn. 23575/20628, e di testamento olografo del 16/04/1993

pubblicato l'11/08/1994.

Stato di possesso

Allo stato attuale l'immobile risulta nel possesso della debitrice.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalla documentazione ipo-catastale in atti si rileva che l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale iscritta il 28/01/1994 ai nn. 1406/147 in favore del Banco di Sicilia S.p.A.;
- pignoramento trascritto il 19/02/1994 ai nn. 2743/2163 in favore di ██████████;
- pignoramento trascritto il 18/03/1994 ai nn. 4238/3230 in favore della Sicilcassa S.p.A..

Si evidenzia che in quest'ultimo atto l'immobile risulta erroneamente ricadente nel foglio 44 anziché nel foglio 34

Situazione urbanistica

L'immobile è stato edificato in forza dei progetti approvati in data 11/08/1965 e 05/06/1967, rispetto ai quali ha subito modeste variazioni della distribuzione interna.

La regolarizzazione potrà essere ottenuta attraverso richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, prevedendo a tal fine un costo pari ad € 1.000,00.

Risulta inoltre rilasciato il certificato di abitabilità in data 04/07/1967.

Descrizione analitica

L'appartamento, avente superficie convenzionale di circa 128 mq ed altezza interna di 3,00 mt, è costituito da ingresso, cucina, disimpegno, soggiorno, due camere, lavanderia e wc, oltre a tre ballatoi esterni.

Le rifiniture e gli impianti, seppur risalenti all'epoca di costruzione, appaiono in buone condizioni di manutenzione.

In analoghe condizioni versano i prospetti esterni dell'edificio ed il vano scala comune.

Stima

Attraverso il metodo comparativo sintetico può attribuirsi all'immobile un valore parametrico di €/mq 1.400,00 in considerazione della destinazione, della posizione, della consistenza e dell'attuale stato di manutenzione.

Il valore commerciale è pertanto il seguente:

$$\text{mq } 128 \times \text{€}/\text{mq } 1.400,00 = \text{€ } 179.200,00$$

Ritenuta inoltre coerente l'attuale destinazione d'uso è stato individuato un potenziale reddito annuo lordo di € 7.200,00. Detraendo da questo gli importi per imposte e tasse e per altre detrazioni d'uso, determinati nella misura del 30%, il reddito netto risulta pari a:

$$\text{€ } 7.200,00 \times (1-0,30) = \text{€ } 5.040,00$$

Il valore ricavato per capitalizzazione del reddito netto al tasso del 3% annuo, applicabile al caso in esame, resta quindi così determinato:

$$\text{€ } 5.040,00 / 0,03 = \text{€ } 168.000,00$$

Poiché dai criteri sopra applicati scaturiscono due entità di valori omogenei, è lecito determinare la media fra i risultati ottenuti pervenendo così alla identificazione di un valore quanto più possibile oggettivo, pari a:

$$\text{€ } (179.200,00 + 168.000,00) / 2 = \text{€ } 173.600,00$$

10. LOTTO I: VILLINI IN CONTRADA FANUSA MILOCCA, FOGLIO 148, PARTICELLE 838 SUB 1-2-3 E P.LLA 833

Trattasi di immobili che risultano trasferiti a terzi in data antecedente i pignoramenti.

Dalle complesse ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio si è accertato infatti che il villino censito nel catasto fabbricati al foglio 148, particella 838 sub 1-2-3, insiste su un'area che al catasto terreni è distinta dalla particella 1113, estesa 652 mq, derivata dalla originaria particella 80 (v. visura allegata).

Quest'ultima risulta trasferita da a più soggetti con atto rogato dal notaio Francesco Grasso in data 08/03/1983, registrato agli atti del catasto solo dal 05/07/1995.

Si è inoltre accertato che il villino censito nel catasto fabbricati al foglio 148, particella 833, insiste sull'area che al catasto terreni è distinta dalla particella 964, estesa 1062 mq, derivata dalla originaria particella 490 di proprietà di per atto in notaio Francesco Grasso del 10/10/1985 (v. visura allegata).

11. CONCLUSIONI

Si riepilogano di seguito i valori dei beni stimati in questa sede:

- LOTTO B - Terreno in Siracusa, c.da Fanusa Milocca, foglio 147 = € 510.000,00
- LOTTO C - Terreno in Siracusa, c.da Fanusa Milocca, foglio 125 = € 353.500,00
- LOTTO D (in parte) – Area per impianto di distribuzione carburanti con annesso bar in Siracusa, c.da Fanusa Milocca = € 262.500,00
- LOTTO E - Villino con annesso terreno, in Siracusa, c.da Fanusa Milocca, foglio 125 = € 184.000,00
- LOTTO F - Villino in Siracusa, c.da Fanusa Milocca, foglio 125 = € 49.600,00
- LOTTO G – Area per impianto di distribuzione carburanti con annesso bar in Siracusa, viale Teracati = € 262.500,00
- LOTTO H - appartamento in Siracusa, viale S. Oliveri n. 4 = € 173.600,00

L'intero lotto A e parte del lotto D non sono stati oggetto di stima rendendosi necessaria la loro preliminare immissione in possesso.

Il lotto I non è stato parimenti valutato risultando trasferito a terzi in data antecedente i pignoramenti.

Il valore complessivo dei beni stimati ammonta ad € 1.795.700,00.

Siracusa, settembre 2012

Il C.T.U.

Dott. Ing. Concetto Capodicasa

Allegati:

1. verbale operazioni peritali
2. documentazione fotografica
3. n. 3 elaborati grafici relativi all'identificazione dei lotti A - D
4. planimetrie e visure catastali