

CTU Dr. Agr. Enrico BONGIOVANNI
Via Acradina, 5
96100 SIRACUSA
e-mail: e.bongiovanni@epap.conafpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZ. ESECUZIONE IMMOBILIARE
G.E. DOTT. F. MANGANO

C.T.U. PROMOSSA DA

Contro

PROCEDURA N° 498/2011 REG. ES.

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

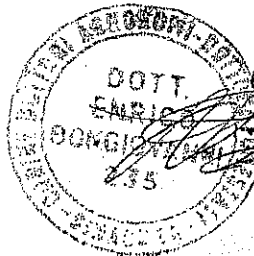
OGGI 25-3-2013

AGOSTO IL CANCELLIERE

Stefano Scieri

IL C.t.u.

(Dr. Enrico Bongiovanni)



[Handwritten signature]

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: C.T.U. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]
(REG. ES. N°498/2011).

* * * * *

RELAZIONE

del Consulente Tecnico d'Ufficio relativa all'accertamento tecnico-estimativo disposto dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siracusa, dott. Fabio Mangano all'udienza del 18/12/2012.

PREMESSO

-che la [REDACTED] tramite il suo legale avv. Aldo Burgio, intimava al debitore [REDACTED] in virtù dell'atto di precetto notificato in forma esecutiva il 24/10/2011, di pagare entro dieci giorni in favore della creditrice la somma di Euro 23.370,94, oltre a spese [REDACTED] della sentenza del Tribunale di Siracusa n. [REDACTED] del 08/08/2011, e che in difetto si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata;

-che tale intimazione non avendo [REDACTED] di procedere al pignoramento dei beni immobili oggetto della presente perizia di stima;

-che la parte creditrice, tramite il suo legale avv. Aldo Burgio, sottoponeva a pignoramento immobiliare in data 13/12/2011 il terreno sito in Siracusa contrada Dammusi iscritto al catasto terreni al foglio n. 55, particelle n. 376 e 260.

Ciò premesso, il creditore chiedeva al G.E. del Tribunale di Siracusa disporre consulenza del C.T.U. per stimare il valore degli immobili pignorati da porre in vendita e di seguito descritti. Il G.E., ritenuta la propria competenza, nominava CTU il sottoscritto Dr. Agr. Enrico Bongiovanni, affidandogli il mandato: " stima dei beni pignorati e relativi quesiti come riportato nel verbale di 1° comparizione". Pertanto, nominato il CTU nella persona



del sottoscritto, fissava termine (di 45 giorni antecedenti la data della prossima udienza fissata per il 26/02/2013) per il deposito della relazione scritta.

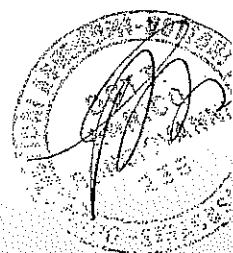
Il Ctu esaminati i fascicoli d'ufficio e gli atti in suo possesso ritenendo di chiedere una proroga di giorni novanta dei termini assegnati, depositata il 11/01/2013 presso la cancelleria del Tribunale, visti i tempi ristretti rispetto alla data del giuramento.

Il giorno 18 gennaio 2013 alle ore 12.00 il CTU fissava la convocazione delle parti in Siracusa contrada Dammusi presso gli immobili oggetto di pignoramento, tramite comunicazione a mezzo lettera raccomandata a/r del 07/01/2013, per l'inizio delle operazioni peritali. In detto giorno, il CTU atteso oltre quindici minuti, non avendo la presenza di alcuno, trovato chiuso il cancello d'ingresso e riscontrato che la ricevuta di ritorno non era stata recapitata al Ctu, decideva, alle ore 12.30, di chiudere il verbale di sopralluogo e di riconvocare le parti per una successiva data. Il giorno 15 febbraio 2013 alle ore 9.30 il CTU fissava la seconda convocazione delle parti presso i luoghi oggetto di pignoramento tramite comunicazione a mezzo lettera raccomandata a/r del 04/02/2013; quivi giunto aveva la presenza del debitore [redacted] il quale si rendeva disponibile a far [redacted] agli immobili pignorati (come meglio specificato in seguito e nell'allegato verbale di sopralluogo). Il CTU rilevava quanto di utile alla presente perizia e scattava foto interne ed esterne ai beni pignorati oggetto di stima.

Il CTU riteneva che i rilievi oculari e di misura, il riscontro della documentazione e gli elementi in suo possesso erano tali da consentire l'espletamento del mandato conferitogli.

Risposta Quesito a)

Gli immobili pignorati risultano essere così riportati in Catasto: A) C.T. Comune di Siracusa, foglio 55, particella 376, classe I, seminativo irriguo di ettari 2.26.66 con reddito dominicale pari a €. 462,39 e reddito agrario di €. 193,15 intestato a [redacted]



B) C.T. Comune di Siracusa, foglio 55, particella 260, classe 1, seminativo irriguo di ettari 0.48.80 con reddito dominicale pari a €. 99,55 e reddito agrario di €. 41,59 intestato a [REDACTED]

NOTE CATASTALI. Immobile B: *Relativamente al suddetto immobile, che la visura certifica come particella n.260, erroneamente nella mappa veniva riportato il n. 660 ma, dagli accertamenti effettuati, non risultava alcun numero 660 nelle visure-relative al foglio n. 55 per cui si è ritenuto vi fosse un errore formale da parte del catasto che il Ctu ha provveduto a fare correggere tramite l'Agenzia del territorio in quanto inficiava l'ottenimento del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Siracusa.*

Sulla particella pignorata n. 376 del foglio 55 di Siracusa il Ctu ha rilevato la presenza di fabbricati regolarmente accatastati al catasto fabbricati così riportati:

P.lla n. 481 fg.55 cat. A/7 classe 3 vani 4 rendita €.526,79 intest. a [REDACTED]

P.lla n. 482 fg.55 cat. C/3 classe 4 mq. 65,00 rendita €.422,98 intest. a [REDACTED]

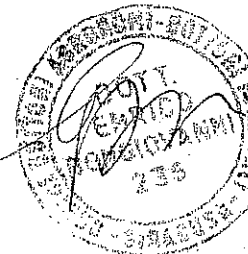
P.lla n. 483 fg.55 cat. D/6 con rendita €.1.155,60 intest. a [REDACTED]

P.lla n. 484 fg.55 cat. [REDACTED] con rendita €.525,60 intest. a [REDACTED]

Tali fabbricati saranno meglio descritti in seguito relativamente alla consistenza, destinazione d'uso, stato di manutenzione e stima. (vedi nuova mappa allegata)

Risposta Quesito b)

DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI: I suddetti beni pignorati si trovano ubicati nel comune di Siracusa; gli immobili A e B sono terreni contigui di un unico fondo in cui è sito un centro ippico. Il fondo agricolo, di fatto, è costituito da un unico appezzamento di terreno con presenza di alberi di eucaliptus e pini che fungono da divisori tra i campi di allenamento dei cavalli (foto1) e il campo gara di cui oggi si evidenziano poche tracce [REDACTED] vi è un largo ed asfaltato parcheggio (foto 4), strade asfaltate e fabbricati destinati all'alloggio degli equini (p.lle 483 e 484 vedi foto 3-5-6), spogliatoi e



bagni (p.lla 482 vedi foto 7) e casa del custode attualmente abitata dal debitore e dalla sua famiglia (p.lla 481 vedi foto 8). Il suddetto immobile trovasi sulla strada denominata via Ascari inglobato all'interno dell'incompiuto circuito automobilistico di Siracusa che collega la strada Siracusa-maremonti alla strada provinciale Siracusa- Florida; è recintato con un muretto in blocchi tufacei e rete metallica con accesso tramite un cancello in ferro. All'interno, come anzidetto, si trovano alcuni caseggiati rurali di epoca costruttiva risalente alla metà degli anni ottanta in mediocre o cattivo stato di manutenzione in quanto hanno bisogno di opere di ristrutturazione per essere pienamente funzionali allo scopo prefissato. I fabbricati ubicati nel suddetto fondo sono risultati accatastati al catasto fabbricati con i numeri 481 (abitazione in villini); il suddetto fabbricato è usato come abitazione dal proprietario e dalla sua famiglia ed è costituito da due camere letto, cucina, soggiorno e bagno per una superficie di circa mq. 80, si trova in mediocri condizioni d'uso con tipologia costruttiva in c.a. e blocchi tufacei, intonacato e ducotonato alle pareti ed infissi in legno attualmente in cattivo stato di manutenzione. La p.lla 482 (laboratori artigiani e mestieri) è costituito da un fabbricato di forma rettangolare di circa mq. 65,00 con destinazione bagni e spogliatoi per l'attività sportiva anch'esso in mediocre stato di manutenzione, con tipologia costruttiva in blocchi tufacei e solaio in c.a. rifinito con intonaci ed infissi in cattivo stato di manutenzione. La p.lla 483 e 484 (fabbricati e locali per esercizi sportivi per fini di lucro) sono state realizzate in blocchi tufacei e solaio in c.a. in due epoche differenti (vedi situazione sulla regolarità urbanistica) e sono costituite da circa 50 box per alloggio equini di cui una parte con lunghezza di ml. 3,75 e larghezza di ml. 2,50 (circa 26 più locale selleria) ed altri 24 con lunghezza di ml. 3,75 e larghezza di ml. 3,00; i primi sono rifiniti alle pareti con intonaci e vi sono alloggiati alcuni equini ma si evidenzia un cattivo stato di manutenzione mentre i secondi si presentano ancora non utilizzati perché non ancora del tutto rifiniti essendo privi di intonaci ed infissi.



Risposta Quesito c)

POSSESSO DEGLI IMMOBILI: Gli Immobili A e B risultano essere in possesso al [REDACTED] anche se le strutture, come dichiarato dallo stesso [REDACTED] in sede di verbale di sopralluogo, sono state date in concessione trentennale con scadenza presunta nell'anno 2016 ad una società sportiva denominata [REDACTED]

Risposta Quesito d, e)

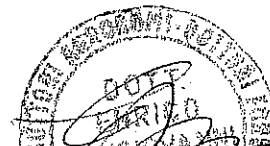
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Come risulta dalla Certificazione ipocatastale della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa allegata alla presente procedura, fornita dal creditore ed inserita nel fascicolo, sugli immobili oggetto della presente relazione, alla data del 29/02/2012, risultano i seguenti gravami:

- 1) Trascrizione ai nn. 18661/24981 del 29/12/2011, derivante da verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa del 01/12/2011 riguardante il procedimento in oggetto.

Risposta Quesito f)

Dall'esame del P.R.G. del comune di Siracusa, alla data del 19/03/2013, risulta che tali immobili (terreni) ricadono secondo il certificato di destinazione urbanistica (allegato alla presente relazione), in zona "AS" Attrezzature sportive, impianti polivalenti e ricreativi e ricade tra le aree sottoposte alle disposizioni del piano stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico dell'ambito 92. Sono ammesse la realizzazione di attrezzature pubbliche o private per lo sport ed il tempo libero e dei servizi connessi e, per una quota



non superiore al 20% della SLA, sono consentite destinazioni d'uso di tipo turistica e ricettiva.

Risposta Quesito g,h)

CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA e CERTIFICAZIONE ABITABILITA'

Immobile A: è in possesso della **CONCESSIONE EDILIZIA n°670 del 21/06/1984** rilasciata dal Comune di Siracusa a nome di [REDACTED] per numero 26 box per ricovero equini, locale selleria (p.lle 484 e parte di 483) e casa custode (p.lla 481); mentre per le altre strutture comprendenti altri 24 box per ricovero equini (p.lla 483 in parte) e servizi spogliatoi e bagni (p.lla 482) è stata presentata **domanda di sanatoria ai sensi della legge 724 del 27/12/1994.** Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio tecnico comunale di Siracusa, alla sezione sanatoria, è risultato che a fronte di una piccola rata di oblazione pari a circa €. 800,00 non risulta pagato alcun altro onere per cui il CTU dopo ricerche e informazioni assunte dai tecnici del suindicato Ufficio, si è arrivati ad avere contezza delle **somme da pagare ai fini della completa istruzione della pratica di concessione in sanatoria** ottenendo indicativamente alla data del 12/03/2013 le seguenti somme sui 228 mq. di costruzione abusiva: oblazione (è stata rifiutata dall'ufficio la riduzione al 25% della somma per cui è stata calcolata per intero) €.26.295,00 + interessi legali dal 16/12/1995 al 12/03/2013 pari a €. 14.830,00, costo di costruzione indicativamente pari a €. 12.000,00 circa, costo di urbanizzazione pari ad €. 2.330,00 e diritti di segreteria e registrazione pari ad €.520,00, per un totale di circa €. 55.975,00.

I fabbricati con concessione edilizia ed i fabbricati in sanatoria mancano entrambi del certificato di abitabilità. Per tale certificato vi sono ulteriori spese da affrontare come la completa ristrutturazione dei fabbricati esistenti, la fogna e l'impianto elettrico a norma e le spese del tecnico (per la pratica in sanatoria e l'agibilità si può stimare in circa €.



6.000,00) mentre le spese amministrative per il certificato di agibilità possono calcolarsi in circa €1.500,00.

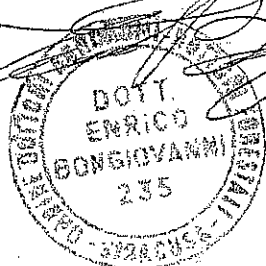
S T I M A D E I B E N I P I G N O R A T I: Il processo di stima ha tenuto conto dei comodi e degli scomodi (caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei suddetti immobili) e di una media tra il più probabile valore di mercato (tenendo conto anche dalle tabelle Valori dell'Ufficio del Territorio di Siracusa), il valore di ricostruzione (sia sintetico che analitico tenuto conto dei coefficienti di vetustà) e la capitalizzazione del presunto reddito in regime di ordinarietà per le parti esistenti mentre si è tenuto conto anche del valore di trasformazione e delle potenzialità dei terreni, siti all'interno dell'autodromo di Siracusa essendo, gli stessi, dichiarati idonei a strutture ricettive e impianti sportivi con dei buoni indici di edificabilità (vedi certificato di destinazione urbanistica). *Bisogna puntualizzare che tali terreni, qualora l'autodromo dovesse avere una funzionalità a pieno regime con gare ufficiali o altro indotto, le quotazioni dei suddetti immobili potrebbero aumentare ulteriormente.* I suindicati processi di stima hanno dato risultati pressoché equivalenti e, pertanto, per gli immobili (terreni su unico corpo e fabbricati esistenti) il più probabile valore è risultato essere di €900.000,00 (diconsieuronovecentomila).

Il CTU ha considerato, nelle stime suindicate, che tutti i beni oggetto della presente (essendo costituiti da unità intere) possano essere alienati separatamente.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Siracusa li, 20.03.2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: C.T.U. promossa da [REDACTED] contro
[REDACTED] (REG. ES. N°498/2011).

* * * *

RELAZIONE INTEGRATIVA

del Consulente Tecnico d'Ufficio relativa all'accertamento tecnico-estimativo disposto dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siracusa, dott.ssa Cultrera all'udienza del 24/01/2017.

PREMESSO

-che il G.O.T. G.E. , in data 23/09/2016, scioglieva la riserva relativa all'istanza del debitore esecutato, il quale chiedeva la riduzione del compendio pignorato al solo immobile sito in Siracusa c.da Dammusi individuato al foglio 55, particella 260, liberando la particella 376;

-rilevato che l'esperto avendo fatto una valutazione complessiva della stima delle due particelle, pur precisando che trattandosi di unità intere possono essere vendute separatamente, riteneva che l'esperto dovesse indicare separatamente il valore delle due particelle e P.Q.M. disponeva che "l'esperto dott. Enrico Bongiovanni, sotto il vincolo del già prestato giuramento, indichi separatamente il valore di stima delle due particelle pignorate con termine per il deposito della relazione integrativa entro 60 giorni" dalla comunicazione del presente provvedimento e rinviava all'udienza del 24/01/2017.

All'udienza del 24/01/2017 veniva rilevata il mancato deposito della relazione peritale in quanto al sottoscritto Ctu nessuna comunicazione era stata fatta circa il suddetto mandato, come tra l'altro attestato dalla cancelleria e, pertanto il G.E., esaminati gli atti, rinviava all'udienza del 02/05/2017 ore 9.00 con termine fino a [redacted] trenta giorni prima per il deposito della relazione integrativa richiesta all'esperto dando mandato alla cancelleria di comunicare allo stesso il provvedimento del 23/09/2016.

Il CTU preso atto del mandato, esaminati i fascicoli d'ufficio, il certificato di destinazione urbanistica allegato al fascicolo e gli atti in suo possesso, riteneva che tali elementi potessero essere sufficienti per consentire l'espletamento del mandato conferitogli.

Gli immobili pignorati, risultano essere così riportati in Catasto: A) C.T. Comune di Siracusa, foglio 55, **particella 376**, classe 1, seminativo irriguo di ettari 2.26.66 con reddito dominicale pari a €. 462,39 e reddito agrario di €. 193,15 [redacted]

B) C.T. Comune di Siracusa, foglio 55, **particella 260**, classe 1, seminativo irriguo di ettari 0.48.80 con reddito dominicale pari a €. 99,55 e reddito agrario di €. 41,59 intestato a [redacted]

Sulla particella pignorata n. 376 del foglio 55 di Siracusa il Ctu ha rilevato la presenza di fabbricati regolarmente accatastati al catasto fabbricati così riportati:

P.lla n. 481 fg.55 cat. A/7 classe 3 vani 4 rendita €.526,79 [REDACTED]

P.lla n. 482 fg.55 cat. C/3 classe 4 mq. 65,00 rendita €.422,98 [REDACTED]

P.lla n. 483 fg.55 cat. D/6 con rendita €.1.155,60 [REDACTED]

P.lla n. 484 fg.55 cat. D/6 con rendita €.525,60 [REDACTED]

Tali fabbricati sono stati già descritti circa la consistenza, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione, la conformità urbanistica e la stima, nella prima relazione peritale e nelle risposte ai quesiti posti da parte creditrice del 30/10/2013.

Dall'esame del P.R.G. del comune di Siracusa risulta che tali immobili (terreni) ricadono secondo il certificato di destinazione urbanistica (rilasciato per la suddetta perizia in data 19/03/2013), in zona "AS" Attrezzature sportive, impianti polivalenti e ricreativi; sono, tra l'altro, tra le aree sottoposte alle disposizioni del piano stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico dell'ambito 92. Sono ammesse la realizzazione di attrezzature pubbliche o private per lo sport ed il tempo libero e dei servizi connessi e, per una quota non superiore al 20% della SLA, sono consentite destinazioni d'uso di tipo turistica e ricettiva.

Bisogna puntualizzare che tali terreni, qualora l'autodromo dovesse avere una funzionalità a pieno regime con gare ufficiali o altro indotto, le quotazioni dei suddetti immobili potrebbero aumentare ulteriormente.

STIMA DEI BENI PIGNORATI: Premesso che per gli immobili (terreni su unico corpo e fabbricati esistenti) il più probabile valore dell'intero era risultato essere di €.900.000.00 (diconsi euronovecentomila) e che il CTU aveva asserito che tutti i beni oggetto della presente (essendo costituiti da unità intere), potevano essere alienati separatamente in quanto fisicamente divisibili; ciò premesso si deve chiarire che la vendita separata in casi come questi, può flettere il valore venale perché cambiano i parametri di riferimento soprattutto per superfici minori rispetto all'intero. Si deve considerare, pertanto, che trattandosi di aree ricadenti in zona AS "attrezzature sportive, impianti polivalenti e strutture ricreative", i potenziali impianti o costruzioni devono attenersi alle distanze minime, agli indici edificatori, cessioni di aree all'amministrazione comunale, ecc. Pertanto, mentre rimangono pressoché inalterati i prezzi calcolati per la particella 376 considerando la sua estensione, la forma geometrica e i fabbricati ivi esistenti, non lo stesso può essere considerato per la particella 260 che staccata dalla maggiore superficie, considerata la forma pressoché rettangolare (ml. 171 x ml. 28.50 circa) e l'assenza di fabbricati diviene meno appetibile sul mercato perché più bassi divengono i parametri di attuazione e la fattibilità di alcune opere. Infatti la stima non è solo una semplice formula matematica ma tiene conto di una serie di variabili che modificano i valori a seconda dell'ampiezza, forma geometrica, confini vicinali, viabilità pubblica, ecc. e, pertanto, non si otterranno sempre valori proporzionali rispetto alla precedente stima espletata considerando le particelle, di fatto, come unico lotto.

