

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

CTU
DOTT. ING. CONCETTO CAPODICASA

1. PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza emessa all'udienza del 10/11/2009, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Concetto Capodicasa, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 1009, sez A, al fine di rispondere ai chiarimenti richiesti dal Notaio delegato alla vendita dei beni pignorati nelle esecuzioni immobiliari n. 107/1994, promossa da Greco Paolo, e 173/94, promossa dalla Sicilicassa S.p.A., contro [REDACTED]

Con nota depositata il 23/10/2008 e con riferimento alla relazione di consulenza tecnica redatta dal CTU Dott. Antonino Tinè in data 19/11/1998, il Notaio evidenziava che la suddivisione di alcuni dei beni pignorati nei lotti individuati dal Consulente non ne consentiva la vendita sia perché non correttamente individuati dal punto di vista catastale, sia perché non adeguatamente chiarita la situazione urbanistica dei fabbricati realizzati su di essi. Evidenziava inoltre la non convenienza della stima dei detti lotti, operata dal CTU nel loro insieme e non per singola particella, e richiedeva la rielaborazione della perizia al fine di suddividere i beni in lotti ben individuati, valutati separatamente e chiarendo la situazione catastale ed urbanistica.

Il sottoscritto, con riferimento ai lotti indicati dal Notaio delegato, esaminata la documentazione in atti, accertata l'attuale situazione catastale ed eseguita la ricognizione dei luoghi, ritiene ora di potere esporre coscientemente quanto appresso.

2. TERRENO IN SIRACUSA, C.DA FANUSA MILOCCA, FOGLIO 146, P.LLE 8-15-31

Il terreno è quello descritto dal precedente CTU al punto B.1/b della relazione redatta in data 19/11/1998, dalla quale si rileva:

- che le originarie p.lle 8-15-31 sono state frazionate per formare numerosi lotti di terreno serviti da strade comuni, in parte trasferiti con atti di vendita stipulati sia in data antecedente al pignoramento sia in data successiva, in parte promessi in vendita con

preliminari ed in parte rimasti di proprietà e nel possesso degli esecutati;

- che molti dei lotti promessi in vendita e di quelli trasferiti con atti successivi al pignoramento risultano essere stati edificati, così come parte dei lotti rimasti di proprietà degli esecutati;

- che la stima è stata condotta escludendo dalla superficie totale del terreno quella relativa ai lotti trasferiti ante pignoramento; la superficie residua è stata quindi valutata ~~secondo~~ la seguente divisione:

- valore terreni non edificati promessi in vendita = L. 39.120.000

- valore terreni non edificati di proprietà degli esecutati = L. 43.200.000

valore complessivo = L. 82.320.000

- valore terreni edificati promessi in vendita (solo terreni) = L. 66.128.000

- valore fabbricati su terreni promessi in vendita = L. 947.200.000

- valore verande coperte su terreni promessi in vendita = L. 96.000.000

valore complessivo = L. 1.109.328.000

- valore terreni edificati di proprietà degli esecutati (solo terreni) = L. 5.200.000

- valore fabbricati su terreni di proprietà degli esecutati = L. 30.900.000

valore complessivo = L. 36.100.000

- che i valori sopra indicati sono stati individuati tenendo conto della configurazione in lotti di limitata estensione e del contesto caratterizzato da una consistente edificazione, attribuendo ai terreni un valore unitario di L/mq 8.000, di molto superiore a quello agricolo, ed ai fabbricati il valore corrispondente al costo di costruzione.

In relazione alle modifiche della situazione catastale ed urbanistica del terreno intervenute successivamente al deposito della precedente CTU (v. allegati 1-2), il sottoscritto evidenzia:

- che le p.lle originarie 8-15-31 risultano essere state suddivise nelle seguenti nuove

- p.lle: 31 – 322 – 323 – 345 – 356 – 357 – 358 – 359 – 361 – 362 – 363 – 364 – 373 – 385 – 386 – 388 – 391 – 392 – 393 – 395 – 396 – 397 – 398 – 399 – 403 – 411 – 412 – 413 – 414 – 415 – 424 – 425 – 504 – 505 – 632 – 633 – 635 – 636 – 637 – 638;
- che le p.lle 345 – 356 – 357 – 358 – 359 – 361 – 362 – 373 – 386 – 388 – 397 – 415 – 638, sono quelle trasferite in data antecedente al pignoramento;
 - che le p.lle 424 e 425, sulle quali insistono dei fabbricati, e la p.lla 399, allo stato attuale solo recintata, sono quelle trasferite in data successiva al pignoramento;
 - che le p.lle 391 – 393 – 395 – 412 – 414 – 505, sulle quali insistono dei fabbricati, sono quelle promesse in vendita con preliminari;
 - che le p.lle 363 – 364 – 392 – 396 sono attualmente destinate a viabilità pubblica (parte della via Isole Ellice);
 - che le rimanenti p.lle 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 viabilità pubblica ed inoltre in parte nel possesso degli esecutati ed in parte promesse in vendita con preliminari;
 - che le previsioni del nuovo PRG, approvato in data 28/07/2007, mutano l'originaria destinazione del terreno da agricola ad edificabile (in parte comparto d'intervento "g8" ed in parte zona "CR1c"), facendo riferimento all'attuale configurazione dei lotti in gran parte non coincidente con quella catastale.

3. TERRENO IN SIRACUSA, C.DA TERRAUZZA, FOGLIO 148, P.LLA 11

Il terreno è quello descritto dal precedente CTU al punto B.3 della relazione redatta in data 19/11/1998, unitamente alla confinante particella 52, dalla quale si rileva:

- che l'originaria p.lla 11 è stata frazionata per formare numerosi lotti di terreno, serviti da strade comuni, in parte trasferiti con atti di vendita stipulati in data antecedente al pignoramento ed in parte promessi in vendita con preliminari;

- che i lotti promessi in vendita non sono stati edificati;
- che la stima è stata condotta escludendo dalla superficie totale del terreno quella relativa ai lotti trasferiti ante pignoramento; la superficie residua è stata quindi valutata con criteri uguali al caso precedente:
 - valore terreni non edificati promessi in vendita = L. 21.920.000

In relazione alle modifiche della situazione catastale ed urbanistica del terreno intervenute successivamente al deposito della precedente CTU (v. allegati 3-4), il sottoscritto evidenzia:

- che l'originaria p.lla 11 risulta essere stata frazionata nelle seguenti nuove p.lle: 877 - 1036 - 1037 - 1038 - 1039 - 1046 - 1049 - 1052 - 1053 - 1054 - 1055 - 1056 - 1058 - 1059 - 1223 - 1261 - 1328 - 1329 - 1409;
- che le p.lle 877 - 1036 - 1037 - 1038 - 1046 - 1049 - 1053 - 1054 - 1055 - 1056 - 1223 - 1261 - 1328 - 1329 - 14098, sono quelle trasferite in data antecedente al pignoramento;
- che le p.lle 1039 - 1052 - 1054 - 1058 e 1059 sono quelle 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;
- che le previsioni del nuovo PRG mutano l'originaria destinazione del terreno da agricola ad edificabile (in parte comparto d'intervento "g9" ed in parte zona "CR1c"), facendo riferimento all'attuale configurazione dei lotti, non coincidente con quella catastale.

4. TERRENO IN SIRACUSA, C.DA TERRAUZZA, FOGLIO 148, P.LLA 37

Il terreno è quello descritto dal precedente CTU al punto B.4 della relazione redatta in data 19/11/1998, dalla quale si rileva:

- che l'originaria p.lla 37 è stata frazionata in più lotti di terreno, serviti da strade comuni, uno dei quali destinato a distributore carburanti, in parte promessi in vendita con

preliminari ed in parte rimasti nel possesso dei proprietari esecutati;

- che la stima del terreno è stata condotta separatamente per l'area occupata dal distributore carburanti, per l'area complessiva dei lotti promessi in vendita e non edificati e per quella dei lotti edificati, come dal seguente riepilogo:
 - valore area distributore carburanti: L. 74.730.000;
 - valore lotti promessi in vendita e non edificati: L. 14.400.000;
 - valore lotti edificati promessi in vendita: = L. 161.200.000;
- che non risultano stimati i lotti di terreno residui rimasti nel possesso degli esecutati.

In relazione alle modifiche della situazione catastale ed urbanistica del terreno intervenute successivamente al deposito della precedente CTU (v. allegati 3-4), il sottoscritto evidenzia:

- che l'originaria p.lla 37, risulta attualmente essere stata frazionata nelle nuove p.lle 1084 – 1192 – 1193 – 1260;
- che nessuno dei lotti materialmente realizzati all'interno della p.lla 37 coincide per forma, collocazione ed estensione alle suddette nuove particelle;
- che le previsioni del nuovo PRG mutano parte dell'originaria destinazione del terreno da agricola ad edificabile (zona "distributori carburanti" e zona "CR1c") facendo riferimento all'attuale configurazione dei lotti, non coincidente con quella catastale.

5. OSSERVAZIONI FINALI

Per quanto sopra rilevato si sottopongono all'attenzione del G.E. le seguenti osservazioni.

Considerati i rilievi formulati dal Notaio delegato alla vendita ma essendo al momento escluso dal mandato conferito al sottoscritto l'aggiornamento della stima operata in precedenza, sarebbe teoricamente possibile individuare i valori dei singoli lotti tenuto conto che il CTU ha fornito i dati relativi alla loro consistenza.

Tuttavia:

- l'attuale situazione catastale non consente di identificare con precisione i singoli lotti poiché materialmente ricadenti su una o più porzioni delle nuove particelle catastali derivate da quelle originarie indicate nei pignoramenti;
- per i lotti che non sono più nel possesso dei debitori ed edificati da terzi, non è possibile accedere all'interno delle costruzioni, né acquisire informazioni sulle attuali consistenze, caratteristiche costruttive, stato manutentivo e conseguentemente sulla conformità agli strumenti urbanistico-edilizi;
- la documentazione ipocatastale agli atti inoltre non consente di verificare eventuali sentenze di usucapione emesse per i lotti in possesso di terzi;
- l'intervenuta approvazione del nuovo PRG ha modificato gran parte della destinazione urbanistica dei terreni da agricola ad edificabile (seppure con alcune consistenti limitazioni), facendo tuttavia riferimento all'attuale configurazione dei lotti, non coincidente con la situazione catastale.

Il sottoscritto, pertanto, si rimette alle decisioni del G.E. in merito ad un'eventuale aggiornamento della stima evidenziando, a proprio modesto giudizio, le seguenti necessità:

- preliminare e complesso aggiornamento della situazione catastale dei beni pignorati che ne consenta l'esatta individuazione richiesta ai fini della vendita;
- accesso nei lotti e nei fabbricati in possesso di terzi, qualora questi dovessero essere ricompresi tra i beni da rivalutare.

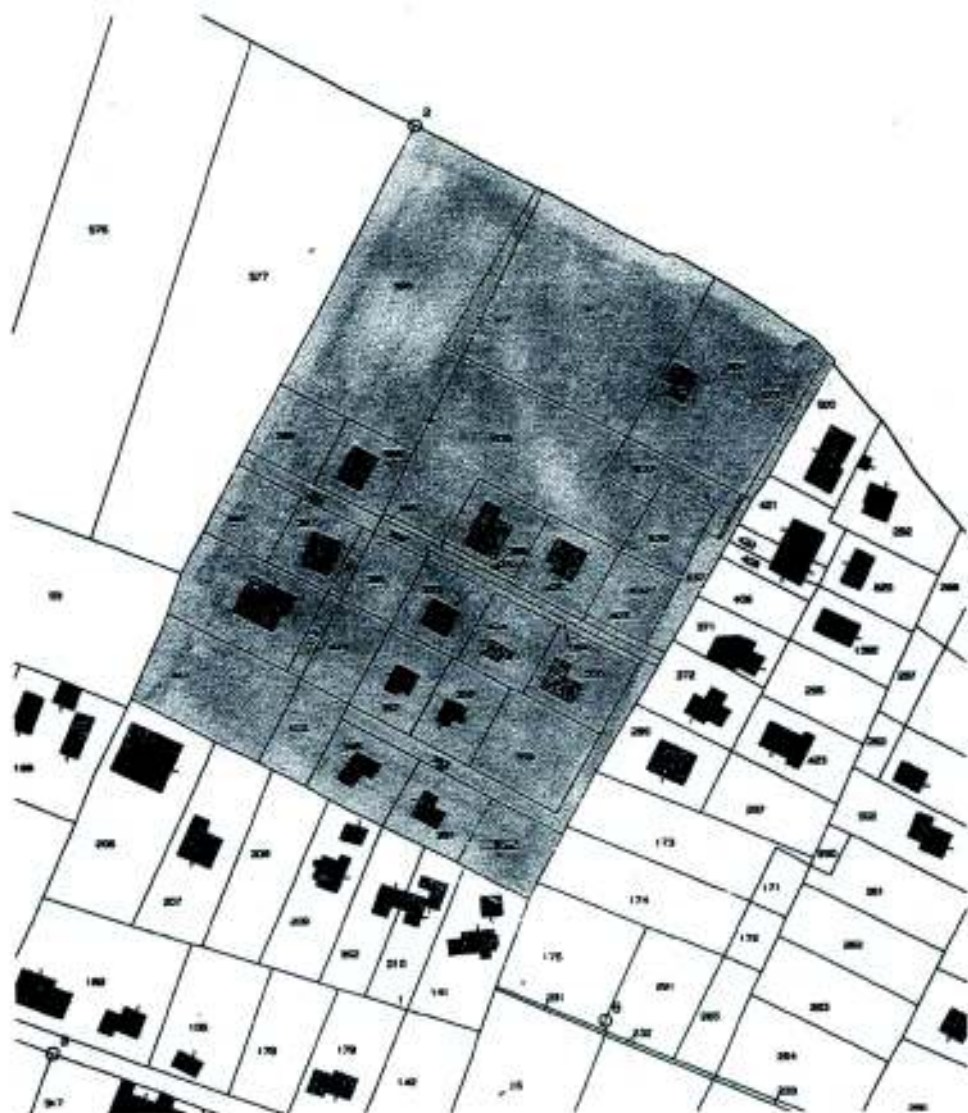
Siracusa, luglio 2010

Il C.T.U.

Dott. Ing. Concetto Capodicasa

Allegati:

1. stralcio foglio di mappa 146
2. stralcio PRG - foglio di mappa 146
3. stralcio foglio di mappa 148
4. stralcio PRG - foglio di mappa 148



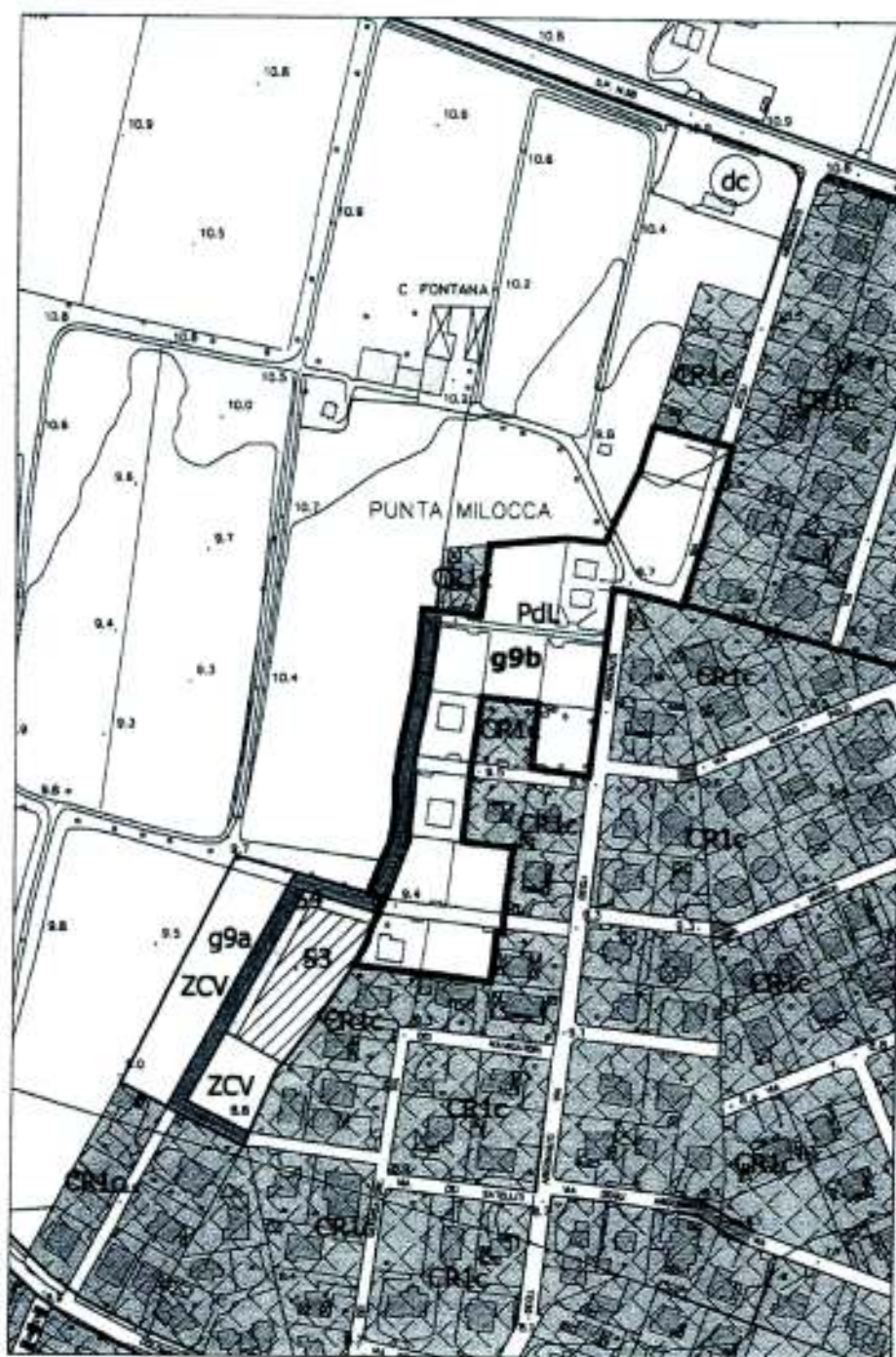
STRALCIO FOGLIO DI MAPPA 146 - SIRACUSA



STRALCIO PRG (FOGLIO DI MAPPA 148 - SIRACUSA)



STRALCIO FOGLIO DI MAPPA 148 - SIRACUSA



STRALCIO PRG (FOGLIO DI MAPPA 148 – SIRACUSA)