

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURE RIUNITE NN. 61/2004 - 18/2010 - 168/2010 R.G.Es.

PENDENTI NEI CONFRONTI DI [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

La presente relazione tratta dei chiarimenti e delle precisazioni, richiesti dal magistrato circa la relazione di stima redatta [REDACTED] in qualità di esperto incaricato per la procedura n.61/2004 R.G.

Nella relazione del 15/11/2013, infatti, [REDACTED] in qualità di professionista delegato e custode, facendo riferimento ai cespiti descritti nella citata relazione di consulenza tecnica del 20/02/2007, esponeva, tra l'altro:

- "Si rileva che non è stata rinvenuta in atti la relazione notarile sostitutiva relativa alla procedura n.61/04, promossa contro [REDACTED] ancorché la stessa risulti depositata tempestivamente in atti ed utilizzata dal CTU come dichiarato nella perizia. Si ritiene pertanto necessario acquisire ufficialmente copia della relazione agli atti della procedura.
- Inoltre, sin d'ora si segnala in merito al cespite n.4 che il capannone che insiste sul terreno non risulta accatastato. Nella CTU in atti non sono stati indicati i costi di accatastamento del cespite.
- In merito al cespite n.5 si rileva inoltre che il CTU ha rilevato l'esistenza di un vincolo a parcheggio che in mancanza della documentazione ipocatastale non è stato possibile rilevare.

Atto Telematico del 28/1/15
A

5c49d65ad



08/14 02/08

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURE RIUNITE NN. 61/2004 - 18/2010 - 168/2010 R.G.Es.

PENDENTI NEI CONFRONTI DI [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE [REDACTED]

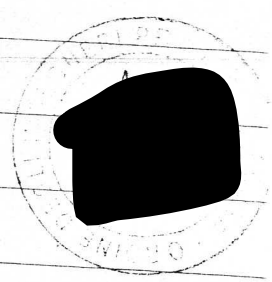
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

La presente relazione tratta dei chiarimenti e delle precisazioni, richiesti dal magistrato circa la relazione di stima redatta dall' [REDACTED] in qualità di esperto incaricato per la procedura n.61/2004 R.G.

Nella relazione del 15/11/2013, infatti, [REDACTED] in qualità di professionista delegato e custode, facendo riferimento ai cespiti descritti nella citata relazione di consulenza tecnica del 20/02/2007, esponeva, tra l'altro:

- *“Si rileva che non è stata rinvenuta in atti la relazione notarile sostitutiva relativa alla procedura n.61/04, promossa contro Fermo Angelo, ancorché la stessa risulti depositata tempestivamente in atti ed utilizzata dal CTU come dichiarato nella perizia. Si ritiene pertanto necessario acquisire ufficialmente copia della relazione agli atti della procedura.*
- *Inoltre, sin d'ora si segnala in merito al cespite n.4 che il capannone che insiste sul terreno non risulta accatastato. Nella CTU in atti non sono stati indicati i costi di accatastamento del cespite.*
- *In merito al cespite n.5 si rileva inoltre che il CTU ha rilevato l'esistenza di un vincolo a parcheggio che in mancanza della documentazione ipocatastale non è stato possibile rilevare.*



• In merito al bene sopra indicato al n.6 si rileva che il CTU non ha fornito indicazioni precise in merito alla regolarità urbanistica ancorché abbia indicato i costi per regolarizzazione. Peraltro la p.lla 147 che risultava pignorata nella procedura esecutiva 168/2010, non è stata stimata dal CTU nominato nella procedura 61/04 Rg.

• Il bene sopra indicato al n.7 risulta stimato sia nella CTU depositata nella procedura es. 61/04 RG di data 20.2.2007 sia nella CTU depositata nella procedura esecutiva n.18.10 RG di data 1.12.2010. Al bene sono stati attribuiti due diversi valori.

• Si segnala inoltre che per quel che si evince dalle CTU in atti il bene risulta essere comunicante con il cespite sopra indicato al n.7. non sono stati indicati i costi per separare il bene dall'immobile comunicante.

• Il CTU ha inoltre segnalato fra le formalità pregiudizievoli dei beni 7 e 8 la trascrizione di una domanda giudiziale che tuttavia non risulta nella relazione sostitutiva versata agli atti della procedura esecutiva 168/2010 né nella documentazione ipocatastale della procedura 18/2010.

• In merito al bene sopra indicato al n.9 si rileva che il CTU non ha fornito indicazioni precise in merito alla regolarità urbanistica ancorché abbia stimato i costi per la regolarizzazione. Non sono stati indicati i costi per l'accatastamento dell'immobile che insiste sul terreno”.

Nel corso dell'udienza del 23/09/2014 il sottoscritto [REDACTED]
[REDACTED] o all'Albo degli ingegneri della provincia di Siracusa al
[REDACTED] ceveva dal G.E. della procedura in epigrafe l'incarico di “rispondere
ai quesiti indicati nella relazione depositata il 15/11/2013 dall'avv.
Cappuccio, pr. delegato e custode”.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MAGISTRATO

1. Relazione notarile sostitutiva mancante

A seguito di un attenta verifica effettuata sui fascicoli delle procedure esecutive in epigrafe, lo scrivente ha potuto rinvenire la relazione notarile sostitutiva del notaio [REDACTED] depositata in cancelleria il 03/05/2004, che si trovava impropriamente allegata all'istanza dell'esperto incaricato [REDACTED] depositata in cancelleria il 31/10/2006 (vedasi elenco allegati a pag.3 dell'istanza).

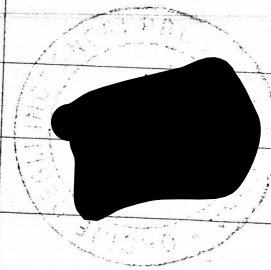
*

2. Cespite n.4 – Terreno Pachino FG 27 P.LLE 5-141-149-152-161-164-176-177-183

[REDACTED], nella sua veste di professionista delegato e custode, rileva che *“il capannone che insiste sul terreno non risulta accatastato. Nella CTU in atti non sono stati indicati i costi di accatastamento del cespite.”*

Nella sua relazione del 20/02/2007, l'arch. Bongiovanni ha rilevato la presenza di due strutture all'interno dell'appezzamento in oggetto: un capannone ad un sola elevazione, realizzato con struttura prefabbricata avente superficie mq.494 e altezza m.4,50, nonché un deposito, realizzato con struttura precaria in tubolari metallici, copertura in teli plastificati e pareti in lamierino, avente superficie di circa mq.1200.

La stessa esperta ha rilevato che, a differenza del capannone, il deposito, realizzato con struttura precaria, non potesse essere sanato, in quanto edificato in data successiva al 31/03/2003 (vd. pag 17-18 ctu [REDACTED]) e, pertanto, la struttura non è stata stimata dall'esperta, così come non sono stati stimati i costi di un eventuale accatastamento.



E' stato, invece, esplicitato il costo delle opere necessarie per lo smantellamento della struttura, stimato in € 6.000,00, che viene correttamente dedotto dal valore dell'immobile.

Per rispondere al quesito posto allo scrivente, i costi di accatastamento della struttura, comprensivi di spese tecniche per l'esecuzione di rilievo metrico e topografico, restituzione grafica e digitale, redazione di elaborati per l'accatastamento e oneri di accatastamento (PREGEO e DOCFA), sono valutabili in complessivi € 500,00.

*

3. Cespite n.5 – Fabbricato in corso di costruzione a Pachino FG14A

P.LLA 2714

L'avv. Cappuccio rileva che [redacted] abbia rilevato l'esistenza di un vincolo a parcheggio che in mancanza della documentazione ipocatastale non era possibile rilevare.

Nella relazione notarile sostitutiva, redatta dal notaio [redacted] (P.E.64/2010 R.G.), di cui al punto 1, non vi è traccia di detta formalità, così come non ve ne è nella relazione notarile del notaio [redacted] (P.E.168/2010 R.G.).

*

4. Cespite n.6 – Terreno in Pachino FG 27 P.LLE 150-199-200-(147)

[redacted] rileva che l'arch. Bongiovanni non abbia fornito indicazioni precise in merito alla regolarità urbanistica del piccolo fabbricato rurale presente, ancorché ne abbia indicato i costi per regolarizzazione.

Dall'esame della relazione dell'arch. [redacted] si evince che, in mancanza di ulteriori atti o documenti, non sia possibile datare l'epoca di edificazione del piccolo fabbricato, in ogni caso in evidente precario stato conservativo.

Ciò posto, al paragrafo 6-f, l'esperta riferisce circa la sanabilità del fabbricato abusivo, che risulterebbe sanabile ai sensi della L.326/2003, posto che la costruzione abusiva sia stata realizzata prima del 31/03/2003 e che le ragioni del credito siano antecedenti al 02/10/2003 (data di entrata in vigore della L.326/2003).

Nel successivo paragrafo 6-i, alla suddetta costruzione non viene, peraltro, assegnato alcun valore, né vengono stimati gli eventuali costi per la regolarizzazione urbanistica.

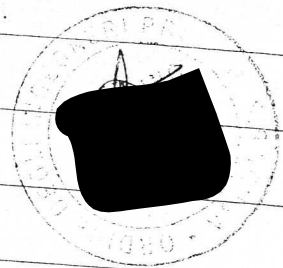
Tenuto conto delle caratteristiche dimensionali e costruttive del fabbricato *de quo* e del certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione dell'arch. Bongiovanni (all. F-4), secondo cui l'immobile ricade in zona "E" (verde agricolo), con indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq, si può serenamente affermare che risulti maggiormente conveniente per il futuro acquirente, piuttosto che avviare una procedura di sanatoria *ex novo*, procedere ad una richiesta di demolizione e ricostruzione.

In tal caso, i costi per la demolizione del fabbricato esistente, necessari per riportare in pristino l'immobile, si possono stimare in complessivi € 1.000,00.

- L'avv. [redacted] rileva inoltre che l'arch. Bongiovanni non abbia proceduto alla stima della p.lla 147.

Dall'esame della documentazione in atti, si rileva che, in effetti, la particella 247 del foglio 27 del catasto terreni di Pachino sia stata oggetto del Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Siracusa, trascritto a Siracusa il 09/04/2004 ai nn.8035/5537 a favore di Italserre s.r.l. contro [redacted] e che pertanto andasse stimata insieme con quelle limitrofe.

Tenuto conto della estendibilità, con riferimento all'epoca della stima,



della validità della documentazione urbanistica reperita dall'arch. Bongiovanni, si ritiene di poter utilizzare lo stesso criterio di stima utilizzato allora.

Per il terreno: ha 00.37.65 x €/ha 22.000,00 = € 8.283,00

Per le serre: mq 1.100 x €/mq 8,5 = € 9.350,00

Pertanto il valore di mercato della particella 147, riferito alla data del 20/02/2007, può ritenersi pari ad € 8.283,00 + € 9.350,00 = € 17.633,00.

In conclusione, il valore di mercato del cespite in oggetto, Terreno in tenere di Pachino, in catasto al **Foglio 27 particelle 147, 150, 199, 200**, riferito alla data del 20/02/2007, può ritenersi detraendo dall'importo calcolato dall'arch. Bongiovanni in € 83.440,00 (v. pag.30) il costo necessario per la demolizione del fabbricato abusivo e sommandovi il valore della particella n.147:

$V_m = € 83.440,00 - € 1.000,00 + € 17.633,00 = € 100.073,00.$

*

5. Cespite n.7 – Abitazione in Pachino FG 14 P.LLA 1476 SUB 3

L'avv. [redacted] rileva che il bene risulti stimato sia nella procedura n.61/2004 R.G., nella relazione della depositata in 20/02/2007 dall'arch. Bongiovanni, sia in quella depositata dallo scrivente in data 1.12.2010, in seno alla procedura n.18/2010 R.G. e che allo stesso bene siano stati attribuiti due diversi valori

Avendo attentamente esaminato la prima relazione, redatta dall'arch. Bongiovanni, anche in relazione alle indagini esperite dallo scrivente sullo stesso immobile, si rileva quanto segue.

Nella propria valutazione, [redacted] i ha inteso utilizzare come parametro la superficie commerciale, non tenendo conto, tuttavia, della

porzione di immobile posta a piano terra ed errando, a parere dello scrivente, proprio nel computo della superficie commerciale.

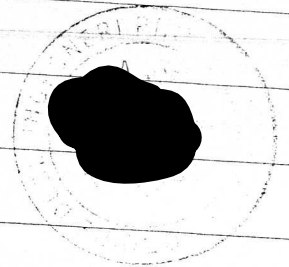
Nella descrizione dell'immobile, infatti, la stessa esperta riporta "appartamento al piano primo di uno stabile di complessive tre elevazioni fuori terra e terrazza a piano secondo con vano con destinazione lavanderia al quale si accede dal torrino del vano scala" (vd. pag. 31).

Nel novero delle superfici commerciali, al piano primo vengono quindi attribuiti "circa 110 mq di superficie commerciale" con "balcone a giro di circa mq 20,00", al locale tecnico posto al secondo piano "circa 20 mq di superficie", alla terrazza di copertura "di circa 85 mq di superficie con balcone a giro di circa 20 mq di superficie".

Applicando implicitamente non meglio specificati parametri correttivi, l'arch. Bongiovanni perviene alla conclusione che "la superficie commerciale dell'immobile è pari a circa mq 139".

Tale risultato, tuttavia, non appare compatibile con la consistenza dell'appartamento, né con le superfici sopra descritte. Infatti, detraendo da detto valore finale (mq 139 s.c.) la superficie commerciale dell'appartamento a primo piano (mq 110 s.c.), resterebbero 19 mq di superficie commerciale, che difficilmente potrebbero essere equivalenti a tutte le altre porzioni del fabbricato: piano terra (non computato), balcone p.1° (mq 20), lavanderia p.2° (mq 20), lastrico solare (mq 85), balcone p.2° (mq 20).

In ultimo, si rileva che il valore unitario attribuito dall'arch. Bongiovanni al parametro unitario di superficie commerciale, per quanto correttamente stimato, non può essere, a parere dello scrivente, applicato tout-court, senza tenere conto delle opere necessarie per riportare l'immobile ad uno stato



ordinario di manutenzione.

Ritenendo di avere chiarito le ragioni poste alla base delle due differenti valutazioni, si conferma la valutazione contenuta nella relazione di stima redatta dallo scrivente, pari ad € 71.519,00, cui vanno detratti i costi per la separazione dal cespite n.8, di cui al paragrafo successivo.

Si avrà, pertanto: € 71.519,00 - € 500,00/2 = € **71.269,00**.

*

6. Cespite n.8 – Garage in Pachino FG 14 P.LLA 1476 SUB 2

L'avv. [REDACTED] rileva che dalle CTU in atti si evinca che il bene risulti essere comunicante con il cespite sopra indicato al n.7 e che non siano stati indicati i costi per separare il bene dall'immobile comunicante.

L'appartamento, identificato catastalmente al Foglio 14, particella 1476 subalterno 3 e il garage, identificato catastalmente al Foglio 14, particella 1476 subalterno 2, fanno parte dello stesso fabbricato, essendo stati edificati in ossequio al progetto autorizzato dal Comune di Pachino con Concessione Edilizia n. 602/76 del 27/01/1977, in testa alla ditta [REDACTED] [REDACTED] all'epoca proprietari dell'immobile.

Qualora i due cespiti pervenissero a proprietari differenti, si renderebbe opportuno separare fisicamente i due immobili, chiudendo i due varchi esistenti al piano terra: il primo posto in corrispondenza dell'ingresso dell'appartamento e il secondo posto in corrispondenza del locale retrostante il vano scala. Si tratta di due porte di dimensioni ordinarie ed il costo per chiudere entrambi i varchi, comprese le spese tecniche per l'aggiornamento delle planimetrie catastali è quantificabile in € 500,00, da ripartire equamente fra le due unità immobiliari.

Il valore stimato dall'arch. Bongiovanni **in** € 21.000,00, deve essere, pertanto, adeguato: € 21.000,00 - € 500,00/2 = € **20.750,00**.

*

7. Cespiti n.7-8

I [redacted] rileva che fra le **formalità** pregiudizievoli dei beni 7 e 8 sia stata segnalata dall'arch. Bongiovanni **la** trascrizione di una domanda **giudiziale**, che tuttavia non risulta nella **relazione** sostitutiva versata agli atti della procedura esecutiva 168/2010 né **nella** documentazione ipocatastale della procedura 18/2010.

Detta formalità risulta descritta nella **relazione** sostitutiva del notaio [redacted] [redacted] redatta per la procedura esecutiva **n.61/2004** (v.par.1): *"Il suddetto immobile risulta gravato dall'atto di citazione notificato in data 31/07/1985 e trascritto a Siracusa in data 24/09/1985 ai n.ri 14267/11538, con il quale le signore [redacted] hanno convenuto innanzi il Tribunale civile di Siracusa per l'udienza del 15 maggio 1986 le signore [redacted]*

Da un'attenta lettura della stessa e dal confronto con la relazione sostitutiva a firma del notaio [redacted] versata in **atti** della procedura n.168/2010, appare plausibile ritenere che si tratti di una **vecchia** trascrizione, all'epoca non ancora cancellata, relativa al procedimento civile di divisione, pendente fra [redacted], di cui alla sentenza n.1073/1996, emessa dal Tribunale di Siracusa in data 03/08/1996 e trascritta a Siracusa in data 14/07/1999 ai n.ri 9533/6829.

Quest'ultima formalità (sentenza del 1996) risulta, infatti, riportata anche nella documentazione ipocatastale della procedura 18/2010, mentre non

viene più riportata la prima (citazione del 1985).

*

8. Cespite n.9 – Terreno in Noto FG 415 P.LLE 11-269-343-344-350-364-379

L'avv. [redacted] leva che l'arch. [redacted] non abbia fornito indicazioni precise in merito alla regolarità urbanistica, ancorché abbia stimato i costi per la regolarizzazione e che non siano stati indicati i costi per l'accatastamento del fabbricato esistente all'interno del lotto.

Da un attento esame della relazione dell'arch. [redacted] si rileva che il fabbricato *de quo* risulti essere stato edificato in assenza di concessione edilizia o di altro titolo abilitativo, non risultando agli atti del Comune di Noto alcun documento autorizzativo ([redacted] scrive Pachino in luogo di Noto, sicuramente a causa di refusi, dovuti al fatto che tutti gli altri cespiti sono in tenere di Pachino).

Ciò posto, al paragrafo 9-f, l'esperta riferisce circa la sanabilità del fabbricato abusivo, verificandone le caratteristiche dimensionali e concludendo che lo stesso risulterebbe sanabile ai sensi della L.326/2003, dato che la costruzione abusiva potrebbe essere stata realizzata prima del 31/03/2003 e che le ragioni del credito sono antecedenti al 02/10/2003 (entrata in vigore della L.326/2003).

Vengono quindi quantificati i costi per la regolarizzazione urbanistica, pari a circa € 12.000,00 per oblazioni e circa € 6.700,00 per oneri concessori.

A parere dello scrivente, detti costi sono stati correttamente stimati, in applicazione della norma citata, senza tuttavia tenere in considerazione le spese tecniche necessarie per l'espletamento delle pratiche di

sanatoria edilizia, di accatastamento dell'immobile e per l'ottenimento del certificato di abitabilità.

Dette spese tecniche sono valutabili, a parere dello scrivente, in complessivi € 3.500,00, comprensivi di pareri, bolli, diritti e relative spese vive.

La stima finale del bene immobile deve essere pertanto aggiornata, detraendo le spese che l'acquirente dovrà sostenere per regolarizzare il fabbricato:

Valore stimato dall'arch. Bongiovanni € 49.520,00

A dedurre, spese sanatoria € 18.700,00

A dedurre, spese tecniche e accatastamenti € 3.500,00

Restano € 27.320,00

In conclusione, il valore di mercato dell'immobile sopra descritto (NCT Noto, Fg 415, p.lle 11-269-343-344-350-364-379) doveva essere stimato pari ad € 27.320,00.

* * * * *

Avendo espletato il mandato ricevuto si rassegna la presente relazione, restando a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Siracusa, 29 gennaio 2015

L'esperto

[Redacted signature and stamp]