

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: C.T.U. promossa da ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ contro  
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ (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 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 intestato a

~~Carlo Giuseppe...~~

**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 ~~Carlo Giuseppe...~~

**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

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

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

P.lla n. 484 fg.55 cat. D/6 con rendita €.525,60 intest. a

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.*

**S T I M A D E I B E N I P I G N O R A T I:** 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.

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, 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. Pertanto, il Ctu ha ottenuto, dai calcoli rielaborati anche con l'ausilio del valore complementare, che il più probabile valore del terreno sulla particella n. 376 del foglio n. 55 di Siracusa (ivi comprese le strutture esistenti), è risultato essere pari a €. 770.000 (diconsieurosettecentosettantamila) mentre per il terreno ricadente sulla particella n. 260 del foglio n. 55 di Siracusa, il più probabile valore è risultato essere pari a €. 80.000,00 (diconsieuroottantamila)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Siracusa li, 27.03.2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



