

TRIBUNALE DI SIRACUSA

52

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N°501/97.

PROMOSSA DA:
BANCA COMMERCIALE ITALIANA

CONTRO:
[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Viviana URSO**

UDIENZA del 09/07/03

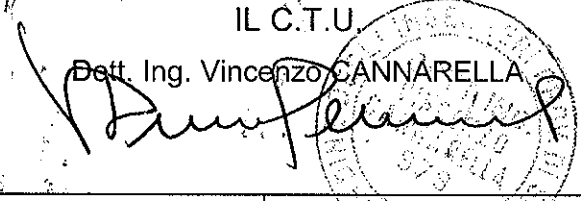
ELABORATO:

09/07/2003

RELAZIONE DI C.T.U.

IL C.T.U.

Dott. Ing. Vincenzo CANNARELLA



File: TESTA4.DOC

Data: 08 lug. 03

Note:

Allegato:

2

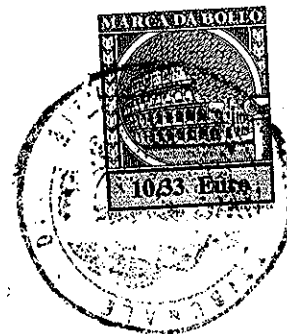
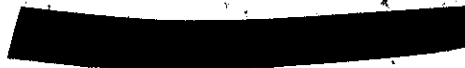
TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n° 501/97

BANCA COMMERCIALE ITALIANA

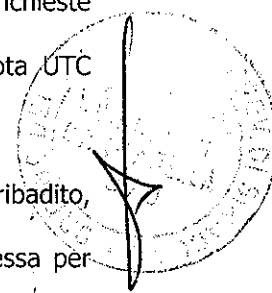
Vs.



Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Premesse

- Con propria ordinanza in data 19/12/02 il G.E. Dott. Viviana Urso ha invitato formalmente il Comune di Siracusa a fornire allo scrivente Ing. Vincenzo Cannarella, nominato C.T.U. nella Procedura Esecutiva n° 501/97 promossa dalla **Banca Commerciale Italiana** contro [REDACTED] quelle informazioni, già richieste con nota del 23/05/02, e rimaste sostanzialmente inevase a seguito della nota UTC n.20663 del 14/10/02, che si allega.
 - Il Comune di Siracusa, riscontrando l'Ordinanza del G.E., ha successivamente ribadito, con propria nota n. 48109 in data 07/05/03, indirizzata allo scrivente e trasmessa per conoscenza al G.E., una generica disponibilità a fornire le informazioni richieste, pur condizionando la efficacia delle risposte al dettaglio informativo delle domande poste o da porre da parte dello scrivente.
 - Dando seguito alla dichiarazione di disponibilità sopra esposta, il Comune di Siracusa, anche a seguito di un incessante azione di pressione posta in essere da parte dello scrivente, ha infine esplicitato, pur con qualche limite interpretativo, lo stato di conoscenza degli Archivi Comunali, in relazione agli immobili oggetto di pignoramento del l'incarico di effettuare la stima dei beni pignorati.
 - Infatti con nota prot. 7420 del 27/06/03, che si allega, l'Ing. Capo del Comune ha esposto quanto in possesso del Comune in relazione alla vicenda in esame.
- Ottenute tali informazioni, ed integratele con quelle già in possesso, lo scrivente, in



adempimento all'incarico, espone di seguito la descrizione e stima degli immobili pignorati.

Descrizione e stima del compendio immobiliare pignorato

Effettuato l'accesso ai luoghi ed ottenute dal Comune di Siracusa la certificazione di destinazione urbanistica relativa agli immobili oggetto di stima, nonché notizie in merito a procedure espropriative condotte dallo stesso Ente in danno dell'esecutato, se ne espongono di seguito le risultanze, pur confermando che lo studio della documentazione ipocatastale, prodotta dai creditori precedenti ed intervenuti alla procedura esecutiva, unitamente al raffronto con lo stato dei luoghi, ha evidenziato alcune discrepanze tra i beni descritti nel verbale di pignoramento e l'effettiva consistenza ed ubicazione dei beni medesimi.

CESPITE N°1

Terreno in C.da Canalicchio F° 55 R. l. 53 e 54 di Ha 03.20.32 - Quota Pignorata 1/1

Dalla visura catastale aggiornata risulta che il cespite in oggetto è stato frazionato, con Variazione d'Ufficio n. 164.16/1996 del 13/11/96, in complessive n°6 particelle: 53, 54, 184, 185, 186, 187; ciò probabilmente in conseguenza della realizzazione della strada di sottopasso al circuito automobilistico, opera pubblica di competenza Provinciale.

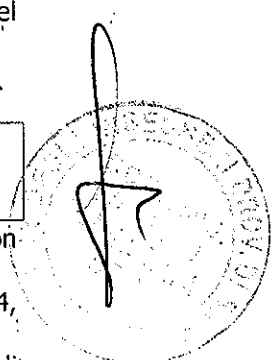
In particolare, le particelle n°184 e n°186 coincidono con la detta stradella, aperta da moltissimi anni al pubblico transito, mentre le particelle 53 e 54, costituenti il relitto delle originarie particelle, sono segregate oltre la strada in esame ed assolutamente incolte ed inaccessibili.

Dal punto di vista urbanistico il terreno risulta destinato, in parte a Verde Agricolo, con le prescrizioni indicate nell'allegato certificato di destinazione urbanistica, ed in parte a viabilità, con relativi vincoli di rispetto stradale.

La porzione produttiva residua, costituita dalle particelle 185 e 187, per complessivi **ha 2.65.92**, è investita ad orto irriguo e condotta in virtù di un contratto di locazione stipulato in data 06/02/1995 e reg.to a Siracusa il 17/02/95 al n. 553, con durata fino al 10/11/06.

Tenuto conto dei valori medi correnti per terreni di tipo analogo, può essere stimata ad **Euro 23.000,00/ha**, per un valore complessivo di:

Euro 23.000,00/ha x ha 2.65.92 = Euro 61.161,60 coincidente con quello pignorato.



CESPITE N°2

Appartamento in Siracusa, Via Necropoli Grotticelle n°1, denunciato catastalmente al n°4712/77

Tale Cespite è già stato oggetto di stima nella relazione depositata in data 12/06/02.

CESPITE N°3

*Terreno in Siracusa, C.da Canalicchio, di Ha 07.26.41, F° 55 P.lle 204, 38, 206, 209, 139, 210, 163, 212, 214, 228, 81,225, 217, 112, 80, 211, 223, 40 - **Quota Pignorata 1/1***

Dalle indagini svolte è emerso che la P.lla 217, estesa Ha 00.60.05, risulta in testa all'Amministrazione Provinciale di Siracusa a seguito di Atto pubblico n°53879 del 09/07/86 rogato dal Notaio, Giuseppa Zocco e registrato a Siracusa il 29/07/86 al n°3649, e successiva voltura Catastale n°3400.001.86 in atti dal 11.12.96.

Per quanto sopra tale particella va stralciata dal compendio immobiliare.

Colturalmente sono tutti terreni destinati ad ortive, ad eccezione delle particelle 211, 223 e 40, che attengono a fabbricati rurali, per una consistenza complessiva di mc. 3.000, oltre al pozzo con avampozzo e relativa vasca di accumulo posti in adiacenza alle p.lle 211 e 223.

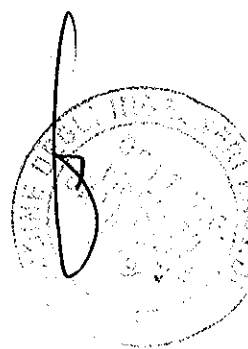
Tali fabbricati si riscontrano in stato di abbandono, parzialmente diruti, ma con considerevoli potenzialità di recupero sia in relazione all'ubicazione che alla consistenza ed alla vicinanza del sito al centro abitato (circa 3 Km dal centro urbano di Siracusa in direzione Florida);

Dal punto di vista urbanistico il terreno risulta destinato in parte a Verde Agricolo, con le prescrizioni indicate nell'allegato certificato di destinazione urbanistica, ed in parte a viabilità, con relativi vincoli di rispetto stradale.

La porzione produttiva residua, costituita dalle particelle 204, 38, 206, 209, 139, 210, 163, 212, 214, 228, 81,225, 112, 80, per complessivi ha **6.36.58**, è prevalentemente investita ad orto irriguo e condotta in virtù di un contratto di locazione stipulato in data 06/02/1995 e reg.to a Siracusa il 17/02/95 al n. 553, con durata fino al 10/11/06.

Tenuto conto dei valori medi correnti per terreni di tipo analogo, il terreno può essere stimato ad **Euro 23.000,00/ha**, ed i fabbricati rurali ad **Euro 85,00/mc v.p.p.** per un valore complessivo di:

Terreno: Euro 23.000,00/ha x ha 6.36.58 = Euro 146.413,40



Fabbricati rurali: Euro 85,00/mc x mc 3.000 = Euro 255.000,00

Sommano: Euro 401.413,40

coincidente con quello pignorato.

CESPITE N°4

Fabbricato rurale in Siracusa, C.da Trepizzi F° 55 P.lla 31 - Quota Pignorata 1/1

dalla documentazione Catastale appare che l'immobile, avente una consistenza di 75 mq, risulti in testa al [redacted] per 1/2, mentre la rimanente quota di 1/2 risulta in testa [redacted] tuttavia dalla lettura delle note di trascrizione della documentazione ipocatastale emerge che l'attribuzione [redacted] della nuda proprietà della p.lla 31 da parte del padre, usufruttuario, sia stata erronea.

Per quanto sopra allo stesso può attribuirsi, in analogia, un valore unitario di **Euro 85,00/mc v.p.p.** per un valore complessivo di:

Fabbricato rurale: Euro 85,00/mc x mc 225 = Euro 19.125,00

da cui discende la quota in testa all'esecutato in ragione dei reali diritti.

CESPITE N°5

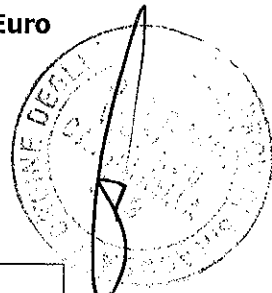
Terreno in Siracusa, C.da Mazzarone di ettari 07.37.59 in Catasto al F° 32 P.lle 53, 212, 258, 55, 154, 498, 56 (stralciata), 527 - Quota Pignorata 1/216

Dalle indagini sui luoghi, presso l'Ufficio del Territorio e presso gli Uffici Comunali è emerso che:

Le p.lle 53 e 55 rappresentano una porzione del territorio costiero, in piena area urbana, ad Est del Viale Tunisi, tra l'ex linea ferrata ed il mare, per un'estensione di ha 7.28.66, fino a pochi anni fa praticamente inaccessibili

Per tali aree è stato richiesto ed ottenuto un certificato di destinazione urbanistica che ne indica la destinazione in parte in F.3 ed in parte in C.13, per la realizzazione di infrastrutture pubbliche a servizio della fruizione della costa, di iniziativa pubblica o privata convenzionata con il pubblico, nel rispetto dei vincoli di inedificabilità assoluta di rispetto dei 150 m dalla linea di costa, così come meglio esposto nell'allegato certificato di destinazione urbanistica.

Tali aree potrebbero avere un ulteriore rilancio dalla futura realizzazione del sistema di viabilità sostitutivo della dismessa linea ferrata, pur nel rispetto dei vincoli di inedificabilità





prima esposti.

Dal punto di vista estimativo si ritiene che i valori medi di esproprio praticati in aree viciniori in relazione alla esecuzione di infrastrutture di pubblica utilità rappresentino un corretto approccio al problema.

Pertanto, tenuto conto dei valori medi di esproprio per terreni di tipologia e destinazione confrontabili, il terreno può essere stimato ad **Euro 9,00/mq**, per un valore complessivo di:

Terreno: Euro 9,00/mq x mq 72.866 = Euro 655.794,00

di cui la quota pignorata (1/216) ascenda ad **Euro 3.036,08**.

Tuttavia, dalla visione della documentazione ipocatastale in atti, emerge che la quota indivisa in testa all'esecutato ascenda ai 9/72, da cui deriverebbe un valore di stima di Euro 655.794,00 x 9/72 = Euro 81.974,25

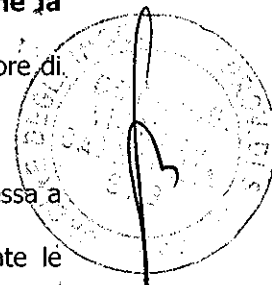
La p.lla 212, su cui è stato insediato il complesso edificio "Costa d'Oro", risulta soppressa a seguito del frazionamento n°948.1/1996 del 28/05/96, con il quale sono state create le particelle 2436, 2437, 2438.

Nei fatti tali particelle rappresentano aree di viabilità e sosta ortogonali al viale Tunisi in prossimità della Via Sicilia.

A tale proposito il Comune di Siracusa, con propria nota del 27/06/03, allegata alla presente, ha specificato che *"la strada denominata Via Algeri compresa tra la Via Sicilia ed il Confine Nord del Complesso Costa d'Oro, deriva dalla costruzione di detto complesso, secondo le allora norme urbanistiche. Il rilascio della licenza edilizia comportava anche la cessione della suddetta area stradale (in atto esistente e mantenuta da codesto comune perché collegante la via Sicilia alla Via Basilicata) e denominata della Via Algeri."*

In pratica tali aree sono state urbanizzate contestualmente alla edificazione dei fabbricati di cui alla suddetta licenza edilizia (n. 4228 del 13/01/1978) e da allora lasciate al pubblico uso, in coerenza alle obbligazioni introdotte in sede di rilascio della pratica edilizia, ma in assoluta mancanza di un atto di trasferimento immobiliare.

Dal punto di vista urbanistico risultano (v. certificato allegato) in parte in zona B6/1, in parte



a viabilità ed in parte a parcheggi, secondo i parametri contenuti nel detto certificato.

Per tali ragioni, oltre che per la modestissima entità della porzione pignorata, se ne ritiene fuorviante la stima e la vendita all'asta, fatta salva ogni diversa determinazione del G.E.

La **P.IIa 258** risulta in atto inaccessibile in quanto interna ad un lotto recintato in prossimità della Via Puglia. Su tale particella risulta in atti la presenza di un vincolo archeologico imposto in data 01/06/1978 dalla Regione Sicilia, ai sensi della Legge 1089 del 1939.

Dal punto di vista geomorfologico si tratta di una porzione di una latomia, con profonde pareti verticali ed una intricata vegetazione di rovi che la rende impraticabile.

Dal punto di vista urbanistico, l'area, estesa mq. 255, ricade in zona omogenea B6/1, con gli indici esposti nell'allegato certificato di destinazione urbanistica, e sotto il vincolo archeologico di cui sopra.

Per tali ragioni, oltre che per la modestissima entità della porzione pignorata, se ne ritiene fuorviante la stima e la vendita all'asta, fatta salva ogni diversa determinazione del G.E.

Le **P.IIe 154 e 498** risultano in Catasto appartenenti a stadi non più attuali; si tratta di una porzione di strada poderale oggi virtualmente traversa della Via Emilia, interamente coperta di vegetazione e ruderi.

Si tratta di un lotto residuo dalla edificazione dei lotti limitrofi, urbanisticamente destinato a viabilità, ma praticamente inutile a tale fine.

Potrebbe avere una sua collocazione a servizio della adiacente area per l'edilizia scolastica, in atto inutilizzata.

Dal punto di vista estimativo si ritiene che i valori medi di esproprio praticati in aree viciniore in relazione alla esecuzione di infrastrutture di pubblica utilità rappresentino un corretto approccio al problema.

Pertanto, tenuto conto dei valori medi di esproprio per terreni di tipologia e destinazione confrontabili, il terreno può essere stimato ad **Euro 18,50/mq**, per un valore complessivo



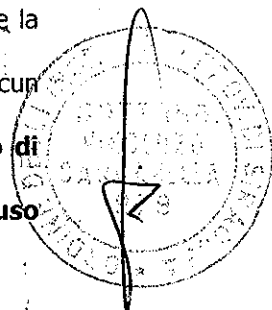
di:

Terreno: Euro 18,50/mq x mq 450 = Euro 8.325,00

di cui la quota pignorata (1/216) ascenda ad **Euro 38,54.**

Tuttavia, dalla visione della documentazione ipocatastale in atti, emerge che la quota indivisa in testa all'esecutato ascenda ai 9/72, da cui deriverebbe un valore di stima di Euro 8.325,00 x 9/72 = Euro 1.040,63.

La P.lla 527 (nei fatti risultante annessa ad abitazione di altra ditta non coinvolta con la procedura esecutiva) risulta in testa alla Ditta Merendino Lucia n. a Siracusa il 15/09/1938 giusta nota di trascrizione n°11231 del 06/05/1972 Notaio Avv. F. Carbonaro; tale ditta e la ditta venditrice (Rizza Concettina, Sebastiana, Salvatrice, Lucia e Domenica) non hanno alcun ruolo nella presente procedura esecutiva e, pertanto, appare chiaro che **l'inserimento di tale particella nel compendio pignorato debba ritenersi dovuto ad un refuso catastale e, di conseguenza, se ne propone lo stralcio.**



CESPITE N°6

Terreno in Siracusa, C.da Tremilia di mq. 5000. In Catasto F° 55 P.lle 30, 57, 31, 161, 38, 160, 36, 19. - Quota Pignorata 1/2

Appare opportuno chiarire che la quota di proprietà di [redacted] relativamente alle p.lle 31 e 38, peraltro già descritti e stimati, risulta in testa all'esecutato per il 100%.

Inoltre le P.lle 160 e 161 risultano intestate a C. [redacted] e non a [redacted]

Le P.lle 36 e 19 infine sono state soppresse e sostituite dalle P.lle 434, 435, 436, costituenti spartitraffico a seguito della realizzazione del bivio sulla SS 124 relativo alla SP per Tremilia (Strada per Villa Cocuzza), certamente in epoca antecedente il pignoramento.

Per quanto sopra si prescinde dalla stima di tali beni.

Risultano ancora da stimare nel presente cespite le paricelle 30 e 57, rispettivamente relative a fabbricati rurali, ed a ha 0.51.20 di terreno di diretta pertinenza, per una consistenza complessiva di mc. 3.500.

Tali fabbricati erano originariamente opifici per la frangitura delle olive, e di tale destinazione

si riscontrano ancora alcune attrezzature abbandonate ed in disuso.

Si riscontrano in stato di abbandono, parzialmente diruti, ma con considerevoli potenzialità di recupero sia in relazione all'ubicazione che alla consistenza ed alla vicinanza del sito al centro abitato (circa 3 Km dal centro urbano di Siracusa in direzione Floridia)

Dal punto di vista urbanistico il terreno risulta destinato in parte a Verde Agricolo, con le prescrizioni indicate nell'allegato certificato di destinazione urbanistica, ed in parte a viabilità, con relativi vincoli di rispetto stradale.

Il terreno di pertinenza, costituito dalla particella 57, per complessivi **ha 0.51.20**, è incolta.

Tenuto conto dei valori medi correnti per terreni di tipo analogo, il terreno può essere stimato ad **Euro 15.000,00/ha**, ed i fabbricati rurali ad **Euro 85,00/mc v.p.p.** per un valore complessivo di:

Terreno:	Euro 15.000,00/ha x ha 0.51.20	= Euro 7.680,00
Fabbricati rurali:	Euro 85,00/mc x mc 3.500	= Euro 297.500,00
Somma:		Euro 305.180,00

e pertanto il valore del patrimonio pignorato ascende ad Euro 152.590,00.

CESPITE N°7

Terreno in Siracusa, C.da Mazzarone-di Ha 01.31.41. In Catasto F° 32 P.lle 208, 197, 1112, 153, 198, 200, 449, 450, 1049, 1052, 1226, 1311.- Quota Pignorata 1/6

In merito a tali particelle si rappresenta che:

La p.lla 208 risulta destinata alla realizzazione di edilizia scolastica, è in atto libera a meno di una porzione occupata da una stazione di sollevamento liquami della fognatura comunale.

Per tale particella il certificato di destinazione urbanistica indica destinazione in parte a viabilità, in parte a parcheggi ed in parte ad edilizia scolastica.

Circa la porzione occupata dalla stazione di sollevamento della pubblica fognatura, il Comune, all'uopo interpellato, ha chiarito che tale impianto è in esercizio da oltre venti anni, e che all'epoca della realizzazione dell'opera gli espropri venivano condotti dalla prefettura.

Tali aree potrebbero avere un ulteriore rilancio dalla futura realizzazione del sistema di viabilità sostitutivo della dismessa linea ferrata, pur nel rispetto del vincolo ambientale che



interessa l'area.

Dal punto di vista estimativo si ritiene che i valori medi di esproprio praticati in aree viciniori in relazione alla esecuzione di infrastrutture di pubblica utilità rappresentino un corretto approccio al problema.

Pertanto, tenuto conto dei valori medi di esproprio per terreni di tipologia e destinazione confrontabili, il terreno può essere stimato ad **Euro 18,50/mq**, per un valore complessivo di:

Terreno: Euro 18,50/mq x mq 6.120 = Euro 113.220,00

di cui la quota pignorata (1/6) ascende ad **Euro 18.870,00**.

Le **P.ile 1112 e 197** sono state espropriate dal Comune di Siracusa, per la realizzazione della via Toscana, come si evince dalla lettura della nota Prot. 20663 del 14/10/02, allegata in atti, il terreno è stato occupato con Ordinanza Dirigenziale n.18 del 09/11/02, offrendo contemporaneamente un'indennità provvisoria di **euro 66.592,22** di cui la quota dell'esecutato ascende ad 1/6, pari a **euro 11.098,70** e giace presso la Cassa Depositi e Prestiti. Ulteriori informazioni possono essere richieste all'U.T.C.

Le **P.ile 198, 449, 450** sono state espropriate dal Comune di Siracusa, per la realizzazione dell'allargamento del viale Tunisi; come si evince dalla lettura della nota Prot. 7420 del 27/06/03, allegata in atti, il terreno è stato occupato con Ordinanza Sindacale n.100538 del 18/10/86, e quindi in epoca ampiamente antecedente l'atto di pignoramento.

Tali particelle vanno pertanto stralciate dalla stima in corso.

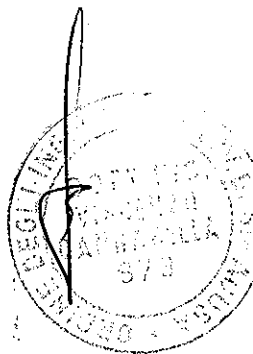
Le rimanenti particelle costituiscono porzioni della attuale viabilità della zona circostante il Viale Tunisi, e più in particolare:

La **P.lla 153**, costituisce, insieme alla **P.lla 1311** un prolungamento non realizzato della viabilità veicolare a ridosso della linea ferrata;

la **P.lla 200** costituisce la porzione iniziale della Via Toscana e della Via Emilia;

la **P.lla 1226** costituisce una traversa cieca della Via Sicilia, di accesso ai lotti retrostanti;

le **P.ile 1049 e 1052** costituiscono prolungamento della via Diodoro Siculo, in direzione Est,



immediatamente oltre il Viale Tunisi.

Per tutte queste particelle vale attendibilmente quanto esposto dal Comune di Siracusa, nella nota del 27/06/03, con specifico riferimento al caso della Via Diodoro Siculo (P.lle 1049-1052): si tratta di aree residue alla edificazione intensiva degli anni '60, lasciate allo scopo di consentire l'accesso ai lotti ed implicitamente cedute al pubblico utilizzo, pur in assenza di atti amministrativi certi.

Per queste si può, in coerenza a quanto già esposto, procedere ad una stima, ma attendibilmente si tratterà di beni di nessuna appetibilità, anche a costo zero, anche in relazione alle consolidate servitù di passaggio che ad oggi li contraddistinguono.

Ad ogni buon conto se ne riportano di seguito in tabella i valori di stima, rinviano al G.E. ogni valutazione sulla opportunità della loro alienabilità.

P.lla	Valore Unitario	Valore di stima
153	18,50	11.100,00
200	18,50	3.940,50
1049	18,50	5.513,00
1052	18,50	2.775,00
1226	18,50	5.716,50
1311	18,50	1.776,00
Sommano		30.821,00
Con riferimento alla quota pignorata (1/6)		5.136,83

Tanto in adempimento all'incarico congeritomi.

Siracusa, li 08/07/03

Il C.T.U.

Ing. Vincenzo Cannarella

Il Cancelliere C.
Gennaro Maria Carm

