

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N°501/97 R.G.

PROMOSSA DA:

Banca Commerciale Italiana S.p.A.

CONTRO:

AGGIORNAMENTO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E.:Dott. LEUZZI

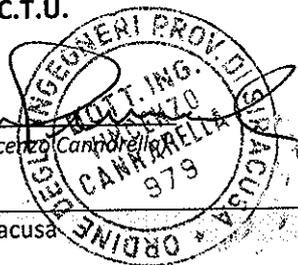
UDIENZA del 25/10/2012

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
25.10.2012
H. CANCELLERIA

Siracusa, li 24/10/2012

Il C.T.U.

(Dr. Ing. Vincenzo Cannarella)





TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n°501/97

BANCA COMMERCIALE ITALIANA Vs. C. [REDACTED]

Aggiornamento di Consulenza Tecnica di Ufficio

RELAZIONE

Premesse

Con giuramento in data 08/03/2000 il sottoscritto Ing. Vincenzo Cannarella è stato nominato C.T.U. dal Sig. G.E. Dott. Veronica Milone nella Procedura Esecutiva n° 501/97 promossa dalla **Banca Commerciale Italiana** [REDACTED] con l'incarico di effettuare la stima dei beni pignorati.

In relazione alla complessità del compendio immobiliare in parola, lo scrivente ha redatto nel tempo le seguenti memorie e relazioni:

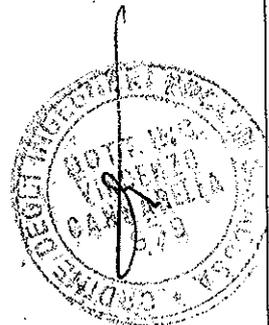
- Memoria sui beni oggetto di pignoramento, depositata in data 14/11/2001;
- Relazione di CTU - Allegato n°1, depositato in data 12/06/2002;
- Relazione di CTU - Allegato n°2, depositato in data 09/07/2003;
- Chiarimenti alla Relazione di CTU, depositati in data 17/01/2007;

Esaminate le superiori relazioni, e sulla scorta delle proprie valutazioni di competenza, il professionista delegato alla vendita, nonché custode dei beni pignorati, ha eccepito la necessità di ottenere chiarimenti in ordine ad alcuni cespiti del compendio, così come esposto nelle relazioni della custodia e della delega versate in atti.

Alla luce di quanto sopra il G.E. ha riconvocato lo scrivente per l'udienza del 20/10/2010.

In tale occasione allo scrivente è stato affidato il mandato integrativo di *procedere all'aggiornamento della perizia già depositata in atti, alla luce delle modifiche catastali ed urbanistiche intervenute, così come descritte, nelle relazioni redatte dal professionista delegato.*

Quanto sopra premesso, lo scrivente espone di seguito il riepilogo del compendio immobiliare pignorato, corredando lo stesso con le note esposte dal professionista delegato.



Riepilogo commentato del compendio immobiliare pignorato**CESPITE N°1**Terreno in C.da Canalicchio F° 55 P.lle 53 e 54 di Ha 03.20.32 – **Quota Pignorata 1/1****Estratto dalla relazione di CTU (09.07.2003):** (copy)

Dalla visura catastale aggiornata risulta che il cespite in oggetto è stato frazionato ... 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, ... mentre le particelle 53 e 54, ... sono segregate oltre la strada in esame ed assolutamente incolte ed inaccessibili.

... La porzione produttiva residua, costituita dalle particelle 185 e 187, per complessivi **ha 2.65.92**, è investita ad orto irriguo ... può essere stimata ad **Euro 23.000,00/ha**, per un valore complessivo di: **Euro 23.000,00/ha x ha 2.65.92 = €. 61.161,60** coincidente con quello pignorato.

Relazione del Professionista Delegato del 30/10/2009

Nulla di rilevante: vendibili solo le particelle 185 e 187 per complessivi 2.65.92 ed utilizzati ad orto irriguo per complessivi €. 61.161,60

Relazione del Professionista Delegato del 26/05/2010

Le suddette particelle (n.d.r. p.lle 53 e 54) non sono state oggetto di stima da parte del CTU

Chiarimenti ed aggiornamenti del CTU alla luce di quanto sopra

Lo scrivente conferma quanto già espresso in merito alla modesta appetibilità delle suddette particelle 53 e 54, in precedenza stralciate dalla stima.

Ciò premesso, ed atteso che il mandato ha il compito di dare riscontro alle eccezioni mosse dal professionista delegato, si specifica che il terreno in esame costituisce scarpata di separazione tra la strada, costituita dalle particelle 184 e 186, ed i rimanenti terreni posti, ad ovest, ad una quota media di circa 5 metri più elevata (v. allegata foto aerea).

Dal punto di vista urbanistico, nel vigente PRG, sono classificati come area agricola, e



sottoposti a vincolo di inedificabilità, in quanto fascia di rispetto dalla viabilità extraurbana.

Ai fini estimativi l'assenza sia di vocazione edificatoria che di potenzialità colturali indicano una quotazione alquanto modesta, dell'ordine dei 4.000,00 €/Ha, coerente con la classificazione catastale a pascolo.

Da ciò discende il seguente prospetto:

P.lla	Estensione (Ha)	Valore medio (€/Ha)	Valore
53	0.01.20	€ 4.000,00	€ 48,00
54	0.32.10	€ 4.000,00	€ 1.284,00

Per un importo di € 1.332,00 da aggiungere al valore già stimato del cespite.

CESPITE N°2

appartamento, in Siracusa, via Necropoli Grotticelle n°1, denunciato catastalmente al n°4712/77

Estratto dalla relazione di CTU (12.06.2002):

Tale Cespite è già stato oggetto di stima nella relazione depositata in data 12/06/02 e il relativo valore ascende a Euro 175.526,90.

Relazione del Professionista Delegato del 30/10/2009

Nulla di rilevante: viene confermato quanto esposto in CTU

Relazione del Professionista Delegato del 04/01/2010

Nulla di rilevante ai fini estimativi: viene confermato quanto esposto in CTU e chieste indicazioni al G.E. per il prosieguo del contratto di locazione.

Chiarimenti ed aggiornamenti del CTU alla luce di quanto sopra

Per quanto sopra esposto non risulta necessario alcun chiarimento o integrazione.

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

Estratto dalla relazione di CTU:

... 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.

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

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

Relazione del Professionista Delegato del 30/10/2009

Nulla di rilevante: viene confermato quanto esposto in CTU

Relazione del Professionista Delegato del 11/02/2010

...si osserva che la particella n. 38 è stata oggetto di esproprio, pertanto, non può essere venduta (all. n°1)

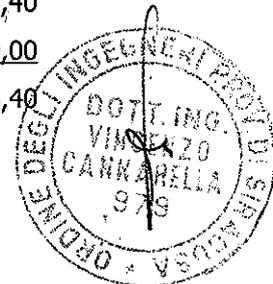
Relazione del Professionista Delegato del 26/05/2010

...relativamente alla particella 38, si osserva che è stata espropriata nella misura di mq. 913, quindi è vendibile il resto corrispondente a mq. 9614 (all. n°1), non sottoposta a stima.

Chiarimenti ed aggiornamenti del CTU alla luce di quanto sopra

Alla luce della procedura espropriativa intrapresa dall'ANAS in relazione all'ammodernamento della S.S. n°124 nel tratto tra Siracusa e Floridia, la particella 38 sarà oggetto di esproprio per pubblica utilità limitatamente ad una sua porzione – ragionevolmente parallela alla strada statale da ammodernare – estesa 913 mq.

Di tale esproprio, ad oggi, dalle visure catastali effettuate dallo scrivente, non emerge alcuna evidenza; ciò in quanto, se fosse intervenuto l'esproprio, la particella 38, estesa in origine Ha





Studio Tecnico di Architettura & Ingegneria
Viale Tica, 105
96100 Siracusa

Tel: 0931 412668
Fax: 0931 412668
Mobile: 335 8035666
e-mail: inarstudio@gmail.com
PEC: vincenzo.cannarella@ordineingegnerisiracusa.it

P.IVA: 01054890890

C.F.: CNN VCN 64E16 I754E

1.05.27, avrebbe subito un frazionamento e sarebbe stata scissa in due particelle, transitoriamente denominate 38a e 38b, rispettivamente di 0.09.13 e 0.96.14 Ha.

Il valore di stima per la porzione oggetto di esproprio è facilmente riconducibile applicando i medesimi parametri in precedenza adottati per l'intero cespite (terreni) ossia:

Ha 0.09.13 x € 23.000,00/Ha = € 2.099,90.

Atteso che la **particella 38**, nella sua originaria consistenza di **Ha 1.05.27**, contribuiva a determinare l'estensione del **cespite 3**, pari ad Ha 6.36.58 e, quindi, il suo valore di stima, il valore della porzione esproprianda dovrà essere decurtato dalla stima a suo tempo condotta per il cespite 3, ossia dal numero delle particelle che lo compongono, distinte tra terreni e fabbricati rurali.

Da ciò discende il valore del **cespite 3** depurato della porzione oggetto di esproprio, ossia:

Terreno:	Euro 23.000,00/ha x ha 6.36.58	= €.	146.413,40
Fabbricati rurali:	Euro 85,00/mc x mc 3.000	= €.	255.000,00
Sommano:		€.	401.413,40
A dedurre la porzione in esproprio		€.	- 2.099,90
Restano		€.	399.313,50

Che rappresenta il valore del cespite 3 al netto della porzione in esproprio.

Appare quindi appena superfluo sottolineare che la porzione della p.lla 38, della consistenza di 9614 mq, residuata dall'esproprio, **non va stimata autonomamente**. E ciò in quanto la particella 38 aveva già contribuito, nella sua interezza, alla consistenza stimata del cespite in esame.

CESPITE N°4

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

Estratto dalla relazione di CTU (09.07.2003):

...dalla documentazione Catastale appare che l'immobile, avente una consistenza di 75 mq, risulti in testa [REDACTED], 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 a [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.

Estratto dalla relazione di CTU (17.01.2007):

... per la particella 31 ... si precisa:

- Il fabbricato rurale in c.da Trepizzi, in Catasto F°55 p.lla 31 pervenne ai Sigg.ri Carpinteri Pasquale e Maria Costanza con atto di compravendita rogato Notaio Dr. Adorno Giuseppe, **in data 19/12/1970**, da proprietà del Sig. DiAlba Giovanni
- In tale atto si precisa altresì che l'acquisto avviene, **per il solo usufrutto**, a favore di [redacted], e per la nuda proprietà a favore [redacted]

Successivamente il Carpinteri **Pasquale**, a seguito dell'atto di divisione in Notaio Maria Fausta Costanza in data 27/04/1979, **dona**, con atto di donazione in pari data (rep. 19476/4561), in uno ai terreni frutto del precedente atto di divisione, anche **la nuda proprietà** di uno stacco di terreno, in C.da Canalicchio, contraddistinto in Catasto dal F°55 P.lle 30, **31**, 57, 19 e 36.

Di tale particella 31, giova ricordare [redacted] solo **usufruttuario**, e non proprietario.

A parere dello scrivente CTU, pertanto, **la superiore donazione è viziata**, limitatamente alla p.lla 31, **dalla mancanza di alcun diritto reale** da parte del donante e, a seguito del decesso del Carpinteri Pasquale, **tale bene ricade**, per intero, **in testa all'esecutato**.

Relazione del Professionista Delegato del 30/10/2009

Nulla di rilevante: viene confermato quanto esposto in CTU

Relazione del Professionista Delegato del 11/02/2010

...si rileva che con la sentenza del 19.11.2009, emessa dal Tribunale di Siracusa (all. n°2), di **tale bene può essere venduta solamente la quota di 1/2...**

Chiarimenti ed aggiornamenti del CTU alla luce di quanto sopra



Pur rimanendo fermo sulle considerazioni esposte nelle precedenti relazione depositate in atti e sopra richiamate, lo scrivente prende atto della sentenza richiamata dal professionista delegato.

Di conseguenza, il valore del cespite in esame rimane quello indicato in relazione, ossia €. 19.125,00 mentre il valore della quota alienabile (pari ad $\frac{1}{2}$) viene proporzionalmente ridotto ad €. 9.562,50.

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**

Estratto dalla relazione di GTU (09.07.2003):

...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 ... 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: €. 9,00/mq x mq 72.866 = €. 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 €. 655.794,00 x 9/72 = **€. 81.974,25** le **P.lle 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 ... residuo dalla edificazione dei lotti limitrofi, urbanisticamente destinato a viabilità, ma praticamente inutile a tale fine. ..., il terreno può essere stimato ad **Euro 18,50/mq**, per un valore complessivo di: €. 18,50/mq x 450 = €. 8.325,00, di cui la quota pignorata (1/216) ascende 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.



Relazione del Professionista Delegato del 30/10/2009

Nulla di rilevante: viene confermato quanto esposto in CTU; viene tuttavia evidenziato che in relazione alle p.lle 53 e 55 non è stato notificato l'avviso 599 c.p.c. ai comproprietari.

Chiarimenti ed aggiornamenti del CTU alla luce di quanto sopra

Per quanto sopra esposto non risulta necessario alcun chiarimento o integrazione.

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

Estratto dalla relazione di CTU (09.07.2003 e 17.01.2007):

... relativamente alle p.lle 31 e 38, esse sono già state descritte e stimate nell'ambito dei cespiti 3 e 4; ... inoltre le P.lle 160 e 161 risultano intestate

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, la particella 30, relativa a fabbricati rurali per una consistenza complessiva di mc. 3.500 ed il terreno di diretta pertinenza, particella 57, di ha 0.51.20, incolta.

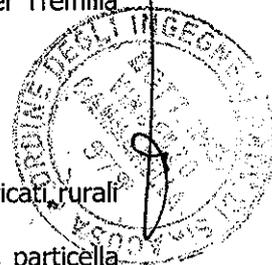
Tenuto conto dei valori medi correnti per terreni di tipo analogo, il terreno può essere stimato ad **Euro 15.000,00/ha**, ed i fabbricati rurali ad **Euro 85,00/mc v.p.p.** per un valore complessivo di:

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
Sommano:		Euro	305.180,00

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

Relazione del Professionista Delegato del 30/10/2009

Nulla di rilevante: viene confermato quanto esposto in CTU.





Studio Tecnico di Architettura & Ingegneria
Viale Tica, 105
96100 Siracusa

Tel: 0931 412668
Fax: 0931 412668
Mobile: 335 8035666
e-mail: inarstudio@gmail.com
PEC: vincenzo.cannarella@ordineingegnerisiracusa.it

P.IVA: 01054890890

C.F.: CNN VCN 64E16 I754E

Relazione del Professionista Delegato del 11/02/2010

...le particelle 19 e 36, soppresse, che hanno generato le particelle 432, 433, 434, 435, 436, non sono state oggetto di stima.

Chiarimenti ed aggiornamenti del CTU alla luce di quanto sopra

Il nuovo PRG, approvato nel settembre del 2007, indica per le particelle 30 e 57 la classificazione di Zona E1, ossia Area di valenza paesaggistica e ambientale a vocazione agricola, con i parametri urbanistici della scheda allegata, sostanzialmente molto simili a quelli di una zona agricola sottoposta a vincolo paesaggistico.

In tal senso la stima a suo tempo condotta può essere confermata anche in vigenza del nuovo strumento urbanistico.

Per quanto riguarda le particelle da 432 a 435, aree agricole in precedenza stralciate in quanto relative al relitto tra due strade (la S.S. 124 e la S.P. per Tremilia), appare oggi opportuno procedere ad una valutazione più precisa.

Il nuovo PRG, infatti, prevede per tali aree la classificazione in Zona D3.1 ossia Aree di nuovo impianto per attività produttive, artigianali e commerciali, con i parametri urbanistici della scheda allegata.

Quanto sopra non comporta una diretta utilizzabilità a fini edificatori, in quanto non sarebbero mai rispettate le distanze dai cigli stradali; tuttavia sussiste una potenzialità commerciale in ragione dell'estensione della zona omogenea cui essi terreni appartengono. Tali aree potrebbero pertanto essere incluse in un intervento insediativo a finalità commerciale e rappresentare la porzione oggetto di cessione per servizi urbani cui è sottoposta l'edificazione secondo norma.

Per quanto sopra, ed in ragione degli indici di piano indicati dalle NTA allegate, alle aree in precedenza stralciate oggi ha un senso attribuire un valore unitario di €. 20,00/mq.

Atteso che la consistenza delle particelle ascende a mq 2334 così distinti:

P.lla	Estensione (mq)
11. 432	393



433	7
434	1746
435	155
436	33
Sommano	2334

Ne discende un valore di stima di:

mq. 2.334 x € 20,00/mq = € 46.680,00 ed un valore della quota pignorata (1/2) di **€ 23.340,00**

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

Estratto dalla relazione di CTU (09.07.2003 e 17.01.2007):

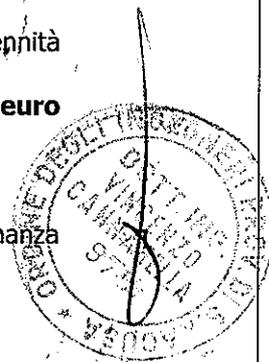
... La **p.lla 208**, risulta destinata alla realizzazione di edilizia scolastica, è in atto libera a meno di una porzione occupata da una stazione di sollevamento liquami della fognatura comunale. ... il terreno può essere stimato ad **Euro 18,50/mq**, per un valore complessivo di €: 18,50/mq x mq 6.120 = € 113.220,00, di cui la quota pignorata (1/6) ascende ad **Euro 18.870,00**.

Le **P.lle 1112 e 197** sono state espropriate dal Comune di Siracusa ... un'indegnità 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.

Le **P.lle 198, 449, 450** sono state espropriate dal Comune di Siracusa, ... con Ordinanza Sindacale n.100538 del 18/10/86, ... **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 ... 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. ... se ne riportano di seguito in tabella i



valori di stima, rinviando 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
		✓ 5.136,83

Con riferimento alla quota pignorata (1/6)

Relazione del Professionista Delegato del 30/10/2009

Viene confermato quanto esposto in CTU relativamente alle p.lle 208, 197, 1112:

In relazione alle p.lle 198, 449, 450 **si eccepisce** che nulla dalla CTU si evince in relazione all'eventuale assegnazione di somme discendenti dall'esproprio.

In relazione alle p.lle 153, 200, 1226, 1049, 1052 **si eccepisce** che non sono state periziate dal CTU in quanto costituiscono prolungamenti di strade pubbliche oppure aree lasciate per pubblica utilità.

Chiarimenti ed aggiornamenti del CTU alla luce di quanto sopra

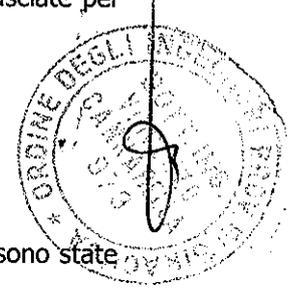
Anche in merito al presente cespite, è opportuno fornire qualche chiarimento.

Nel merito, per quanto attiene le particelle **198, 449 e 450**, si precisa che esse sono state espropriate, dal Comune di Siracusa, per la realizzazione dell'allargamento del Viale Tunisi.

Da informazioni assunte presso il Comune di Siracusa è emerso che l'occupazione del terreno è avvenuta giusta Ordinanza Sindacale n°17468 del 25/02/1992 e la **indennità definitiva di espropriazione**, pari a £. 6.630.000, è stata accettata e pagata.

In relazione, invece, alle p.lle **153, 200, 1226, 1049, 1052**, si conferma l'opinione dello scrivente sulla modestissima appetibilità di tali aree, ma si confermano altresì, a beneficio del delegato alla vendita, i valori di stima, già prodotti per ciascuno di essi terreni, nella relazione in atti, e testé richiamati nella pagina precedente.

Argomento a parte rappresenta infine la **particella 208** che, alla luce del vigente nuovo



PRG, vede drasticamente rivalutata la sua stima.

Da ulteriori informazioni faticosamente acquisite presso il Comune di Siracusa, infatti, la particella 208, della consistenza di mq 6.120, risulta interamente libera ad eccezione della porzione, prospiciente la Via Alaimo da Lentini, in cui è ubicata la stazione di sollevamento dei liquami confluenti da detta via, espropriata con verbale n°665 del 21/03/1995, per una superficie di 1150 mq.

Di tale esproprio non risulta definito l'iter catastale né è stato possibile accertare se siano state accantonate, pagate e riscosse le relative indennità.

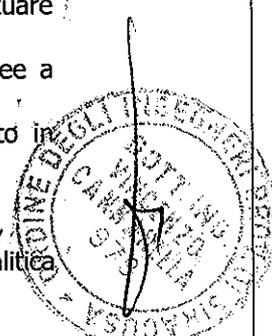
L'area libera residua ascende pertanto a $6.120 - 1.150 = 4.970$ mq.

Tale particella, congiuntamente alle limitrofe 246 e 211, non interessate dalla presente procedura esecutiva, costituisce il comparto di PRG denominato a72, esteso nel complesso 10.146 mq, destinato ad insediamento residenziale per una SLA (superficie lorda ammissibile) di mq 3.047 ed un'altezza massima di 16,80 m, a condizione di effettuare cessioni volontarie per mq 5073 (mq 3.090 per area di istruzione, mq 1.838 per aree a parcheggi e mq 145 per viabilità) da effettuarsi in sede di attuazione del comparto in ossequio alla scheda norma allegata.

Alla luce di una tale destinazione urbanistica la particella in esame merita una stima analitica sulla base del costo di trasformazione.

Il valore dell'area si ricaverà pertanto per differenza tra il valore di mercato dell'immobile nel suo complesso (area + fabbricato), ed il valore del costo di costruzione del fabbricato stesso. Per il costo di costruzione si ipotizza, per edifici di tipo condominiale multipiano, un costo medio di €. 1.200,00/mq; di contro, anche in considerazione dell'ubicazione del sito, e con particolare riguardo all'esposizione e alla veduta sul mare e sull'isola di Ortigia, le costruzioni realizzate potranno essere poste sul mercato, anche nei presenti tempi di crisi, a prezzi non inferiori ad €. 2.000,00/mq.

Da ciò discende, riservando all'imprenditore un utile lordo del 20% ed agli oneri tecnico amministrativi un ulteriore 17%, il seguente conteggio:



P.IVA: 01054890890

Costo di Costruzione:	€.	1.200,00/mq
Oneri Tecnici (7%):	€.	84,00/mq
Oneri Amministrativi (10%):	€.	120,00/mq
Utile d'impresa (20%):	€.	240,00/mq
Sommano	€.	1.644,00/mq



Resta un'incidenza dell'area edificabile quantificabile in 356,00 €/mq che, moltiplicata per la Superficie Lorda Ammissibile (SLA) disponibile per il comparto "a72", pari a mq 3047, produce un valore di permuta di € 356/mq x 3.047/mq = € 1.084.732,00.

Tale importo va ripartito sulla superficie dell'intero comparto, pari a 10.146 mq, ottenendo il valore unitario di permuta del terreno, ossia, in cifra tonda, € 107,00 mq.

Tale valore, applicato all'estensione della **particella 208** al netto dell'area espropriata, conduce ad un valore di € 107,00/mq x 4970 mq = € 531.790,00 che, ricondotto alla porzione pignorata, pari ad 1/6, si riduce ad **€ 88.632,66**.

Conclusioni

Alla luce delle superiori considerazioni, il prospetto che segue riepilogherà le variazioni intercorse.

Cespite	Quota pignorata	Valore originario pro quota	Valore aggiornato pro quota	Variazione
1	1/1	€ 61.161,60	€ 62.493,60	€ +1.332,00
2	1/1	€ 175.526,90	€ 175.526,90	-
3	1/1	€ 401.413,40	€ 399.313,50	€ -2099,90
4	1/1	€ 19.125,00	€ 9.562,50	€ -9.562,50
5	9/72	€ 83.014,88	€ 83.014,88	€ -
6	1/2	€ 152.590,00	€ 175.930,00	€ +23.340,00
7	1/6	€ 24.006,83	€ 93.769,49	€ +69.762,66



Tanto in adempimento al mandato conferitomi.

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

OGGI 25.01.2012
N. CANCELLERIA

Il CTU
[Firma]
Dott. Ing. Vincenzo Cannarella

