

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI SIRACUSA

ASTE
GIUDIZIARIE® - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE

ISCRITTA A REG. GEN. DELLE ESEC. IMM. N. 427 / 1991

PROPOSTA DA:

CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI:

A - PLANIMETRIE REDATTE DAL C.T.U.

B - RILIEVI FOTOGRAFICI

C - DOCUMENTAZIONE CATASTALE ED URBANISTICA

D - VERBALE DEI SOPRALLUOGHI

E - SPECIFICA DEL C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E.: dott. Fabio Salvatore Mangano

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL C.T.U.

(dott. ing. Daniele Franzò)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INDICE

0 – PREMESSA



2

[REDACTED]

4



[REDACTED]



6

[REDACTED]

4- IMMOBILE SITO IN PACHINO – VIA CIALDINI N.56 (GIA' N.48)



10

[REDACTED]

12



6- CONCLUSIONI



15



0 - PREMESSA.

Con verbale di conferimento di incarico di stima del G.E. dott. F.L. Ciraolo, il sottoscritto dott. ing. Daniele FRANZÒ in data 19/05/2011 veniva nominato quale consulente tecnico d'ufficio nel giudizio indicato in epigrafe.

Inizialmente il CTU si recava presso l'Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Siracusa per assumere informazioni e richiedere la documentazione catastale, comprendente la planimetria, l'estratto di mappa e visure (*vedasi allegati C*) relativi ai cespiti oggetto di stima.

Successivamente il giorno 02/09/2011, il sottoscritto CTU si recava nel Comune di Noto e di Pachino sia per richiedere i certificati di residenza aggiornati e sia per depositare istanze di richiesta di certificazioni ed elaborati urbanistici nei rispettivi Comuni (*vedasi allegati C e D*).

Con raccomandate A.R., il sottoscritto convocava le parti per il giorno 20/09/2011 alle ore 09.30, per l'inizio delle operazioni peritali (*vedasi allegato D*).

Nel giorno e nell'ora stabilita per il sopralluogo veniva rilevata l'assenza delle parti per cui dopo un infruttuosa attesa, si è recato nel sito degli altri immobili in territorio di Pachino e Noto.

Il CTU con comunicazioni depositate in cancelleria in data 20/09/2011 ed in data 11/11/2011 comunicava al G.E. i fatti chiedendo che venissero adottati gli opportuni provvedimenti per consentire l'accesso, allegando altresì gli originali delle ricevute delle raccomandate, gli avvisi di ricevimento, comunicazioni alle parti per l'inizio dei sopralluoghi e fotocopia del verbale.

Il G.E. nominava quale custode giudiziario il dott. Paolo Cavallaro, il quale dovendo tra l'altro coadiuvare il CTU durante i sopralluoghi, invitava la parte debitrice a contattarlo per programmare e consentire l'accesso nei vari immobili.

Non avendo avuto riscontro positivo alla richiesta del custode suddetto, il G.E. dott. Fabio Salvatore Mangano autorizzava lo stesso ad eseguire l'immissione in possesso degli immobili anche in via forzosa.

In data 13/03/2013 insieme al custode ed all'ufficiale giudiziario, il sottoscritto ha potuto accedere nell'appartamento di via Pascoli n.17 e nel box per effettuare i rilievi metrici e fotografici interni e concordare con la parte debitrice un successivo sopralluogo nei restanti immobili.

In data 11/10/2013 è stato concordato e fissato l'ultimo sopralluogo con il custode, la parte debitrice ed il sig. [REDACTED] (possessore dell'immobile adibito ad officina/magazzino), per poter accedere sia nella off./magazzino e sia nel villino sito in c.da "Granelli".

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Infine in data 27/11/2013, presso la residenza del sottoscritto è stata notificata l'ordinanza del G.E. da parte del Tribunale dove, tra l'altro, veniva dichiarata l'improcedibilità dell'esecuzione imm. n.416/92 R.G. non avendo il creditore procedente rinnovata la trascrizione del pignoramento ai sensi dell'art. 2668 ter c.c., l'estinzione parziale della procedura n. 427/91 limitatamente agli immobili ubicati nel Comune di Noto.

Il G.E., nella stessa ordinanza, disponeva il deposito della relazione di stima, assegnando al CTU sessanta (60) giorni dalla ricezione della stessa.

4 - IMMOBILE SITO IN PACHINO - VIA CIALDINI N.56 (GIA' N.48).

Il fabbricato è ubicato nel centro storico del Comune di Pachino e precisamente nella zona "A1" del P.R.G. "Zona di interesse storico che presenta una morfologia urbana di particolare interesse ambientale ed uno stato di degrado urbanistico-edilizio (vedasi all. C20).

Costituito dal solo piano terra, la cui realizzazione in muratura ordinaria, risale ad epoca antecedente al 1945, come si evince dal piano reg. particolareggiato (di seguito PRP) del centro storico di Pachino. Esistono n.3 aperture di cui n.2 in via Cialdini costituite da un portone di ingresso (principale), un balcone a petto ed n.1 nel cortile di via De Pretis, i cui stipiti ed architravi sono stati realizzati in pietra da taglio lavorata ed infissi in legno.

L'edificio trovasi in stato di totale abbandono, diruto ed inaccessibile in quanto tutta la superficie interna è occupata da macerie (vedasi all. B – foto n. 12 e 14).

Dell'intero fabbricato, in atto esistono i muri perimetrali prospicienti la via Cialdini e il cortile di via De Pretis ed inoltre risultano totalmente diruti i tetti di copertura, il terrazzino con esclusione di qualche muro interno e del soppalco in legno come visibile dall'esterno (vedasi all. B – foto n. 13 e 15).

Come si rileva dalla planimetria catastale, originariamente il fabbricato era costituito da due vani, ingresso-disimpegno e un altro vano destinato a cucina stalla e pagliera (vedasi all. A – fig. A5 e C19). Sovrastante al vano ingresso-dis. era stato realizzato un terrazzino con affaccio su via Cialdini.

Dati catastali e conformità

Da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio del Territorio di Siracusa è emerso che il fabbricato risulta dichiarato al N.C.E.U. e distinto al foglio 15 mappale 8702 sub 1 e 2 categoria A/4 classe 2 - vani 3,5 rendita catastale € 104.84 (vedasi all. C17 e C18).

La richiesta dell'estratto di mappa con i nuovi identificativi sopra distinti ha avuto esito negativo in quanto la mappa è in fase di elaborazione per aggiornamento.

Si fa rilevare che i numeri catastali sopra distinti hanno avuto origine a seguito di due variazioni d'ufficio n. 19809 del 30/12/2008 e n.16344 del 16/12/2008 entrambe per allineamento mappe fino alla situazione di origine i cui identificativi risultavano essere foglio 15 p.lle 2399 e 2400 (vedasi all. C17).

E' il caso di far rilevare altresì che trattandosi di immobile parzialmente diruto ed inutilizzabile occorre aggiornare la situazione catastale con denuncia di variazione per essere dichiarata "unità collabente" (unità immobiliare urbana priva di reddito ed esente da tasse).

Tale operazione è fattibile presentando una denuncia di variazione Doc-Fa oggetto di separato incarico.

Conformità urbanistica

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, l'ufficio tecnico del comune di Pachino settore V, in risposta all'istanza presentata, ha consegnato al sottoscritto in data 11/10/2013 stralcio delle norme tecniche di attuazione (NTA) del PRG e stralcio del Piano Regolatore Particolareggiato del centro storico – zona A1 ove ricade il fabbricato (vedasi all. C20 e C21).

Nella zona A1 predetta rientrano parte dei fabbricati del centro urbano anteriori alle distruzioni della guerra 1940-45 e le zone che, anche se parzialmente ricostruite conservano la struttura anteguerra.

Nel PRP è stata riportata la situazione allo stato, le previsioni progettuali e la pianta del piano terra di progetto per il fabbricato di via Cialdini n.56 (indicato con la lettera "I") ove le prescrizioni ed i grafici sono stati evidenziati in giallo (*vedasi all. C21*).

Secondo tali prescrizioni il fabbricato necessita di operazioni di restauro e gli interventi ammessi sono del tipo "ristrutturazione edilizia" secondo lo stato di consistenza originario e pertanto limitatamente al solo piano terra.

Per quanto riguarda l'abitabilità, le costruzioni edificate prima del 1934, non oggetto degli interventi di cui all'art. 24 c. 2 lettere b) e c) e degli interventi previsti dall'art. 22, 23 e 37 (D.I.A.) del D.P.R. n. 380/2001, non è necessario richiedere o rilasciare il Certificato di Agibilità purché dette costruzioni siano state ultimate prima dell'entrata in vigore del Regio Decreto 27 luglio 1934 n. 1265 che fa obbligo di richiederla.

Pertanto l'abitabilità dovrà essere richiesta successivamente alla ristrutturazione edilizia come previsto nel PRP.

Stima dell'immobile

Si premette che dovendo rispettare le prescrizioni del PRP e soprattutto quelle della Soprintendenza ai BB CC e AA, a parere del sottoscritto, occorre innanzitutto risanare e restaurare le strutture esterne esistenti e consolidare le fondazioni.

L'incidenza dei lavori e dei costi suddetti è stata inclusa nel costo unitario al metro quadrato per la ricostruzione del fabbricato.

Da calcoli effettuati in funzione dei costi del mercato locale il prezzo unitario di ricostruzione al metro quadrato è stato definito pari a 600 €/mq, mentre quello finale (costo di ricostruzione + valore del sedime) secondo le indagini effettuate ascende a 1100 €/mq.

Ne consegue che il valore attuale è dato dalla differenza del valore finale ed il valore di ricostruzione operando a questo le detrazioni per pratica di accatastamento e abitabilità.

Valore secondo i costi di ricostruzione

100.27mq x 600,00 €/mq = 60.162,00 €

Valore finale dell'immobile

100.27mq x 1100,00 €/mq = 110.297,00 €

Valore attuale dell'immobile

110.297,00 € - 60.162,00 € = 50.135,00 €

Al valore attuale sopra calcolato, occorre operare una detrazione pari alle seguenti spese:

competenze e spese pratiche di accatastamento e abitabilità 6.000,00 €

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile, allo stato attuale, risulta essere di:

(valore attuale) 50.135,00 € -

(spese da detrarre) 6.000,00 € =

44.135,00 €

6 - CONCLUSIONI.

Si premette che la presente consulenza tecnica estimativa è stata lunga e laboriosa, sia per quanto riguarda l'esecuzione dei sopralluoghi, sia per l'acquisizione dei dati necessari per eseguire le stime dei vari cespiti.

Inoltre la mancata collaborazione da parte della proprietaria nella fase iniziale e la lontananza del Comune di Pachino rispetto al centro di Siracusa ha causato un dispendio maggiore di tempo e di spese vive.

Si fa rilevare altresì che a seguito del mancato rinnovamento del pignoramento da parte della Cassa Rurale Artigiana di Pachino, ai sensi dell'art. 2668 ter c.c. è stata dichiarata, dal G.E., l'improcedibilità dell'esecuzione iscritta al N. 416/92 e l'estinzione parziale della procedura al n. 427/91 limitatamente ai beni ricadenti nel Comune di Noto per i quali il sottoscritto aveva già eseguito sopralluoghi ed acquisito la documentazione urbanistica e catastale che si allega alla specifica.

Segue il riepilogo dei beni oggetto di stima:

1)	[REDACTED]	[REDACTED]
2)	[REDACTED]	[REDACTED]
3)	[REDACTED]	[REDACTED]
4)	IMMOBILE SITO IN PACHINO – VIA CIALDINI N.56 (GIA' N.48)	
	Valore stimato = 44.135,00€ ed in cifra tonda	45.000/00 €
		(diconsi euro Quarantacinquemila/00)
5)	[REDACTED]	[REDACTED]

Avendo adempiuto all'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione tecnico-estimativa.

Siracusa, 16/01/2014

IL C.T.U.
dott. ing. DANIELE FRANZO'