

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

-sezione esecuzioni immobiliari-



ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:
BANCO DI SICILIA
CONTRO

[REDACTED] + [REDACTED]

N° 78/2009 R.E.I.

Il Giudice: *Dott. Luigi La Battaglia*
Il C.T.U.: *Dott. Ing. Salvatore Rametta*



TRIBUNALE DI SIRACUSA
- SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE -



OGGETTO: Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa dal Banco di Sicilia contro [REDACTED] + [REDACTED] N° 78/09 R.E.I.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA.

Il sottoscritto Ing. Salvatore Rametta, con studio in Siracusa, Via Paternò n° 52, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa al n° 1549/A, in data 05/06/2009 era nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare, iscritta al n° 78/2009, promossa dal Banco di Sicilia contro i signori: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- a) identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) fornire una sommaria descrizione del bene pignorato;
- c) accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupati da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d) verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, o i vincoli connessi con il suo carattere, storico-artistico;
- e) verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;



g) accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e in caso di irregolarità, accertare se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisare se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

h) accertare l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

Il Sottoscritto giurava in data 25 settembre 2009 e, in tale sede, si stabiliva per il giorno 29/12/2009 il termine per il deposito della relazione.

Dopo aver acquisito parte di documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, il sottoscritto fissava il sopralluogo per il giorno 21 ottobre 2009, alle ore 15.30, e lo comunicava alle parti a mezzo raccomandata con r.r.

In tale data si recava presso i luoghi oggetto della controversia, precisamente a Melilli in Contrada Torracchio, dove accertava l'assenza sia del creditore che dei debitori.

Il Sottoscritto richiedeva, quindi, in data 22/10/2009, tramite raccomandate postali, un contatto telefonico al fine di concordare un incontro sui luoghi.

A seguito di ciò veniva fissato un incontro con il sig. [REDACTED] per l'inizio delle operazioni peritali alla data del 06/11/2009 alle ore 10,00 presso l'immobile sito in contrada Torracchio a Melilli avvisando di ciò le parti a mezzo raccomandata con r. r.

Quivi, accompagnato dal sig. [REDACTED] il sottoscritto faceva una ricognizione interna dei luoghi, eseguendo riscontri geometrici e rilievi fotografici; alle ore 11,20 le operazioni peritali venivano chiuse.

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte direttamente in sede di sopralluogo, e della documentazione acquisita presso: l'Agenzia del Territorio di Siracusa, la Conservatoria dei RR. II., l'Ufficio Tecnico settore Urbanistica del Comune di Melilli, il Genio Civile di Siracusa; assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla presente relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.

QUESITO a).

"identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti":

Il bene pignorato con il seguente procedimento esecutivo è un fondo rustico con accesso dalla rotabile Melilli-Villasimundo, contrada Torracchio, della superficie di ettari sette, are cinquantasette e centiare cinquantasette (Ha 07.57.57) con fabbricati rurali costituiti da un grande magazzino per ricovero macchine ed attrezzature e con pozzo trivellato con relativi impianti.

L'immobile è censito al Catasto dei Terreni di Melilli al foglio 23:

- particella 56: agrumeto di 3°, ha. 5.31.97, R.D. euro 1.030,27, R.A. euro 769,27
uliveto di 4°, a. 30.00, R.D. euro 5,42, R.A. euro 4,65
- particella 139: pascolo arborato ci. U, a. 43.60, R.D. euro 10,13 - R.A. euro 2,03
- particella 140: seminativo irriguo di 1A, Ha. 01.52.00, R.D. euro 125, 60 - R.A. euro 353,26

Le planimetrie rilevate in sede di sopralluogo sono conformi a quelle depositate presso l'Agenzia del Territorio, ad esclusione di lievi ed irrilevanti difformità.

Non è presente alcuna planimetria relativa ai fabbricati rurali, non dichiarati catastalmente e non identificati nemmeno presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Melilli.

Inoltre è stata condotta una ricerca presso la sezione "Acque" del Genio Civile di Siracusa, non riscontrando alcuna denuncia di pozzi trivellati ai sensi del D. Lgs. 12/07/1993 e art. 28 della legge 30/04/1999 n. 136.

QUESITO b).

"fornisca una sommaria descrizione del bene pignorato":

Il fondo agricolo è abbandonato da almeno un decennio l'impianto irriguo è inutilizzabile. Per renderlo di nuovo produttivo sarebbero necessari alcuni importanti interventi. Precisamente:

- l'impianto irriguo andrebbe dismesso e sostituito con uno nuovo. Il sistema attuale, tubazione di polietilene sospesa e agganciata agli alberi, in ogni caso, non è più attuale e, soprattutto, richiede notevole quantità d'acqua;
- certamente la pompa del pozzo trivellato e annessi sarebbero da smantellare e da sostituire con nuovi equivalenti, ma più efficienti;

- il fabbricato rurale adibito a suo tempo a magazzino è inagibile. Le pareti perimetrali, con funzione portante, presentano rilevanti segni di dissesto e di degrado dei materiali, che ne pregiudicano la staticità. Gli intonaci sono del tutto deteriorati. Il tetto è in parte crollato. Gli infissi o assenti o irrecuperabili. In conclusione il fabbricato andrebbe demolito e ricostruito.

QUESITO c).

"accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupati da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento":

Da quanto si è potuto riscontrare nei sopralluoghi, l'immobile è disabitato.

QUESITO d).

Il fabbricato rurale, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 23.03.1998, n. 139 (Gazzetta Ufficiale 12 maggio 1998, n. 108) Regolamento recante norme per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, a norma dell'art. 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, dovrà essere dichiarato al catasto edilizio urbano del Comune di Melilli.

Si precisa, infatti, che i possessori dell'immobile hanno l'obbligo di presentare denuncia di edificazione in catasto e tale denuncia deve essere predisposta a firma di un tecnico abilitato alla redazione degli elaborati tecnici occorrenti.

Per rendere agibile l'immobile occorrerà, successivamente, la concessione edilizia al fine di effettuare un intervento di manutenzione straordinaria.

I vincoli gravanti sull'immobile sono i seguenti:

- decreto Assessoriale n. 4685 del 7 dicembre 1989, notificato il giorno 1 febbraio 1990 n°. 8754/1990, trascritto il 10 marzo 1990 ai numeri 4535/3636 a favore dell'Assessorato Regionale Beni Culturali, Ambientali e della Pubblica Istruzione e contro [REDACTED] sopra indicato, col quale l'immobile in oggetto è stato dichiarato di interesse particolarmente importante, ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n. 1089;
- decreto di imposizione di servitù n. 570, per la costruzione di oleodotto collegante la B.A. di Sigonella col D.C. di Augusta, emesso dalla Prefettura di Siracusa il 19 maggio 1986, trascritto il 25 ottobre 1986 ai numeri 14939/11652 a favore del Demanio Pubblico dello Stato (Ramo difesa Aeronautica) e contro [REDACTED] sopra indicato

QUESITO e).

“verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente”:

L'immobile risulta di proprietà dei sig.ri [redacted] nato a [redacted] il giorno [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] e [redacted]
[redacted] nato a [redacted] agli stessi pervenuto in ragione di 1/3 (un terzo) indiviso
ciascuno in forza di successione legittima da [redacted] (in alcuni atti identificata anche come
[redacted] nata a [redacted] il [redacted], deceduta a [redacted] il [redacted]
e successivo atto di accettazione espressa di eredità ricevuto dal dott. Filippo Patti, notaio in Riposto, in
data 11 settembre 2007, trascritto il 14 settembre 2007 ai numeri 22286/14174 (nel citato atto di
accettazione espressa di eredità non si fa alcun riferimento all'insistenza di fabbricati rurali sul terreno
in oggetto).

A [redacted] sopra indicata, detto bene pervenne in forza di successione da [redacted] nato a
[redacted] il giorno [redacted] deceduto a [redacted] il [redacted] giusto testamento olografo del 9
marzo 2002, pubblicato con verbale di deposito e pubblicazione di testamento olografo ricevuto dal
suddetto notaio Filippo Patti di Riposto.

L'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- pignoramento trascritto in data 24 febbraio 2009 ai numeri 3993/2627 a favore del Banco di
Sicilia Società per Azioni, con sede a Palermo e contro [redacted]
[redacted] (senza indicazione del terzo nome [redacted] e [redacted] sopra
indicati, in ragione di 1/3 (un terzo) indiviso ciascuno.

QUESITO f).

*“indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la
destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”:*

Il fondo rustico sito in tenere di Melilli, C.da Torracchio, riportato in catasto al foglio 23 particelle 56-
139-140 ricade all'interno della perimetrazione delle aree vincolate ai sensi della legge 29/06/39 n.1497
in applicazione della legge 08/08/1985 n. 431 (fiumi - torrenti - valloni) e successive modifiche e
integrazioni ed inoltre, nel vigente P.R.G.:

- in parte in zona archeologica di cui alla legge n. 1089/39;
- in parte in zona "E" agricola disciplinata dall'art. 22 delle N.T.A.;

nel P.R.G. rivisitato:

- in parte in zona "E" agricola, disciplinata dall'art. 23 delle N.T.A.;
- in parte in zona archeologica di cui alla legge n. 1089/39;

Inoltre, che da un riscontro dei registri dell'ufficio edilizia del Settore "Servizi Territorio e Ambiente" del Comune di Melilli, non sono state rinvenute né pratiche edilizie, né concessioni edilizie intestate ai Sigg.ri [redacted] sopra meglio generalizzati. (efr. allegato "stralcio di P.R.G." e certificato di destinazione urbanistica).

QUESITO g).

"accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie":

Il fabbricato rurale è privo di autorizzazione amministrativa, ma, essendo stato edificato antecedentemente al 1967, può essere regolarizzato.

Il costo per la dichiarazione all'agenzia del Territorio e la denuncia al Catasto Edilizio Urbano è pari a circa €. 4.000,00. Ad oggi, non risultano procedure amministrative o sanzionatorie in corso.

QUESITO h).

"accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile":

Non è stato rilasciato alcun certificato di abitabilità in quanto il fabbricato rurale in oggetto è privo di concessione o autorizzazione amministrativa.

STIMA DELL'IMMOBILE.

La stima di un terreno agricolo è volta ad individuare il suo più probabile valore venale, vale a dire il più probabile prezzo ottenibile in una libera e normale trattativa di compravendita.

Per una corretta stima occorre procedere dapprima alla sua identificazione mediante la posizione, la dimensione, la forma, i confini, i dati catastali, la presenza di piantagioni e/o fabbricati, ecc.

Si passa poi ad esaminare le condizioni intrinseche del fondo, cioè l'esposizione, la giacitura, la fertilità l'altitudine, la presenza di acqua, l'esistenza di elettrodotti o di servitù varie.

Infine vengono analizzate le condizioni estrinseche, come le condizioni climatiche, la presenza nelle vicinanze di importanti vie di comunicazione, gli aspetti economici e sociali del territorio in cui ricade il fondo, ecc.

Al fine di pervenire alla stima del valore venale dell'immobile in questione è stata, quindi, effettuata una stima che fa riferimento ai prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche, tenuto conto di quanto sopra esposto.

Valore di mercato.

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (fondo rustico), per ubicazione (zona periferica), per condizioni di stabilità, manutenzione ed età, presenza di pozzo trivellato, i valori di mercato al mq per il terreno in questione sono:

Terreno destinato ad agrumeto	5,00	€/mq
Terreno destinato ad oliveto	4,00	€/mq
Terreno seminativo	2,00	€/mq
Terreno destinato a pascolo	1,00	€/mq

Considerato che il terreno risulta così accatastato:

Particella 56	Agrumeto	53.197 mq
	Uliveto	3.000 mq
Particella 139	Pascolo	4.360 mq
Particella 140	Seminativo	15.200 mq

Ne deriva un valore dell'immobile:

	€/mq	mq	Importo
Terreno destinato ad agrumeto	5,00	53.197	265.985,00
Terreno destinato ad oliveto	4,00	3.000	12.000,00
Terreno seminativo	2,00	15.200	30.400,00
Terreno destinato a pascolo	1,00	4.360	4.360,00
TOTALE		75.757	312.745,00

Ricapitolando, si avrà:

LOTTO UNICO: € 312.745,00 (euro trecentododicimilasettecentoquarantacinque/00)

Il fabbricato, si presenta con uno stato di degrado molto grave e, inoltre, non risulta alcuna denuncia al catasto dei terreni.

Il costo per la sua ricostruzione e la messa in regola equivale, se non supera, l'ipotetico valore venale. Pertanto il sottoscritto ne stima un valore pari a zero.

Alla presente si allegano:

- Estratto di mappa, planimetrie e visure catastali;
- Stralcio di P.R.G. del Comune di Melilli;
- Documentazione fotografica;
- Vista satellitare;
- Certificato di destinazione urbanistica.

Altresì si allegano:

- Rievute A.R. delle comunicazioni alle parti;
- Verbali di sopralluogo del 22/10/2009 e del 06/11/2009;
- Spese di consulenza;
- Ricevute delle raccomandate A.R. della trasmissione della presente relazione alle parti;
- Parcella delle spese e competenze tecniche.

Avendo il sottoscritto espletato l'incarico conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente.

Siracusa, li 21/12/2009

Il tecnico

Dott. Ing. Salvatore Rametta