

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Esecuzione immobiliare n.492/91, promossa dalla  
Sicilcassa, rappresentata dall'avvocato Corrado  
Giuliano,

contro

Relazione del C.T.U. disposta dall'Ill.mo Signor  
Giudice dell'Esecuzione.

Incarico

Con decreto del 22/11/1994, l'Ill.mo Signor G.E. no-  
minava il sottoscritto geometra Benito Grande, qua-  
le C.T.U. per la stima degli immobili pignorati nel-  
la esecuzione immobiliare n.492/91 promossa dalla  
Sicilcassa, contro

Nell'udienza del 28/3/1995, il sottoscritto accet-  
tava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Sopralluogo

Da quanto risulta dall'unito verbale di sopralluo-  
go, il giorno 25 del mese di maggio 1995, alle ore  
17,00, il sottoscritto, previo avviso alle parti  
nei modi di Legge, si è portato nel suo studio,  
luogo fissato per l'appuntamento con le parti, on-  
de dare inizio alle operazioni di rilevamento dei  
beni pignorati. Ivi giunto ha incontrato il signor  
il quale ha accompagnato il sotto-



scritto nei luoghi oggetto di perizia, precisamente in Avola contrada Pantanello. Ultimato il rilevamento di quanto necessario per la stima, con l'ausilio della documentazione in atti, il sottoscritto si pregia riferire quanto segue.

Identificazione dell'immobile pignorato.

A)- Fabbricato in Avola contrada Pantanello costruito con tipologia di villetta a due piani con annesso garage.

Il fabbricato in oggetto si compone di un edificio a due piani costruito su di un appezzamento di terreno sito in Avola contrada Pantanello, di circa mq.700,00 di superficie, precisamente foglio 58,

p.lla 961, confinante con proprietà [REDACTED],

con proprietà [REDACTED] e proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]. Poichè questo fabbricato comprende diverse

unità immobiliari il sottoscritto ha ritenuto

opportuno descriverli e stimarli separatamente se-

condo le loro caratteristiche.

A-1 Unità immobiliare di abitazione a piano terra.

Trattasi di un appartamento che si compone di nove vani ed accessori a piano terra facente parte dello edificio costruito nella particella 961.-

L'appartamento confina da tutti i lati con terreno di proprietà della stessa ditta perchè è stato rea-

lizzato all'interno del lotto con tipologia di villetta. Il fabbricato, che occupa la superficie di mq. 210,00 circa è stato realizzato con strutture in cemento armato, con tamponamenti esterni e divisori interni in laterizi forati, intonaci al civile, pavimenti in ceramica, infissi in profilati metallici e legno tamburato, servizi igienici e cucina provvisti dei necessari apparecchi igienico-sanitari, impianto elettrico, idrico e di fognatura; il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione. I vani sono i seguenti: - soggiorno mq. 41,40; cucina mq. 19,76; dispensa mq. 9,15; camera mq. 15,30; camera mq. 12,30; camera mq. 18,90; corridoio mq. 22,00; bagno mq. 11,25; servizio mq. 4,16; camera mq. 11,25; veranda coperta mq. 15,75; superficie utile totale mq. 181,31 circa.

#### Dati Catastali

E' riportato nel N.C.E.U. del Comune di Avola alla partita 14881 intestata a [REDACTED] nato in [REDACTED] col seguente carico: - foglio 58 particella 961 sub. 2, contrada Pantanello, Categoria A/2, classe 2°, vani 9 Rendita Catastale L. 2.025.000=.

#### Epicazione dell'Immobile.

L'immobile è ubicato in un agglomerato urbano rea-

lizzato abusivamente in area vicino al mare (circa m. 220 di distanza dalla battigia) che, successivamente, in seguito alla legge di sanatoria è stato legittimato con la istituzione di un piano di recupero.

Situazione ai fini della legittimità della costruzione.

L'immobile è stato realizzato senza la prescritta concessione edilizia; tuttavia la ditta proprietaria ha avanzato domanda di sanatoria, ai sensi della Legge 47/85 al Comune di Avola, in data 31/03/1987 protocollo n. 12229 pratica n. 4072.-

Criterio di stima e determinazione del valore dell'immobile.

Premesso che il fine della presente stima è la determinazione del prezzo base d'asta per la cessione al pubblico incanto dell'immobile pignorato.

Ciò premesso, il sottoscritto procede alla determinazione del valore dell'immobile seguendo il metodo sintetico che si basa sui prezzi di mercato dei fabbricati, previo esame del mercato dei fabbricati, nel Comune di Avola. A tale uopo, il sottoscritto ha eseguito delle ricerche in merito alle contrattazioni e vendite avvenute nella zona, aventi per oggetto fabbricati con le stesse caratteristiche in-



trinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto, con particolare riguardo alla sua epoca di costruzione, alla sua ubicazione ed al suo grado di finitura. Attese le superiori premesse, il sottoscritto, in base a calcoli ed accertamenti effettuati, determina il valore dell'immobile in oggetto in L. 280.000.000 (duecentoottantamila milioni).

A-2 Unità immobiliare composta da un appartamento a primo piano dello stesso edificio.

Trattasi di un appartamento in corso di costruzione posto al primo piano dell'edificio che potrà comprendere cinque vani con accessori, con annessa terrazza. Al primo piano si accede per mezzo di una scala esterna costruita sul lato sud del fabbricato. La superficie occupata dall'appartamento è di mq. 130,00 circa. Come sopra detto, il fabbricato è stato realizzato con strutture in cemento armato, tamponamenti esterni in laterizi forati; non risultano eseguiti nè intonaci, nè pavimenti, nè altre opere di finitura.

#### Dati Catastali

E' riportato nel N.C.E.U. alla partita 14881, intestata a Marino Giuseppe nato in Avola il 26/6/1955 col seguente carico: - foglio 58 particella 961 sub. 3 piano primo in corso di costruzione.



Criterio di stima e determinazione del valore dell'immobile.

Premesso che il fine della presente stima è la determinazione del prezzo base d'asta per la cessione al pubblico incanto dell'immobile pignorato.

Ciò premesso, il sottoscritto procede alla determinazione del valore dell'immobile seguendo il metodo sintetico che si basa sui prezzi di mercato dei fabbricati, previo esame del mercato dei fabbricati, nel Comune di Avola. A tale uopo, il sottoscritto ha eseguito delle ricerche in merito alle contrattazioni e vendite avvenute nella zona, aventi per oggetto fabbricati con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto, con particolare riguardo alla sua epoca di costruzione, alla sua ubicazione ed al fatto che trattasi di costruzione allo stato strutturale priva di qualsiasi opera di finitura. Attese le superiori premesse, il sottoscritto, in base a calcoli ed accertamenti effettuati, determina il valore dell'immobile in oggetto in L. 100.000.000 (centomilioni).-

• A-3 Unità immobiliare adibita a garage.

All'interno del lotto composto dalla particella 961 del foglio di mappa n. 58 come sopra detto, esiste un fabbricato adibito a garage realizzato con

struttura in muratura ed è ubicato nella parte sud del lotto. La costruzione occupa una superficie di circa mq.50,00.-

Dati Catastali

In Catasto è riportato alla partita 14881 intestata alla ditta Marino Giuseppe col seguente carico:-  
foglio 58 particella 961 sub.4 Categoria C/6, Classe 2^ mq.50,00 Rendita Catastale £.340.000.-

Valore dell'immobile

Attese le premesse riportate nella stima delle unità immobiliari di cui ai punti A-2 e A-3 il sottoscritto stima il valore dell'immobile in lire 40.000.000 (quarantamilioni).-

Conclusioni

Il sottoscritto ha individuato, descritto e stimato gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare e procede al seguente riepilogo:-

A-1 Unità immobiliare di abitazione a piano terra  
in Avola contrada Pantanello composta da nove vani catastali con annesso giardino comune alle unità descritte ai punti A-2 e A-3; in Catasto alla partita 14881 foglio 58 particella 961 sub.2 vani 9 Rendita Catastale £.2.025.000.-

Confini:- proprietà C [redacted] tà  
[redacted] e proprietà Pi [redacted] calata.

Valore stimato L. 280.000.000=.

A-2 Unità immobiliare in Avola contrada Pantanello  
(stesso edificio) a primo piano in corso di costruzione, superficie coperta mq. 130,00 circa con annesso lastrico solare, vani realizzabili cinque con accessori. In Catasto alla partita 14881 foglio 58 particella 961 sub. 3 in corso di costruzione.

Valore stimato L. 100.000.000=.

A-3 Unità immobiliare adibita a garage in Avola  
contrada Pantanello (stesso lotto). In Catasto alla partita 14881 foglio 58 p.lla 961 sub. 4.-

Valore stimato L. 50.000.000=.

Avola li, 16.10.1995

Il C. T. U.

