

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
Giudice Istruttore Dott. LEUZZI

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA  
PROCEDURA ESECUTIVA N.221/09 PROMOSSA DA**

**BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA  
CONTRO**

**PREMESSA**

Con ordinanza pronunciata in data 23/12/2009 il sig. G.I. dott. Leuzzi dispose l'espletamento di una consulenza tecnica d'ufficio per la procedura esecutiva immobiliare n.221/09 promossa da Banca Agricola Popolare di Ragusa contro nominando l'arch. Michele Sudato in qualità di C.T.U. al fine di redigere una relazione di stima dei beni pignorati. Nel verbale di conferimento di incarico di stima si invitava l'esperto a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, Il comma, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei.

In ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto C.T.U., previa comunicazione alle parti a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, si recava sui luoghi, una prima volta, il giorno 19 Luglio 2009 alle ore 10.40 ma lo scrivente non essendo stato ricevuto da alcuna persona ha dovuto riconvocare le parti sempre a mezzo di raccomandata A.R. per un secondo giorno, il 3 Agosto 2010, dove questa volta è stato ricevuto dal procuratore ( ) potendo così dare inizio alle operazioni peritali.

Durante i sopralluoghi sono stati effettuati alcuni rilievi ed è stata raccolta una documentazione fotografica (ALL. B) dello stato di fatto al fine di rilevare elementi necessari

all'espletamento del mandato. Sulla scorta delle indagini e dei rilievi, il C.T.U. redigeva il presente elaborato peritale.

I beni oggetto di pignoramento sono:

**1) Appartamento per civile abitazione sito nel comune di Floridia in via Nenni, 36 int.3; censito al Catasto Fabbricati F. 19; p.IIa 2532 sub 23;**

- **Locale garage sito nel comune di Floridia in via Nenni, 36 Censito al Catasto Fabbricati F. 19; p.IIa 2532 sub 10;**

**2) Capannone ad uso laboratorio tipografico su fondo di 1.614,00 mq sito nel comune di Floridia in c/da Vignalelli, sn, censito al Catasto Fabbricati F. 21; p.IIa 1300;**

## FASCICOLO DEI BENI

### ➤ IDENTIFICAZIONE DEL BENE n° 1

L'oggetto di esecuzione, così come riportato nell'atto di pignoramento, è identificato al Catasto Fabbricati F. 19, p.IIa 2532, sub 23, nel Comune di Floridia sito in via Pietro Nenni, 36, int.3.

La planimetria catastale (ALL. F) non risulta definita, pertanto la identificazione dei confinanti è stata fatta verbalmente durante il sopralluogo, pertanto sono state determinate le seguenti proprietà confinanti: a Nord con proprietà di \_\_\_\_\_ ad Est con proprietà condominiale, a Sud con proprietà \_\_\_\_\_ ad Ovest con stradella privata di accesso all'area condominiale.

L'immobile in oggetto è stato edificato previa **concessione edilizia n° 74/97** (ALL. G), intestata alla ditta Alderuccio Giuseppe impresario costruttore, edificazione avvenuta presumibilmente tra il 1997 ed il 2000 e trattasi di un complesso/residence con due stecche di villette a schiera.

➤ **DESCRIZIONE DEL BENE.**

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare si trova in un contesto con spiccata caratteristica residenziale, urbanizzato e semicentrale del comune di Florida; in particolare trattasi di una abitazione inserita in un piccolo residence di villette a schiera composte da tre piani fuori terra (P.T., P.1°, e sottotetto); con copertura a falde del tipo a capanna ed un ulteriore livello seminterrato destinato ad uso garage (bene n° 2). I prospetti sono di color giallo paglierino e gli infissi in alluminio preverniciato sono di color grigio.

Il bene in oggetto presenta delle difformità sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista catastale.

Infatti sia il sottotetto della villetta, che urbanisticamente non è stato neanche riportato in planimetria, sia il locale semicantinato sono stati trasformati in spazi residenziali.

- **IL CONDOMINIO RESIDENCE (all. B - Foto 1-3)** come già anticipato è un residence di villette a schiera a 3 piani più un garage ipogeo e tetto a falde.

All'interno dell'isolato troviamo due stecche di fabbricati, varcato il cancello elettrico carrabile sulla destra troviamo una prima stecca di nove villette mentre una seconda con quattro villette si trova sul lato sinistro ed oltrepassata tale stecca troviamo una piccola area parcheggio ad uso dei condomini.

Tutte le villette presentano le stesse caratteristiche ovvero, un giardinetto all'ingresso e due terrazzini (con parapetti in ferro battuto verniciato in grigio) uno al piano terra ed uno al primo piano.

I prospetti sono in tonachino di color giallo paglierino e gli infissi in alluminio preverniciato di color grigio

Nell'insieme il contesto è buono ed elegante malgrado l'utilizzo di materiali e finiture ordinarie.

- Il **Piano semicantinato (all. B – Foto 9, 10)** così come riportato nella planimetria oggetto di concessione n° 74/97 è destinato, a garage (25,00 mq), cantina (14.48 mq) e locale idrico (8.70 mq) con un accesso diretto alla abitazione tramite una scala interna; infine il piano presenta un affaccio verso la zona posteriore della villetta e due vedute sul fronte principale.

Tuttavia le funzioni riscontrate durante il sopralluogo sono altre infatti si sono individuati una zona cucina/soggiorno un bagno con accesso da un piccolo disimpegno un piccolo ripostiglio e due camerette una senza affacci o vedute ed una con una finestra.

Inoltre le dimensioni non sono quelle del progetto presentato al comune ed oggetto di concessione ma sono aumentate a seguito della fusione con una zona (15,00 mq) in progetto denominato cavedio che non prevedeva alcuna continuità con l'immobile.

Per ciò che attiene alle finiture possiamo dire che la pavimentazione è a tappeto su tutti gli ambienti ed è in gres ceramico dal colore beige di grande formato disposto a punta di diamante, le pareti sono verniciate a tempera di colore bianco e le porte sono lineari in una essenza di legno chiaro con maniglie in ottone.

Le finiture malgrado siano di livello ordinario sono piuttosto buone e non presentano segni di degrado e dissesti particolari ed il tutto è funzionante.

- Al **Piano Terra (P.T.)**, come riportato nella planimetria oggetto di concessione n° 74/97, si accede da una stradella privata carrabile controlla elettricamente da un cancello al n° civico 36, all'interno 3 troviamo un cancello pedonale in profilato di ferro colorato in grigio chiaro e dal motivo lineare che da accesso alla proprietà.

Varcato tale cancello troviamo un passetto e sul lato destro in un piccolo giardinetto (6 x 6 → 36.00 mq) ben curato, alla fine del passetto una scaletta con 6 gradini ci permette di arrivare in un piccolo terrazzino (6 x 2.40 → 14.40 mq) (**all. B – Foto 2**) dove troviamo la porta di ingresso alla abitazione.

L'ingresso ha sede nella zona soggiorno (29.40 mq) che oltre alla già predetta porta ha la possibilità di un ulteriore affaccio sul terrazzino tramite un grande infisso a tre ante. Oltrepassato il soggiorno sul lato destro troviamo una porta che da accesso ad un piccolo disimpegno dove rispettivamente troviamo sulla sinistra una scala che scende e mette in collegamento il piano seminterrato con la abitazione, continuando sempre sulla sinistra una porta da accesso ad una camera (15,00 mq), mentre sulla parete di fondo una porta da accesso al locale bagno.

Da ambedue questi locali si può accedere ad un balcone (9.50 mq) posto nella parte opposta rispetto al prospetto di ingresso.

I locali appena menzionati presentano tutti una pavimentazione a tappeto con mattonelle di gres porcellanato di grande formato posto a punta di diamante ed un rivestimento murale a duco-tone dal colore giallo paglierino molto chiaro, inoltre gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato di color avorio (**all. B - Foto 7**) e le persiane sempre in alluminio preverniciato dal color grigio con una leggera groffatura quelli interni di comunicazione tra le camere sono invece in legno color noce chiaro e dal motivo lineare con maniglie in ottone.

Il bagno presenta dei rivestimenti in piastrelle di ceramica smaltate in formato (20 x 20) dal colore bianco ghiaccio con l'inserimento ogni tanto di una tessera decorativa, mentre il pavimento sempre dello stesso formato e della stessa linea decorativa è di colore verde acqua. I sanitari sono bianchi dalla forma classica.

Ritornando nel soggiorno troviamo nella parte in fondo a sinistra una scala che sale (**all. B - Foto 8**), con una ringhiera in ferro battuto di colore grigio ed un rivestimento dei gradini in granito con quarzi di colore grigio e marrone, per arrivare al piano primo.

Negli ambienti appena descritti non si notano particolari segni di degrado ed il tutto risulta essere perfettamente consono, funzionante e ben mantenuto.

- Al Piano Primo (P.1°) si arriva attraverso le scale che si sviluppano dal piano terra e tutto il livello e si articola attorno ad un disimpegno sul quale si affacciano quattro

locali: un locale bagno ed una camera da letto (15,60 mq) con affaccio su balcone (8,40 mq) che da sul retro e due camere una doppia (15,20 mq) ed una singola (11,65 mq) che si affacciano su un balcone (8,40 mq) (all. B - Foto 3) posto sul fronte primario.

Anche in questo livello si ritrova la pavimentazione, a tappeto, in gres del piano terra, la finitura delle pareti a tempera di colore bianco e le porte dal disegno moderno in legno chiaro tamburate; il bagno è interamente rivestito con gres ceramico di colore beige e marrone con motivi geometrici e moderni, i sanitari presenti sono lavabo, bidet, vaso igienico e vasca con separet in vetro a funzione doccia; infine così come al P.T. le condizioni generali del P.1° sono più che buone non presentando particolari segni di degrado.

- **Al Piano Sottotetto (P.2°)**, ci si arriva tramite una scala molto pendente che si prende in prossimità del disimpegno del primo piano.

Per ciò che attiene questo livello è utile ricordare quanto detto di già in premessa e cioè che il suddetto livello dal punto di vista urbanistico risulta semplicemente come spazio morto tra l'ultimo solaio (il solaio di copertura del 1° piano) ed il tetto a falde, pertanto totalmente abusivo.

In questo livello è stato realizzato un openspace (60,00 mq) con soggiorno angolo cucina e bagno (all. B - Foto 4-6).

L'altezza massima è di ml 2.40 in corrispondenza della parte centrale dello spazio mentre la minima è di ml 1,00 è in prossimità delle due zone laterali.

Anche in questo caso la pavimentazione è di gres ceramico di colore beige con intarsi in marrone ed è posata a punta di diamante ed entra a tappeto anche nel bagno che ha una forma irregolare ma funzionale e presenta un rivestimento sempre con lo stesso materiale ma con dei formati di piastrelle diversi dalla pavimentazione.

Particolarmente moderni ed eleganti sono i sanitari e la rubinetteria del detto servizio igienico (all. B - Foto 5,6) mentre per tutto il resto vale quanto già espresso per gli altri

livelli e cioè che non si notano particolari segni di degrado ed il tutto risulta essere perfettamente consono, funzionante e ben mantenuto.

La superficie commerciale dell'immobile è di 195,00 mq comprese le quote parte del giardino, del terrazzino, dei 3 balconi, del sottotetto, del garage, della cantina e dei locali tecnici.

➤ **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Gli immobili sono di proprietà

in regime di separazione legale dei beni.

Gli immobili risultano liberi e non occupati da terzi, né risultano l'esistenza di contratti registrati in data anteriore al pignoramento.

➤ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Il suddetto immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- atto esecutivo o cautelare per pignoramento immobiliare iscritto il 04/06/2009 al numero di rep. 1808 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. A.R.L. con sede in Ragusa (RG), cod. fisc. 00026870881

Non risulta l'esistenza di ulteriori formalità o vincoli o oneri eventualmente opponibili all'acquirente.

➤ **DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE.**

Il bene sopra descritto ricade in zona "B" (parti del territorio interamente edificate e facenti parte dell'abitato esistente) del Piano Regolatore Generale del Comune di Floridia.

➤ **CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA.**

Così come accertato da sopralluogo e confermato dalla ricerca di documenti negli appositi uffici pubblici la particella 2532 del foglio 19 del comune di Floridia oggetto della presente esecuzione immobiliare è stata sfruttata dal punto di vista delle sua potenza edificatoria,

infatti, il sopradescritto immobile risulta essere stato trasformato in conformità agli strumenti urbanistici con la **concessione 74/97 (ALL. G)**.

In particolare l'immobile è stato costruito, previa domanda di concessione fatta da Alderuccio Giuseppe

L'immobile così come si presenta ai nostri occhi è conforme agli elaborati grafici a corredo del progetto di modifica, in tutto il suo sviluppo, fatta eccezione per la suddivisione e l'abuso del semicantinato e del sottotetto non denunciati in nessuna variante al progetto autorizzato.

Inoltre sono da ripresentare le planimetrie catastali del sub 10 (garage) perché non conformi.

**(all. F)**

Pertanto, non essendo possibile presentare domanda di sanatoria in quanto è stata tutta sfruttata la cubatura possibile sulla particella, bisogna ripristinare le condizioni originarie.

I costi di quest'ultima operazione ammontano a circa € 3.000,00.

Non risultano agli atti procedure amministrative o sanzionatorie gravanti l'immobile suddetto.

➤ **DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'.**

Non risulta agli atti alcuna certificazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

➤ **CRITERI DI STIMA**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si è proceduto alla stima del bene pignorato con riferimento all'attuale valore di mercato di beni analoghi e similari utilizzando quale parametro la superficie in mq. Pertanto si è ritenuto di poter assumere, come prezzo unitario per immobile similare finito, € 950/mq, e quindi il valore del cespite finito è risultato pari a:

$$\text{mq } 195,00 \times \text{€ } 950,00 = \text{€ } 185.250,00$$

a detrarre i lavori per i ripristini è stato attribuito all'immobile un valore di mercato pari a:

$$\text{€ } 185.250,00 - 3.000,00 = \text{€ } 182.250,00$$



**I) CONCLUSIONI**

Sulla scorta delle valutazioni effettuate si può affermare che il più probabile valore venale dell'immobile è pari a: **€ 182.250,00** (diconsi euro centottantaduemiladuecentocinquanta/00)

**OMISSIS**