63

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

PROCEDURA ESECUTIVA N.275/98+276/98

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Soc.Coop.a.r.l.

contro

[redacted]

§§§§§§§§§§§§

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con ordinanza del 17.11.99 il sottoscritto geom.Filippo Cimino veniva nominato C.T.U. nella procedura esecutiva n.275/98 alla quale è stata riunita la n.276/98 entrambe promosse dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. a.r.l. [redacted]

Nel corso dell'udienza in data 27.6.2000 lo scrivente prestava il giuramento di rito e contemporaneamente prendeva nozione del mandato ricevuto, qui appresso trascritto: ""Stima dei beni pignorati"".-

In data 08 luglio 2000 alle ore 9,30, avevano inizio le operazioni di sopralluogo le quali proseguivano in data 15 e 22 luglio, 9 e 19 settembre, 3-9 e 25 ottobre 2000, come risulta dai verbali allegati in n.due fogli di carta bollata.-

Nel corso dei sopralluoghi il sottoscritto eseguiva tutte le constatazioni, gli accertamenti, nonché i rilievi planimetrici e fotografici delle quattro villette in espletamento all'incarico ricevuto.-

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI 11 DIC. 2000
IL COLL. DI CANC.
Il Cancelliere C 1
Dott. Franz Ugo

Concluse le operazioni peritali, tutti gli accertamenti ed i rilievi necessari per la valutazione dei beni pignorati, lo scrivente ha redatto le planimetrie degli stessi di cui ai grafici allegati.-

In seguito, con l'ausilio degli allegati grafici e di tutti i dati accertati e rilevati, ha redatto la presente relazione che per maggiore chiarezza suddivide nelle seguenti parti:

A)-PREMESSA;

B)-IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI;

C)-VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.

A)-PREMESSA-

Oggetto di stima, come riportato nei due atti di pignoramento, sono:

""A)-Villetta in Siracusa, Traversa Cannarella, composta di quattro vani, oltre accessori, con terreno circostante di pertinenza esteso circa mq.1926 (comprese le superfici coperte). In catasto al foglio 90, part. 265, in corso di migliore identificazione catastale;

B)-Villetta costituita da piano terra e da primo piano, per complessivi vani cinque oltre gli accessori, con terreno circostante di pertinenza di circa mq.1175 (compreso il coperto). In catasto al foglio 90, particella 232, in corso di migliore identificazione catastale, e le terre particella 238;

COLLEGIO GEOMETRI Geom. CIMINO FILIPPO N. 1186 SIRACUSA

C)-Villetta sita in Siracusa, Traversa Cannarella, posta a piano terra, composta di quattro vani, oltre accessori, con terreno circostante di pertinenza esteso circa mq.1714 (comprese le superfici coperte). In catasto al foglio 90, part. 263, in corso di migliore identificazione catastale.

D)-Villetta costituita da piano terra e da primo piano, sita in Siracusa nella Traversa Cannarella, sei vani oltre gli accessori, con terreno di pertinenza esteso mq.1063 (comprese le superfici coperte). In catasto al foglio 90, part. 149, in corso di migliore identificazione catastale.""

B)-**IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI-**

A)-Villetta in Siracusa, Traversa Cannarella in catasto contraddistinta con la particella 265:



Esso immobile, costituito da un corpo di fabbrica a piano terra di forma rettangolare con circostante terreno di pertinenza esteso circa mq.1.925, è ubicato in contrada "Cannarella" a circa Km.6 dal versante ovest del centro abitato di Siracusa in direzione per Canicattini Bagni.

Alla villetta si entra da una stradella di lottizzazione privata, asfaltata e lunga circa m.110, che si diparte dalla strada interpoderale denominata "Traversa Cannarella N.2", anch'essa asfaltata, la quale ha inizio dalla strada provinciale Siracusa-Canicattini Bagni, prima di giungere al cavalcavia del nuovo tratto autostradale Siracusa-Cassibile.

Scanned with CamScanner

Il lotto di terreno, dell'estensione catastale di mq.1.925, ha forma trapezoidale e comprende le particelle 265 e 266.

Il terreno, con giacitura in leggero declivio verso sud, cioè verso la stradella d'accesso, perimetralmente risulta delimitato da recinzione in muratura di pietrame a secco, ove sul lato sud prospiciente la stradella di accesso insiste un cancello di ferro carrabile ed uno pedonale, entrambi sostenuti da pilastri.

Internamente il lotto di terreno si evidenzia sistemato con aiuole provviste di piante ed alberi ornamentali, camminamenti, stradella, parcheggio e verande coperte pavimentate in buono stato di manutenzione e conservazione.

Il corpo di fabbrica, costituito da un piano terra, si compone di un ampio vano salone ove è ubicato l'ingresso, n.due vani letto di cui uno con attiguo spogliatoio e w.c.-bagno, un disimpegno, altro w.c.-bagno ed un vano cucina con attiguo vano lavanderia, per una superficie lorda (inclusi muri) pari a circa mq.168,00 oltre alla veranda coperta perimetrale estesa circa mq.141.

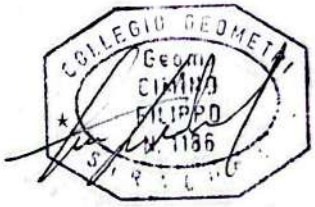
Nella stima che segue, il valore della villetta sarà determinato applicando il prezzo unitario alla superficie lorda coperta occupata dal fabbricato (mq.168) tenendo conto dell'incidenza della veranda coperta perimetrale e del terreno circostante che saranno considerati pertinenze.



-Caratteristiche strutturali e costruttive-

Il fabbricato ha strutture portanti in c.a.; intonaco esterno del tipo tradizionale tinteggiato; intonaco interno del tipo tradizionale definito con tinteggiatura tamponata e stucchi decorativi; tamponamento in laterizi; tramezzatura in laterizi forati; infissi esterni di legno douglas con persiane; contorni delle aperture in pietra da taglio di Comiso; infissi interni di legno tipo noce; zoccoletto battiscopa in ceramica; pavimento in ceramica; servizi ceramicati e provvisti di pezzi sanitari.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico per acqua calda e fredda, scarico fognante in fossa biologica comune ad altri, ed impianto di condizionamento aria calda e fredda.



Detti impianti sono tutti sottotraccia.

Il fabbricato, di recente costruzione ed edificato abusivamente, si evidenzia in ottimo stato di conservazione e manutenzione, così come il terreno circostante.

Detta villetta è abitata dal [redacted] figlio degli esecutati, come lo stesso ha dichiarato.

-CONFINI-

L'intero immobile (fabbricato + terreno) confina:

-a nord con l'ex asse ferroviario Siracusa-Ragusa;

-a est con la villetta di cui si dirà al punto C), anch'essa oggetto di pignoramento;

Scanned with CamScanner

-a sud con stradella d'accesso privata;

-a ovest con terreno di altra ditta.

-DATI CATASTALI-

La villetta, non risulta ancora riportata nel N.C.E.U. ma pare sia stata avviata la procedura di accatastamento; oggi risulta censito il solo terreno il quale é riportato alla partita 49557, foglio 90, particelle 265 e 266, provenienti dal frazionamento n.574 2/1995 del 5/4/95.

Per detta villetta, edificata abusivamente dal Sig. [redacted] risulta presentata domanda di concessione in [redacted] 1995 Prot. Gen. N.27586, risulta versata l'oblazione, ma non risultano versamenti gli oneri concessori.

B)-Villetta in Siracusa, Traversa Cannarella in catasto contraddistinta con la particella 232 e con terreno circostante particella 238:

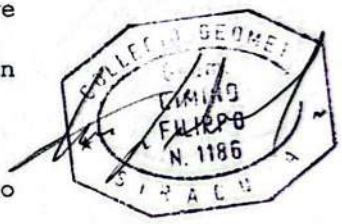
Esso immobile si identifica con un corpo di fabbrica principale, costituito da piano terra e primo con copertura a tetto, e da altro piccolo corpo di fabbrica secondario a piano terra adibito a locale forno con deposito, con circostante terreno di pertinenza esteso catastalmente mq.1.175.

Esso è ubicato in contrada "Cannarella" a circa Km.6 dal versante ovest del centro abitato di Siracusa in direzione per Canicattini Bagni.

Alla villetta si entra da una stradella di lottizzazione privata asfaltata che si diparte dalla strada interpoderale denominata "Traversa Cannarella N.2", anch'essa asfaltata, la quale ha inizio dalla strada provinciale Siracusa-Canicattini Bagni, prima di giungere al cavalcavia del nuovo tratto autostradale Siracusa-Cassibile.

Il lotto di terreno, di forma quadrangolare, ha una estensione catastale di mq.1.320 ivi incluse le superfici edificate e la metà della porzione di superficie occupata dalla stradella privata di accesso limitatamente al tratto che fronteggia ad est detto lotto.

Il terreno, con giacitura in leggero declivio verso sud, perimetralmente risulta delimitato da recinzione, ove sul lato est prospiciente la stradella di accesso insiste un cancello di ferro carrabile sostenuto da pilastri.



Internamente il lotto di terreno si evidenzia sistemato con aiuole provviste di piante ed alberi ornamentali, camminamenti, stradella, parcheggio e verande coperte pavimentate in buono stato di manutenzione e conservazione.

Il corpo di fabbrica principale, costituito da piano terra e primo con copertura a tetto si compone, a piano terra di un ampio vano salone-soggiorno ove è ubicato l'ingresso e la scala di accesso al piano primo, un vano cucina, un w.c.-bagno ed una veranda coperta; a piano primo di n.tre vani letto, un ampio disimpegno ed altro w.c.-bagno, nonché due

Scanned with CamScanner

balconate, per una superficie lorda complessiva nei due piani (inclusi muri) pari a circa mq.225,00 oltre le balconate estese circa mq.29.

Il piccolo corpo di fabbrica secondario, adibito a locale forno con deposito, ha una superficie di circa mq.36 ed è posto sul confine sud in prossimità dell'ingresso.

Nella stima che segue, il valore della villetta sarà determinato applicando il prezzo unitario alla superficie lorda coperta occupata dal fabbricato, nei due piani (mq.225), tenendo conto dell'incidenza delle balconate, del locale forno con deposito e del terreno circostante che saranno considerati pertinenze.



-Caratteristiche strutturali e costruttive-

Il fabbricato ha strutture portanti in c.a.; intonaco esterno del tipo tradizionale tinteggiato; intonaco interno del tipo tradizionale definito con tinteggiatura tipo semilavabile; tamponamento in laterizi; tramezzatura in laterizi forati; infissi esterni in monoblocco zincato ed avvolgibili in plastica; infissi interni in legno; zoccoletto battiscopa in ceramica; pavimento in ceramica; servizi ceramicati e provvisti di pezzi sanitari.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico per acqua calda e fredda, scarico fognante in fossa biologica, nonché impianto autonomo di riscaldamento con caldaia a gasolio.

Scanned with CamScanner



Detti impianti sono tutti sottotraccia.

Il fabbricato, di recente costruzione ed edificato abusivamente, si evidenzia in ottimo stato di conservazione e manutenzione, così come il terreno circostante.

Detta villetta risulta abit[redacted] come lo stesso ha dichiarato.

-CONFINI-

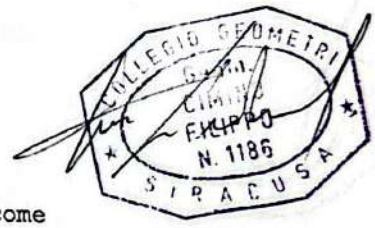
L'intero immobile (fabbricato + terreno) confina:

-a nord con terre particella 177 degli esecutati;

-a est con stradella di accesso;

-a sud con altro lotto edificato in possesso di Melluzzo Carmelo;

-a ovest con terreno di Barbarino.-



-DATI CATASTALI-

La villetta é riportata all'U.T.E. di Siracusa, come segue: il fabbricato nel N.C.E.U. alla partita 37202, foglio 90, particella 232, cat. A/7, rend. £.2.295.000 in testa a [redacted] i propri diritti; il terreno nel N.C.T. alla partita 49557, foglio 90, particella 238 esteso mq.1175.

Per detta villetta, edificata abusivamente dal Sig. [redacted] risulta presentata domanda di concessione in sanatoria, versata l'oblazione, ma non risultano versamenti gli oneri concessori.

C)-Villetta in Siracusa, Traversa Cannarella in catasto contraddistinta con la particella 263:

Esso immobile, costituito da un corpo di fabbrica a piano terra di forma irregolare con circostante terreno di pertinenza esteso circa mq.1.763, è ubicato in contrada "Cannarella" a circa Km.6 dal versante ovest del centro abitato di Siracusa in direzione per Canicattini Bagni.

Alla villetta si entra da una stradella di lottizzazione privata, asfaltata e lunga circa m.110, che si diparte dalla strada interpoderale denominata "Traversa Cannarella N.2", anch'essa asfaltata, la quale ha inizio dalla strada provinciale Siracusa-Canicattini Bagni, prima di giungere al cavalcavia del nuovo tratto autostradale Siracusa-Cassibile.

Il lotto di terreno, dell'estensione catastale di mq.1.763, ha forma trapezoidale e comprende le particelle 263 e 264.

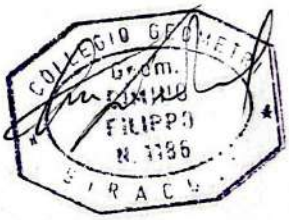
Il terreno, con giacitura in leggero declivio verso sud, cioè verso la stradella d'accesso, perimetralmente risulta delimitato da recinzione in muratura di pietrame a secco, ove sul lato sud prospiciente la stradella di accesso insiste un cancello di ferro carrabile ed uno pedonale, entrambi sostenuti da pilastri.

Internamente il lotto di terreno si evidenzia sistemato con aiuole provviste di piante ed alberi ornamentali,

camminamenti, stradella, prato, parcheggio e verande coperte pavimentate in buono stato di manutenzione e conservazione.

Il corpo di fabbrica, costituito da un piano terra, si compone di un ampio vano soggiorno-pranzo con angolo cottura ove è ubicato l'ingresso, n. due vani letto, un w.c.-bagno, un disimpegno, altro w.c. di servizio, un ripostiglio con accesso dall'esterno ed un portico, per una superficie lorda (inclusi muri) pari a circa mq.180,00 oltre la veranda perimetrale estesa circa mq.118.

Nella stima che segue, il valore della villetta sarà determinato applicando il prezzo unitario alla superficie lorda coperta occupata dal fabbricato (mq.180) tenendo conto dell'incidenza della veranda perimetrale e del terreno circostante che saranno considerati pertinenze.



-Caratteristiche strutturali e costruttive-

Il fabbricato ha strutture portanti in c.a.; intonaco esterno del tipo tradizionale tinteggiato; intonaco interno del tipo tradizionale definito con tinteggiatura; tamponamento in laterizi; tramezzatura in laterizi forati; infissi esterni di alluminio anodizzato con persiane; infissi interni di legno; zoccoletto battiscopa in ceramica; pavimento in ceramica; servizi ceramicati e provvisti di pezzi sanitari.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico per acqua calda e fredda, scarico fognante in fossa biologica

comune ad altri, ed impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a gasolio.

Detti impianti sono tutti sottotraccia.

Il fabbricato, di recente costruzione ed edificato abusivamente, si evidenzia in ottimo stato di conservazione e manutenzione, così come il terreno circostante.

Detta villetta è abitata dal [redacted] figlio degli esecutati, come lo stesso ha dichiarato.

-CONFINI-

L'intero immobile (fabbricato + terreno) confina:

-a nord con l'ex asse ferroviario Siracusa-Ragusa;

-a est con altro terreno degli esecutati;

-a sud con stradella d'accesso privata;

-a ovest con la villetta di cui si è detto al punto A), anch'essa oggetto di pignoramento.

COLLEGI [illegible] CIMINO FILIPPO N. 1186 SIRACUSA

-DATI CATASTALI-

La villetta, non risulta ancora riportata nel N.C.E.U. ma pare sia stata avviata la procedura di accatastamento; oggi risulta censito il solo terreno il quale é riportato alla partita 49557, foglio 90, particelle 263 e 264, provenienti dal frazionamento n.574 1/1995 del 5/4/95.

Per detta villetta, edificata abusivamente dal Sig. [redacted] risulta presentata domanda di concessione in sanatoria [redacted] Gen. N.27589, risulta

versata l'oblazione, ma non risultano versamenti gli oneri concessori.

D)-<u>Villetta in Siracusa, Traversa Cannarella in catasto contraddistinta con la particella 149:</u>

Esso immobile si identifica con un corpo di fabbrica, costituito da piano terra e primo con terrazzo a livello, con circostante terreno di pertinenza esteso circa mq.1.000.

Esso è ubicato in contrada "Cannarella" a circa Km.6 dal versante ovest del centro abitato di Siracusa in direzione per Canicattini Bagni.

Alla villetta si entra dalla stradella interpoderale denominata "Traversa Cannarella N.2", asfaltata, la quale ha inizio dalla strada provinciale Siracusa-Canicattini Bagni, prima di giungere al cavalcavia del nuovo tratto autostradale Siracusa-Cassibile.

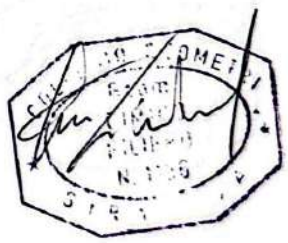
Il lotto di terreno, di forma trapezoidale, ha una estensione catastale di mq.1.000 ivi incluse le superfici edificate e la metà della porzione di superficie occupata dalla stradella privata posta ad est, limitatamente al tratto che fronteggia detto lotto.

Il terreno, con giacitura in leggero declivio verso est, perimetralmente risulta delimitato da recinzione in muratura, ove sul lato nord prospiciente la stradella di accesso insiste un cancello di ferro carrabile sostenuto da pilastri.

Internamente il lotto di terreno si evidenzia sistemato con aiuole provviste di piante ed alberi ornamentali, camminamenti, stradella, parcheggio e verande coperte pavimentate in buono stato di manutenzione e conservazione.

Il corpo di fabbrica si compone, a piano terra di un ampio vano ingresso, un vano soggiorno con zona cottura, n. tre vani di cui uno con spogliatoio attiguo, un w.c.-bagno, un w.c. di servizio, un corridoio di disimpegno ed una veranda coperta; a piano primo un ampio vano pranzo-soggiorno con attiguo w.c., un vano cucina ed una ampia veranda coperta attigua al terrazzo a livello, per una superficie lorda coperta nei due piani (inclusi muri) pari a circa mq.296,00 oltre il terrazzo a livello piano primo esteso circa mq.95.

Nella stima che segue, il valore della villetta sarà determinato applicando il prezzo unitario alla superficie lorda coperta occupata dal fabbricato, nei due piani (mq.296), tenendo conto dell'incidenza del terrazzo e del terreno circostante che saranno considerati pertinenze.



-Caratteristiche strutturali e costruttive-

Il fabbricato ha strutture portanti in c.a.; intonaco esterno del tipo tradizionale tinteggiato; intonaco interno del tipo tradizionale definito con tinteggiatura tipo semilavabile; tamponamento in laterizi; tramezzatura in laterizi forati; infissi esterni in monoblocco zincato ed avvolgibili in plastica; infissi interni in legno; zoccoletto

Scanned with CamScanner

battiscopa in ceramica; pavimento in ceramica; servizi ceramicati e provvisti di pezzi sanitari.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico per acqua calda e fredda, scarico fognante in fossa biologica, nonché impianto autonomo di riscaldamento con caldaia a gasolio.

Detti impianti sono tutti sottotraccia.

Il fabbricato, di recente costruzione ed edificato abusivamente, si evidenzia in ottimo stato di conservazione e manutenzione, così come il terreno circostante.

Detta villetta risulta abitata [redacted] come lo stesso ha dichiarato.

-CONFINI-

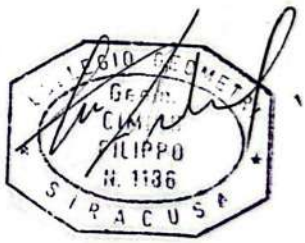
L'intero immobile (fabbricato + terreno) confina:

-a nord con la stradella denominata Traversa Cannarella N.2;

-a est con altra stradella privata;

-a sud con lotto edificato di altra ditta;

-a ovest con terreno di altra ditta.-



-DATI CATASTALI-

La villetta (fabbricato + terreno), é riportata nel N.C.E.U. alla partita a pag.37201, foglio 90, particella 149, cat. A/7, classe 3, cons. vani 9, rend. £.2.295.000 in testa [redacted] per i propri diritti.

Scanned with CamScanner

Per detta villetta, edificata abusivamente dal Sig. [redacted] risulta presentata domanda di concessione in sanatoria, versata l'oblazione, ma non risultano versamenti gli oneri concessori.

-CARATTERISTICHE ESTRINSECHE-

Tutte e quattro le villette sorgono a circa Km.6 dal versante ovest di Siracusa, in zona agricola, ove insistono vari insediamenti abitativi residenziali.

La viabilità è mediocre e la stradella interpoderale di accesso risulta in buono stato.

La zona è servita di energia elettrica e linea telefonica, nonché di mezzi di pubblico trasporto extra urbano.

Di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima elencate avuto riguardo alla ubicazione nonché al buono stato di conservazione e manutenzione degli immobili, lo scrivente terrà conto in fase di stima nella formazione dei prezzi unitari di mercato.

C) -VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI-

1)-Metodo di valutazione adottato per la determinazione del più probabile valore medio di mercato.-

Il sottoscritto tecnico d'ufficio nel rispetto dei moderni orientamenti della dottrina estimativa applicherà per la determinazione del valore quello che suole definirsi metodo comparativo, cioè quel procedimento che perviene alla

valutazione del bene applicando alla superficie coperta di ciascun corpo di fabbrica principale il prezzo unitario medio corrente sul mercato di Siracusa in relazione alla ubicazione dell'immobile, alle rifiniture, alla incidenza del terreno di pertinenza, ad ogni altro accessorio, ovvero alla sua appetibilità in funzione della domanda e dell'offerta per immobili similari.-

Preventivamente per l'applicazione di tale metodo si è dovuto procedere ad una serie di accertamenti ed indagini conoscitive, data la particolare ubicazione delle unità immobiliari e dell'ottimo stato di conservazione e manutenzione, onde conoscere l'entità, in questo momento, della domanda e della offerta, parametri questi essenziali nella formazione nonché oscillazione e determinazione dei prezzi unitari medi di mercato dei beni immobili ed in particolare di unità abitative in villetta alquanto ricercate.

Da tali indagini sono scaturite delle serie di valori che, rapportati all'unità di consistenza di ciascun immobile, avuto riguardo a tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima elencate, hanno fornito comparativamente il più probabile valore medio di mercato dei beni in esame.

Dalla formazione delle serie suddette sono stati esclusi tutti i valori eccezionali affinché le stesse rispecchino l'espressione di un libero mercato.-

Premesso il criterio di stima e tutte le constatazioni che tale criterio deve informare, si procede alla valutazione degli immobili.-

2)-Valutazione degli immobili-

Dalle accurate indagini conoscitive svolte sul luogo, avuto riguardo a tutto quanto anzi detto cioè a tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche su elencate, è scaturito che il mercato di zona per le villette indicate alle lettere B)C)D) segnala un valore medio unitario di £./mq.2.000.000, mentre per la villetta riportata alla lettera A) -per le particolari finiture- segnala un valore medio unitario di £./mq.2.200.000; tutti valori da applicare alla superficie lorda dei corpi di fabbrica principali e considerando pertinenza il terreno circostante, le verande coperte o scoperte, gli altri locali secondari, eventuali terrazzi, etc..

Pertanto, applicando tali valori medi, si avrà:

A)-Villetta in Siracusa Traversa Cannarella N.2 edificata su lotto di terreno in catasto particella 265 e 266:

-mq.168,00 x £.2.200.000= £.369.600.000=

in tondo **£.370.000.000**=

B)-Villetta in Siracusa Traversa Cannarella N.2 con fabbricato (particella 232) e circostante terreno in catasto particella 238:

-mq.225,00 x £.2.000.000= **£.450.000.000**=

C)-Villetta in Siracusa Traversa Cannarella N.2 edificata su lotto di terreno in catasto particella 263 e 264:

-mq.180,00 x £.2.000.000= **£.360.000.000**=

D)-Villetta in Siracusa Traversa Cannarella N.2 con circostante terreno in catasto particella 149:

-mq.195,00 x £.2.000.000= **£.390.000.000**=

Tanto lo scrivente doveva in espletamento all'incarico ricevuto.

Siracusa 11.12.2000

IL C.T.U.

(geom. Filippo Cimino)



Scanned with CamScanner