

**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

**OMISSIS**

➤ **IDENTIFICAZIONE DEL BENE n° 2**

L'oggetto di esecuzione, così come riportato nell'atto di precetto, è il diritto di superficie su un lotto di terreno sito in Floridia località Vignalelli, zona artigianale, identificato al Catasto terreni F. 21, p.lla 1053, con fabbricato non riportato in catasto dei fabbricati poiché in corso di costruzione

Alla data del presente incarico di CTU il fabbricato, a seguito di edificazione giusta **concessione edilizia n° 51/2005 (ALL. G)** intestata alla ditta I ..... è stato completato pertanto da una ricerca svolta dal sottoscritto si evince che il fabbricato in corso di costruzione è un capannone ad uso artigianale (laboratorio tipografico) identificato al catasto fabbricati al **F.21, p.lla 1300** del comune di Floridia (**all. F**); il tutto confinante con Strada Statale 124 Floridia-Siracusa, a Sud con Strada di piano, ad est con strada di collegamento della zona artigianale e ad ovest con lotto assegnate alla ditta .....

➤ **DESCRIZIONE DEL BENE,**

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare si trova in località Vignalelli zona artigianale che negli ultimi dieci anni ha visto un susseguirsi di nuove attività e la nascita di numerosi opifici artigianali del tutto simili a quello oggetto della presente esecuzione .

Località Vignalelli è una zona periferica del centro abitato a ridosso dell'ingresso alla città di Floridia lungo la S.S. 124 Siracusa-Floridia, la zona risulta urbanizzata e del tutto idonea a svolgere la funzione di zona artigianale (**all. C**).

Il fabbricato in oggetto si presenta con una tipologia costruttiva abbastanza tipicizzata per il tipo di stabile ovvero è costruito con elementi prefabbricati assemblati in opera, sia per quanto riguarda la struttura portante con pilastri e travi in CAP (Cemento Armato Precompresso) sia per quanto riguarda le strutture murarie in elevazione che sono dei pannelli in cemento armato alleggerito; la copertura è realizzata con voltine tra le travi in fibrocemento.

Dall'analisi planimetrica del capannone si evince che esso è stato pensato per avere due corpi distinti ma in diretto contatto l'uno all'altro infatti risulta facile individuare: (all. B – Foto 11-13)

1. un corpo ingresso/uffici;
2. un corpo laboratorio tipografico.

Una ultima considerazione va fatta anche per l'area libera del lotto (1.133,00 mq) non occupata dall'impronta del fabbricato (481,00 mq) che risulta asfaltata ed idonea per un **area parcheggio** o una area di stoccaggio all'aperto ed il tutto si presenta recintato con un muretto sovrastato da una ringhiera metallica mentre nella parte posteriore, lungo la viabilità di piano, si apre un cancello che permette l'accesso a mezzi carrabili anche di grandi dimensioni all'interno del fondo. (all. B – Foto 12)

- **IL CORPO INGRESSO – UFFICI**

È la parte anteriore del capannone una zona che ha una impronta a terra di 110,00 ma (10,00 x 11,00) anticipata da un portico dominato da un grosso pilastro di 4,00 ml di altezza e vi si accede tramite un grande infisso in alluminio preverniciato in grigio protetto da una grata di ferro ed una volta varcato introduce nella zona di ingresso al capannone ed alla zona uffici.

La zona uffici si divide su due piani, il piano terra di altezza pari a 5.95 ml risulta suddiviso da una parete in vetro, a rifasci trasparenti e satinati (all. B – Foto 18), e da una grande scala (all. B – Foto 16), con i gradini rivestiti in lastre

di granito a quarzo di colore beige e grigio e con una ringhiera in acciaio spazzolato, che oltre a frazionare ed a qualificare lo spazio al piano terra permette di raggiungere il primo piano della zona uffici ovvero una grande sala indivisa con altezza 2.70 ml (**all. B - Foto 17**) dove è presente una piccola zona per i servizi dotata antibagno tutte le pareti sono intonacate e verniciate di tempera bianca mentre la pavimentazione è in gres ceramico satinato dal colore grigio e con piastrelle dalla forma quadrata di 30x30, infissi maggiormente presenti sul lato verso la S.S. 124 sono di alluminio preverniciato grigio e sono tutti a doppia anta scorrevole. In totale la superficie commerciale della zona uffici è pari a 240 mq ed il tutto si presenta in ottimo stato di conservazione e decoroso.

- **IL CORPO LABORATORIO TIPOGRAFICO** è una grande ambiente di 338,00 mq (13,00 x 26,00) totalmente indiviso e libero da pilastri (**all. B - Foto 15**) e con una altezza interna pari a ml 7.50; si raggiunge dalla zona ingresso tramite una rampa di scale che fa superare il metro di dislivello che c'è tra questa zona e la zona uffici essendo l'ultima sopraelevata rispetto a questa.

Anche in questo caso troviamo un piccolo angolo per i 2 servizi igienici sempre dotati di antibagno.

Le finiture sono grezze ma confacenti alla funzione infatti la pavimentazione è in battuto di cemento lisciato e trattato per conferirne maggiore durezza e resistenza mentre le pareti sono intonacate e pitturate a tempera bianca.

Inoltre è presente un sistema di illuminazione a neon che copre tutta la sala.

Dall'ambiente appena descritto si può accedere all'area esterna tramite una grosso portone scorrevole con binario esterno in ferro, dalle dimensioni di 4,00 ml x 4,00 ml, costituito da bugne metalliche, offrendo così la possibilità e funzionalità di un carico e scarico diretto all'interno del capannone.

Anche in questo caso il tutto si presenta in ottimo stato di conservazione e decoroso.

La superficie commerciale del capannone compreso dell'area esterna e della zona uffici è pari a 691,00 mq

➤ **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

La particella 1300 del F.21 del comune di Florida è una particella ricadente in zona Insediamenti Produttivi pertanto appartiene alla comunità, quindi al Comune di Florida, ma tuttavia avendo, il sig. \_\_\_\_\_ fatto richiesta di assegnazione dell'area, ed avendo ricevuto il consenso con la sottoscrizione della concessione per la regolamentazione del diritto di superficie ne risulta **titolare del diritto di superficie**.

Gli immobili risultano liberi e non occupati da terzi.

➤ **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 \_\_\_\_\_ con sede in l \_\_\_\_\_

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 del territorio attrezzata per l'insediamento di attività produttive artigianali di piccola e media industria del Piano Regolatore Generale del Comune di Florida.

➤ **CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA.**

Così come accertato da sopralluogo e confermato dalla ricerca di documenti negli appositi uffici pubblici la particella 1300 del foglio 21 del comune di Floridia oggetto della presente esecuzione immobiliare allo stato dei luoghi è conforme agli elaborati grafici a corredo del progetto allegato alla concessione n° 51/2005 così come risulta pienamente corrispondente agli elaborati grafici depositati in Catasto.

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 simile finito, € 650/mq, e quindi il valore del cespite finito è risultato pari a:

$$\text{mq } 691,00 \times \text{€ } 650,00 = \text{€ } 449.150,00$$

I) CONCLUSIONI

Sulla scorta delle valutazioni effettuate si può affermare che il più probabile valore venale dell'immobile è pari a:

**€ 449.150,00** (*diconsi euro quattrocentoquarantanovemilacentocinquanta/00*)

Alla presente relazione costituita da n.14 pagine dattiloscritte sono allegati:

- allegato A verbale del sopralluogo;
- allegato B rilievo fotografico;
- allegato C ubicazione degli immobili;
- allegato D stralci mappa catastale;

- allegato E visure catastali;
- allegato F planimetrie catastali;
- allegato G copia delle concessioni edilizie;
- allegato H specifica del C.T.U.

Per eventuali ulteriori chiarimenti voglia il G.I. considerare la piena disponibilità dello scrivente.

Tanto dovuto in assolvimento dell'incarico ricevuto.

Siracusa, li 10 Agosto 2010

Il C.T.U  
arch. Michele Sudato



**ALEGATO - B - RILIEVO FOTOGRAFICO**

**FOTO N° 11 - BENE N° 2  
L'OPIFICIO TIPOGRAFICO  
VISTO DALLA S.S. 124**



**FOTO N° 12 - BENE N° 2  
L'OPIFICIO TIPOGRAFICO  
VISTO DALLA STRADA INTERNA ALLA  
ZONA ARTIGIANALE**



**FOTO N° 13 - BENE N° 2  
PARTICOLARE DEL PORTONE  
IN FERRO BUGNATO**

**ALEGATO - B - RILIEVO FOTOGRAFICO**

**FOTO N° 15 - BENE N° 2  
IL LABORATORIO TIPOGRAFICO  
SULLO SFONDO LA ZONA UFFICI**



**FOTO N° 16 - BENE N° 2  
LA SCALA DELLA  
ZONA UFFICI**



**FOTO N° 17 - BENE N° 2  
LA ZONA UFFICI AL P.1.**

**FOTO N° 18 - BENE N° 2  
LE PARETIDIVISORIE DELLA  
ZONA UFFICI AL P.T.**

