TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DEL C.T.U. NELLA PROCEDURA ESECUTIVA n.242/2024

GIUDICE Dott.ssa CONCITA CULTRERA

Parti: ...omissis...

Debitore: ...omissis...

Custode ed Ammin. Dei Beni: Avv. SANTINA MELI (nomina 07/11/2024)

C.T.U. incaricato: Ing. ALVARO CIRCO (nomina il 07/11/24 comunicata il 20/11/24)

ORDINE DEGLI INGEGNERI SIRACUSA
DOTT. ING. CIRCO ALVARO n. 585

UFFICIO: VIA DESSIE' N° 14 - AUGUSTA (SR) - P.I. 00844580894 - C.F. CRCLVR53E08A494G
TEL./FAX 0931/521850 - E-MAIL ALVAROCIRCO@ALICE.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIRCO ALVARO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 476dcefc8a70e973af57821b26882d8a

1 - Premessa

1.1 - Nomina del C.T.U.

Con Decreto di Nomina del 07/11/2024, pervenutomi per PEC in data 20/11/2024, il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Concita Cultrera, nominava il sottoscritto ing. Circo Alvaro, nato ad Augusta il 08/05/53, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n.585 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, quale consulente tecnico d'ufficio nel procedimento n.242/2024.

In data 25/11/2024 il sottoscritto C.T.U. depositava il giuramento e l'accettazione della nomina.

Il Giudice nel suddetto decreto di nomina dispone che l'esperto:

1. **CONTROLLI,** collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;
3. **PROVVEDA**:

I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

I. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.,); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5-i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)

II. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIRCO ALVARO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 476dcefc8a70e973af57821b26882d8a

terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

III. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

• *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:*

• *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

• *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

• *iscrizioni di ipoteche;*

• *trascrizioni di pignoramenti*;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

• *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

• *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordin*arie);

• *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*

• *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

• pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

V. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

VI. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIRCO ALVARO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 476dcefc8a70e973af57821b26882d8a

192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3*bis*; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3*ter*; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

VIII. la valutazione dei beni, indicando distintamente:
- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

IX. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

X. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

5. **ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:
- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16*bis* del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura *omissis* - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIRCO ALVARO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 476dcefc8a70e973af57821b26882d8a

confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

7. **INVII,** contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. **RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

9. **RIFERISCA** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà − da motivarsi specificamente − di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'esecuzione altresì:

1. autorizza l'esperto ad **accedere agli uffici pubblici** per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di **collaboratore**, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;

2. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;

3. dispone a suo favore **acconto** di euro 500,00 per spese e compensi a carico del creditore procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali; onera l'esperto a **relazionare tempestivamente** per iscritto al giudice qualora i creditori, appositamente diffidati, non abbiano corrisposto l'acconto entro trenta giorni dalla richiesta (da trasmettersi via pec);

4. autorizza il ritiro dei fascicoli di parte;

5. ricorda all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse **proroghe** soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate;

6. rammenta all'esperto che **le operazioni peritali devono essere iniziate senza dilazione** subito dopo l'accettazione dell'incarico (previa richiesta e corresponsione di acconto secondo le modalità sopra stabilite);

7. ricorda all'esperto che la **segnalazione di urgenza** deve essere apposta alle istanze soltanto nel caso in cui vi sia effettiva necessità di provvedimenti non dilazionabili (ad esempio, in caso di pericolo per persone e cose), mentre non deve essere apposta, a titolo esemplificativo, alle relazioni relative al mancato accesso ai luoghi, alle note riguardati la mancata corresponsione di acconto o alle istanze di proroga.

1.2 Documentazione acquisita dall'U.T.C. di Siracusa, dall'Ufficio CATASTO dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa e altri soggetti

Il sottoscritto C.T.U. ha fatto richiesta sia all'Ufficio Tecnico SUE del Comune di Siracusa sia presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa, di documentazione relativa agli immobili oggetto della procedura. Richieste in dettaglio:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIRCO ALVARO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 476dcefc8a70e973af57821b26882d8a

- Richiesta di Documentazione inerente gli immobili oggetto della Perizia a Ufficio SUE del Comune di Siracusa con PEC del 18/12/2024 prot.n.272165.

- Istanza per Certificato di Destinazione Urbanistica a Ufficio SUE del Comune di Siracusa con PEC del 03/01/2025 rif. Prot. c_i754/REG_PROTOCOLLO1449/2025.

- Richiesta altra documentazione integrativa con mail del 08/01/2025.

- Richiesta documentazione integrativa a ...omissis... con PEC del 15/01/2025.

Documenti pervenutomi da SUE di Siracusa:

- Autorizzazione n.3158 del 09/10/2000 del 5° Dipartimento Pianificazione Urbanistica della città di Siracusa: "Autorizzazione ad eseguire lavori di modifiche interne e cambio destinazione d'uso, da fabbricati rurali e abitazione a Circolo ricreativo culturale", con allegati (All. 5.12):

- Richiesta per cambio destinazione d'uso;
- Comunicazione di inizio lavori prot.n.21268;
- Relazione Tecnica;
- Richiesta e Rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica in data 19/10/2000
- Tavola grafica unica di progetto;
- Pareri rilasciati da Ufficio Divisione Ecologia e Azienda Sanitaria Locale n.8, per il cambio d'uso;
- Autorizzazione n.74/2000 da Ufficio Ecologia del Comune di Siracusa per trattamento liquami mediante realizzazione di una fossa IMHOFF; Parere igienico-sanitario dell'Azienda Sanitaria Locale n.8
- Scrittura privata di compravendita;
- Atto di vendita n.13636 del Repertorio e n.6307 progressivo del 26/01/1994; (All. 5.10)
- Scrittura privata per locazione;
- Costituzione e statuto dell'Associazione Denominata "omissis";
- Computo Metrico Lavori;
- Tavola grafica unica di progetto di smaltimento reflui.

- Autorizzazione n.4441 del 24/06/2003 del 13° Settore Pianificazione ed Edilizia Privata della Città di Siracusa: " Autorizzazione ad eseguire lavori di cambio della destinazione d'uso, con opere edili, da "Circolo ricreativo culturale" a "Attività di Ristorazione" dell'immobile sito al Piano Terra di c/da Dammusi", con allegati (All. 5.13):

- Relazione tecnica a firma del geom. Giovanni Cancemi;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIRCO ALVARO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 476dcefc8a70e973af57821b26882d8a

- Parere del responsabile di Igiene e Sanità Pubblica prot.n.6532/IG del 04/06/2003;
- Invio progetto per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile di c/da Dammusi del 15/05/2003 prot.5818, con successivi elaborati inviati in data 22/05/2003;
- Computo Metrico dei lavori;
- Preliminare di compravendita;
- Richiesta cambio destinazione d'uso del 13/05/2003 prot.n.005818;
- Copie dei pagamenti diritti di segreteria, oneri concessori, tassa istruzione progetto;
- Tavola unica di progetto del 13/05/2003 e successivamente sostituito con nuovo del 22/05/2003;
- Atto di vendita repert.n.20794 raccolta n.9641. (All. 5.11)

- Certificato di destinazione urbanistica aggiornato n.3/2025 del 27/01/2025. (All. 5.17)

Altra documentazione:

- Visure storiche per immobili riferiti a Fg.65 part.lla 435 cat.C/1, Fg.65 part.lla 435 Ente Urbano, Fg.65 part.lla 26 Fabbricato Rurale (All. 5.9);

- Planimetria catastale dell'immobile Fg.65 part.lla 435 (All. 5.6);

- Estratto di mappa 1:2000 con evidenziate le particelle 435 e 26 (All. 5.7);

- Relazione ventennale notarile del Notaio Dott. Niccolò Tiecco (All. 5.18)

- Concessione Edilizia in SANATORIA prot.n.264/06-2 del 19/07/2006, rilasciata da 13° Settore Edilizia Privata del Comune di Siracusa, a ...omissis... " Realizzazione di un vano forno adiacente la zona di somministrazione in ampliamento al fabbricato pre-esistente … ecc.". (All. 5.14) con allegati:

- Tavola grafica "Condono Edilizio" a firma del geom. Antonino Mangiafico;
- Perizia Giurata di Staticità a firma dell'Ing. Alessia Alaimo;
- Dichiarazione di conformità dell'Impianto elettrico da parte di GLADIOTECH srl;
- Domanda con allegati i relativi versamenti;
- Planimetria catastale rilasciata dall'Ufficio Provinciale di Siracusa .

- Deposito AGIBILITA' dell'immobile sito in c/da Bufalaro, Siracusa, in data 14/06/2016 prot.n.83179, con allegata dichiarazione del tecnico geom. Alessio Formisano iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Siracusa al n.1740. (All. 5.15)

- Contratto di Locazione dell'immobile per ristorazione-pizzeria (All. 5.16).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIRCO ALVARO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 476dcefc8a70e973af57821b26882d8a

1.3 Inizio delle operazioni peritali

In accordo con la Custode ed Ammin. dei Beni Avv. SANTINA MELI, è stata fissata la data del sopralluogo per il giorno 10/12/2024, per procedere alle operazioni peritali. Sono state inviate le comunicazioni via PEC alle parti costituite (All. 5.19). In tale giorno il sottoscritto ha effettuato adeguate misurazioni e fotografie dei beni. (All. 5.4)

1.4 Individuazione dei lotti

I riferimenti catastali sono tre ed esattamente:

– NCEU Fg.65 p.lla 435 – Immobile di categoria C/1, negozio e bottega, adibito a Pizzeria e Ristorante. C/da Bufalaro (c/da Dammusi) snc, Siracusa;

– NCT Fg.65 p.lla 435, ente urbano. C/da Bufalaro (c/da Dammusi) snc, Siracusa; si riferisce al terreno ove è ubicato il locale e adibito a posteggio per i clienti.

– NCT Fg.65 p.lla 26, fabbricato rurale. C/da Bufalaro (c/da Dammusi) snc, Siracusa; si riferisce a un fabbricato rurale con relativo piccolo terreno, di fronte al locale ristorazione, lato Est.

La particella 435 e la particella 26 sono attigue e hanno infatti un unico ingresso. Si possono quindi considerare un unico lotto. Purtuttavia per convenienza e maggior chiarezza, la relazione di stima sarà effettuata indicando come:

- Lotto 1 – l'immobile C/1 e il terreno annesso Fg.65 p.lla 435
- Lotto 2 – fabbricato rurale Fg.65 p.lla 26

Vi è corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali, a parte che nell'atto di pignoramento si parla di c/da Dammusi mentre in catasto i beni sono indicati in c/da Bufalaro. Da una verifica effettuata, si rileva che i luoghi sono gli stessi, pertanto in seguito il sottoscritto indicherà ambedue le diciture e cioè c/da Dammusi/Bufalaro, comune di Siracusa.

2 Relazione di STIMA Lotto 1

2.1 Identificazione del lotto 1

NCEU Fg.65 p.lla 435 – Immobile sito in C/da Bufalaro (c/da Dammusi) snc, Comune di Siracusa, appartenente alla categoria C/1, negozio e bottega, adibito a Pizzeria e Ristorante; classe 7, consistenza 149 mq ; dati di superficie totale 177 mq. Coordinate G.P.S.: 37.070771 , 15.236421.

NCT Fg.65 p.lla 435, ente urbano. C/da Bufalaro (c/da Dammusi) snc, Siracusa; si riferisce al terreno ove è ubicato il locale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIRCO ALVARO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 476dcefc8a70e973af57821b26882d8a

2.2 Descrizione del bene (lotto1)

Il bene in oggetto è un immobile adibito a ristorazione/pizzeria, costituito da una sala di 42 mq, un disinpegno, una cucina di circa 23 mq, un locale forno di circa 22 mq e dei locali servizi/wc per i clienti. Vi è una veranda coperta di 80 mq anch'essa adibita a locale sala. Adiacente al locale servizi, vi è un'area chiusa in muratura (scoperta) adibita ad alloggio dei serbatoi, autoclave, ecc.

La struttura portante verticale è costituita da muratura di blocchi di pietra squadrata, i muri divisori sono realizzati con mattoni forati e altri in cartongesso a doppia faccia con struttura metallica interna. L'immobile si presenta in buone condizioni e per quanto riguarda l'impiantistica si ha:

- impianto elettrico sottotraccia e conforme alle disposizioni vigenti in materia;
- impianto idrico con approvigionamento tramite autobotte autorizzata;
- scarico delle acque scure tramite fossa Imhoff con successiva sub-irrigazione.

Attualmente detto immobile è regolarmente funzionante quale locale di ristorazione e pizzeria con la dicitura di "...omissis...", con contratto di locazione (vedi stato di possesso).

E' presente nella parte antistante l'ingresso, lato sud, una ulteriore veranda coperta realizzata con struttura metallica e copertura con pannelli termoisolanti, di area circa 120 mq. Detta area risulta nel progetto approvato con la Concessione Edilizia in Sanatoria prot.n.264/06-2 del 19/07/2006, come "*Zona somministrazione all'aperto*". Mi viene dichiarato che detta struttura di copertura è stata realizzata da un paio di anni e l'utilizzo è propriamente nel periodo estivo. Il manufatto si può comunque ritenere una struttura rimovibile. Non risulta che vi sia una CILA o altro documento amministrativo relativo a tale area coperta.

Da una comparazione tra la planimetria catastale compilata dal geom. Alessio Formisano e acquisita al Catasto Fabbricati il 13/06/2016 prot.n.SR0045940, e quanto dal sottoscritto rilevato il giorno del sopralluogo il 10/12/2024, emerge quanto segue:

- nel muro esterno lato Nord, non vi sono n.4 finestre, ed esattamente n.2 della sala grande, n.1 nel disimpegno, n.1 nella saletta che porta ai servizi w.c., mentre c'è ne sono due nel corridoio che porta ai servizi;
- nel muro di delimitazione con la veranda coperta è presente una finestratura continua invece delle n.3 finestre che compaiono nella planimetria catastale; (la finestratura continua è correttamente presente nella tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. n.264/06-2 del 19/07/2006)
- è stato realizzato un locale anticucina mediante pannelli in cartongesso, non presente nella planimetria catastale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIRCO ALVARO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 476dcefc8a70e973af57821b26882d8a

- Come già detto precedentemente, non risulta nella planimetria catastale, nella parte antistante l'ingresso lato sud, una ulteriore veranda coperta realizzata con struttura metallica e copertura con pannelli termoisolanti, di area circa 120 mq.

Quanto esposto è evidenziato negli elaborati grafici allegati che rappresentano lo stato di fatto all'atto del sopralluogo (All. 5.5 a,b,c).

E' da rilevare che all'interno del terreno, Fg.65 p.lla 435, è ubicato un pozzo trivellato catastato Fg.65 p.lla 436, di proprietà di altra ditta. Come si legge nell'atto di vendita del Notaio De Luca di Siracusa del 02/05/2003 "*E' compreso nella vendita il diritto di edurre acqua dal pozzo trivellato ubicato nella part.lla 436 del foglio 65 pozzo che rimane di proprietà esclusiva della parte venditrice. Al fine di consentire la manutenzione ordinaria e straordinaria del pozzo innanzi detto la parte acquirente, costituisce servitù di passaggio, sia a piedi che con mezzi meccanici a carico della particella 435 del foglio 65 ed a favore della particella 436 del foglio 65.*"

2.3 Stato di possesso

L'immobile è di proprietà e catastalmente intestato a ...omissis... con sede in Siracusa in ...omissis.... Quota di proprietà per 1/1.

L'immobile è attualmente in locazione alla ditta ...omissis..., nato a Siracusa il ...omissis..., residente a ...omissis.... Contratto stipulato in data 16/06/2016 e registrato in data 21/06/2016 al n.002831-serie 3T. La durata del contratto è stabilita in anni sei a partire dalla data del 01/07/2016, alla scadenza automaticamente rinnovato per ulteriori anni sei, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata. (All. 5.16)

2.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalla relazione ventennale notarile redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia (All. 5.18), si evince:

"*che i suddetti immobili risultano alla data indicata, di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati (...omissis....), senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e dì qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità':*

GRAVAMI

- ***Siracusa rp 10518 rg 13240 del 05-07-2024, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 3349/2024 del 01-07-2024 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Siracusa di Siracusa C.F. 80003470897.*** *Unità negoziale 1. Siracusa NCEU fgl.65 p.lla 435, C.DA DAMMUSI, c/1 - negozio e bottega, mq. 149, Siracusa NCT fgl.65 p.lla 435, ente urbano, Siracusa NCT fgl.65 p.lla 26, fabbricato rurale. Quote di proprietà: Penelope SPV s.r.l. (favore) sede di Conegliano C.F. 04934510266 1/1 di piena proprietà, ...omissis... (contro) sede di Siracusa C.F. 01356690899 1/1 di piena proprietà;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIRCO ALVARO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 476dcefc8a70e973af57821b26882d8a

- ***Siracusa rp 5885 rg 7795 del 12-05-2016, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 2016/1272 del 01-04-2016 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Siracusa di Siracusa C.F. 80003470897.*** *Unità negoziale 1. Siracusa NCEU fgl.65 p.lla 435, C.DA DAMMUSI, c/1 - negozio e bottega, Siracusa NCT fgl.65 p.lla 435, terreno, Siracusa NCT fgl.65 p.lla 26, terreno. Quote di proprietà: Intesa Sanpaolo s.p.a. (favore) sede di Torino C.F. 00799960158 1/1 di piena proprietà, ...omissis... (contro) sede di Siracusa C.F. 01356690899 1/1 di piena proprietà;*

- ***Siracusa rp 224 rg 2298 del 08-02-2013, ipoteca legale, atto pubblico amministrativo numero 18222/2012 del 07-02-2013 pubblico ufficiale Riscossione Sicilia S.p.a. di Siracusa C.F. 00833920150, importo totale 90.497,34 Euro, importo capitale 45.248,67 Euro.*** *Unità negoziale 1. Siracusa NCEU fgl.65 p.lla 435, a/7 - appartamento in villino, Siracusa NCT fgl.65 p.lla 26, fabbricato rurale. Quote di proprietà: Riscossione Sicilia s.p.a (favore) sede di Siracusa C.F. 00833920150 (domicilio ipotecario eletto V.le Santa Panagia,141), 1/1 di piena proprietà, ...omissis...- (contro) sede di Siracusa C.F. 01356690899 1/1 di piena proprietà;*

- ***Siracusa rp 5473 rg 21861 del 20-09-2004, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, atto pubblico notarile numero 71757/7225 del 13-09-2004 notaio Pensavalle Emanuele di Siracusa C.F. PNSMNL62D02I754J, importo totale 180.000,00 Euro, importo capitale 120.000,00 Euro, tasso annuale del 3,300%, durata anni 10.*** *Unità negoziale 1. Siracusa NCEU fgl.65 p.lla 435, CONTRADA DAMMUSI, c/1 - negozio e bottega, mq. 103, Siracusa NCT fgl.65 p.lla 435, terreno Are 17 Ca 20. Quote di proprietà:*
Banca Intesa s.p.a. (favore) sede di Milano C.F. 00799960158 1/1 di piena proprietà, ...omissis... (contro) sede di Siracusa C.F. 01356690899 1/1 di piena proprietà;

- ***Siracusa rp 6127 rg 8102 del 07-05-2003, atto tra vivi, costituzione di diritti reali a titolo gratuito, atto pubblico notarile numero 20794 del 02-05-2003 notaio De Luca Annio di Siracusa C.F. DLCNNA49L08F839P.*** *Unità negoziale 1. Siracusa NCT fgl.65 p.lla 435, terreno Are 17 Ca 20. Quote di proprietà: ...omissis... (contro) sede di Siracusa C.F. 01356690899 servitù di passaggio. Unità negoziale 2. Siracusa NCT fgl.65 p.lla 436, terreno. Quote di proprietà: ...omissis... (favore) nata a ...omissis... servitù di passaggio;* ***N.B.*** *nel quadro D della nota viene riportato quanto segue: Al fine di consentire la manutenzione ordinaria e straordinaria del pozzo trivellato ubicato nella particella 436 del foglio 65, la parte acquirente, costituisce servitù di passaggio, sia a piedi che con mezzi meccanici a carico della particella 435 del foglio 65 ed a favore della particella 436 del foglio 65. "*

2.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Per l'immobile Fg.65 p.lla 435 C/1 locale adibito a ristorazione-pizzeria, vi sono:

- Autorizzazione n.3158 del 09/10/2000 del 5° Dipartimento Pianificazione Urbanistica della città di Siracusa: "Autorizzazione ad eseguire lavori di modifiche interne e cambio destinazione d'uso, da fabbricati rurali e abitazione a Circolo ricreativo culturale";

- Autorizzazione n.4441 del 24/06/2003 del 13° Settore Pianificazione ed Edilizia Privata della Città di Siracusa: " Autorizzazione ad eseguire lavori di cambio della destinazione d'uso, con opere edili, da "Circolo ricreativo culturale" a "Attività di Ristorazione" dell'immobile sito al Piano Terra di c/da Dammusi";

- Concessione in SANATORIA prot.n.264/06-2 del 19/07/2006, rilasciata da 13° Settore Edilizia Privata del Comune di Siracusa, a ...omissis.... " Realizzazione di un vano forno adiacente la zona di somministrazione in ampliamento al fabbricato pre-esistente e destinato ad attività di ristorazione, così da formare un immobile composto da zona somministrazione, sale interne, cucina, forno,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIRCO ALVARO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 476dcefc8a70e973af57821b26882d8a

servizi igienici ed accessori esterni, sito in c/da Dammusi, identificabile al N.C.E.U. al fg.65 p.lla 435".

- Deposito della dichiarazione di AGIBILITA' dell'immobile sito in c/da Bufalaro/Dammusi, comune di Siracusa, in data 14/06/2016 prot.n.83179, con allegata dichiarazione del tecnico geom. Alessio Formisano iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Siracusa al n.1740.

- Certificato di destinazione urbanistica n.3/2025 del 27/01/2025.

Dal certificato di destinazione urbanistica si rileva che le particelle n.26 e 435 ricadono in zona E. In particolare per il fabbricato rurale posto nella particella 26 è ricompreso nell'ambito delle "Masserie ed edifici rurali di cui si dispone la tutela".

2.6 Irregolarità edilizie riscontrate

Dalla analisi delle Autorizzazioni succedutosi nonché dalla Concessione Edilizia in Sanatoria, vi sono delle variazioni con lo stato di fatto verificato al momento del sopralluogo. Queste variazioni, alcune già evidenziate precedentemente con la comparazione della planimetria catastale (All.), si possono così riepilogare:

- nel muro esterno lato Nord, compaiono nel progetto n.4 finestre, ed esattamente n.2 della sala grande, n.1 nel disimpegno, n.1 nella saletta che porta ai servizi w.c., che non esistono nello stato di fatto, mentre c'è ne sono due nel corridoio che porta ai servizi anziché una;
- è stato realizzato un locale anticucina mediante pannelli in cartongesso;
- Come già detto precedentemente, non risulta, nella parte antistante l'ingresso, lato sud, una ulteriore veranda coperta realizzata con struttura metallica e copertura con pannelli termoisolanti, di area circa 120 mq, ma detta area è indicata come "Zona somministrazione all'aperto" nella Conc. Edil. 264/06.

Per quanto riguarda la chiusura delle finestre sul muro esterno lato Nord e la realizzazione del locale anticucina mediante pannelli in cartongesso, dette opere sono sanabili presentando una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), che prevede una sanzione di € 516,00 e i costi relativi alla parcella del tecnico stimabili in € 1.400,00. Oltre fare un aggiornamento catastale (DOCFA) presso il Catasto di Siracusa con costo stimabile di € 600,00.

Per quanto riguarda la copertura della zona "somministrazione all'aperto" di 120 mq, che attualmente è area coperta senza titoli amministrativi, il sottoscritto nella stima successiva, ha considerato detta area come loggia/patio senza copertura (come da tavola allegata alla C.Ed., senza copertura), applicando le riduzioni previste per il calcolo della superficie commerciale (vedere 2.8).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIRCO ALVARO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 476dcefc8a70e973af57821b26882d8a

Pertanto vi sono due soluzioni per detta area: o si ripristina eliminando la struttura di copertura o si presenta una ulteriore S.C.I.A. per sanare la copertura, sempre se possibile sanare in quanto la superficie è abbastanza grande (120 mq.). Nel caso sia possibile recuperare detta area coperta, le spese da considerare, oltre la sanzione e le spese tecniche, sono il pagamento dei costi di costruzione da versare al Comune di Siracusa.

2.7 Verifica di A.P.E. o eventuale rilascio

Non risulta alcun A.P.E. rilasciato per l'immobile in oggetto. Nell'immobile adibito a ristorante - pizzeria vi sono allocati n.5 climatizzatori caldo/freddo di 9.000 BTU cadauno, diversamente distribuiti nelle varie sale. Non è stato possibile reperire il libretto dell'impianto che deve necessariamente essere presentato insieme ad APE. Il rilascio di tale libretto per l'impianto deve essere fatto dal proprietario delegando ditta o tecnico che ne ha le competenze. Poichè il costo si aggira intorno a € 500,00 a cui si deve aggiungere il costo per la redazione dell'APE da parte di tecnico abilitato, il costo complessivo è superiore a € 500,00. Pertanto il sottoscritto è impossibilitato a redarre l'A.P.E. sia perché in assenza del libretto d'impianto e anche perché i costi sono superiori a € 500,00.

2.8 Stima del bene (lotto 1)

Lotto1 : NCEU Fg.65 p.lla 435 C/1, negozio e bottega; con annesso terreno di pari foglio e particella.

Per la stima dell'immobile, si è ritenuto opportuno procedere con diversi metodi distinti e poi fare la media tra i risultati ottenuti. I metodi utilizzati sono:

- uno di tipo "analitico" e più esattamente chiamato "stima a reddito"
- un'altro di tipo "sintetico" denominato "stima a valore commerciale"

Pertanto si effettueranno le stime con i metodi di cui sopra e poi si farà la media tra i risultati ottenuti, così facendo si cercherà di trovare un valore di stima quanto più veritiero possibile.
Prima di applicare i metodi individuati calcoliamo la superficie commerciale del bene (lotto1), che è data dalla somma dei vani principali e degli accessori e dalle pertinenze esclusive (accessorie). Il calcolo è stato effettuato secondo le istruzioni dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).
La superficie dei vani principali e degli accessori (compresi i muri) è di 167 mq. La superficie della veranda coperta è di 83,20 mq.; poiché l'incidenza della veranda coperta viene calcolata al 80%, si ottiene la superficie commerciale di 66,60 mq.
E' presente, come già detto, un'ulteriore area di circa 120 mq, in battuto di cemento, coperta in maniera removibile ad uso pertinenziale al locale commerciale (Pizzera-ristorante). Detta superficie viene assimilata a loggia/patio pertanto la superficie di incidenza è il 35% fino a 25 mq e 10% per l'eccedenza. Pertanto ai fini della superficie commerciale è pari a = 18,25 mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIRCO ALVARO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 476dcefc8a70e973af57821b26882d8a

La superficie commerciale totale sarà dunque uguale a: 167 + 66,60 + 18,25 = **251,85 mq**.

a) STIMA A REDDITO (metodo analitico)

Questo metodo di stima è basato sulla rendita che il bene è in grado di produrre. In base ad informazioni ricevute dal locatario e come si evince dal contratto di locazione attuale del bene, esso è di € 1.500 mensili stabilito nell'anno 2016, che si può ritenere congruo. Considerato nel mentre un adeguamento dello stesso, si attribuisce all'immobile cat. C/1 – negozio e bottega, adibito a ristorante-pizzeria, un reddito derivante da locazione di € 1.600,00 mensili;

reddito annuo lordo R = € 1.600,00 x 12		= € 19.200,00
spese manutenz. e gestione del bene	25 %	= - € 4.800,00
reddito netto	Rn	= € 14.400,00

Considerato un tasso annuo di capitalizzazione r=0,044 si ottiene: V1 = **€ 327.272,00.**

b) STIMA A VALORE COMMERCIALE (sintetico-comparativo)

Questo metodo consiste nell'individuazione del costo al metro quadro di immobili con caratteristiche simili. Consultando i valori indicati dall'O.M.I., il Borsino immobiliare, agenzie immobiliari, il prezzo di mercato per l'immobile in oggetto è stato stabilito in 1.250, 00 €/mq.

Il valore del bene secondo tale metodo di stima è:

V2 = € 1.250,00 x 251,85 mq = **€ 314.812,00**

Mediando tra a) stima a reddito e b) stima a valore commerciale, si ottiene la stima dell'immobile:

Valutazione immobile (lotto 1)

Vimm1 = (V1+V2)/2 = (€ 327.272,00+ € 314.812,00) / 2 = **€ 321.042,00**

Si detraggono i costi dovuti per risolvere alcune delle variazioni riscontrate (punto 2.6):

Sanzione S.C.I.A.	€ 516,00
Parcella tecnico per S.C.I.A.	€ 1.400,00
Parcella e costo Aggiornamento Catasto	€ 600,00

Per un totale di costi = € 2.516,00

Pertanto si ottiene la STIMA per **Vimm1 = € 321.042,00 - € 2.516,00 = € 318.526,00**

3 Relazione di STIMA Lotto 2

3.1 Identificazione del lotto 2

Lotto 2 – NCT Fg.65 p.lla 26, fabbricato rurale, superficie 190 mq. C/da Bufalaro (c/da Dammusi) snc, Siracusa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIRCO ALVARO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 476dcefc8a70e973af57821b26882d8a

3.2 Descrizione del bene (lotto2)

Trattasi di fabbricato rurale in cattive condizioni, probabilmente una volta adibito a deposito/stalla. La struttura è in muratura e la copertura è realizzata con travi in legno, perline in legno e tegole. L'immobile è in aderenza con muratura in comune con altro immobile di proprietà di altra ditta.

Il fabbricato rurale ha una superficie coperta di 81 mq e una superficie complessiva della particella 26 di 190 mq.

Anche se potrebbe considerarsi come un lotto a se stante, l'ingresso al locale ristorante/pizzeria con relativo cancello d'ingresso è comune e in parte rientrante nella superficie del fabbricato rurale. E' da precisare, come si evince dalla visura storica riferita al Fg.65 part.lla 26, l'Ufficio Provimciale del Territorio di Siracusa per l'immobile in oggetto ha avviato nel 2019 le procedure previste dall'art.1, comma 277, della legge del 24/12/2007 n.244. Cioè in pratica il passaggio del fabbricato rurale al catasto edilizio urbano, fatto salvo il recupero per oneri o eventuali sanzioni per il soggetto proprietario.

Nel progetto autorizzato in data 24/03/2003 n.4441 dal 13° Settore (Pianificazione ed Edilizia Privata) del Comune di Siracusa, nell'elaborato grafico allegato, si evince una ristrutturazione del suddetto locale con la creazione di un locale servizi (antibagno e wc), di una sala e di un locale di sgombero. Alla data del sopralluogo non risulta che sia stato fatto alcun lavoro di ristrutturazione, in quanto non esiste il locale servizi. Tutto il locale si mostra in non buone condizioni e non particolarmente sicuro dal punto di vista strutturale (solaio). Tutto questo si evince anche dalle foto allegate. (All. 5.4)

3.3 Stato di possesso

L'immobile è catastalmente intestato a ...omissis.... Quota di proprietà per 1/1

L'immobile è attualmente in locazione alla ditta ...omissis.... Contratto stipulato in data 16/06/2016 e registrato in data 21/06/2016 al n.002831-serie 3T.

3.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Si rifà a quanto già riportato nel paragrafo 2.4 di questa relazione.

3.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il fabbricato rurale con risultanze catastali Fg.65 p.lla 26, risulta come in origine. Peraltro non sono state realizzate le opere di cui alla Autorizzazione n.4441 del 24/06/2003. Pertanto non vi sono irregolarità di carattere edilizio ed urbanistico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIRCO ALVARO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 476dcefc8a70e973af57821b26882d8a

3.6 Stima del bene (lotto 2)

Lotto 2 – NCT Fg.65 p.lla 26, fabbricato rurale. C/da Bufalaro (c/da Dammusi) snc, Siracusa

Superficie coperta del fabbricato rurale di 81 mq; mentre la superficie complessiva della particella 26 è di 190 mq.

a) STIMA A REDDITO (metodo analitico)

Questo metodo di stima è basato sulla rendita che il bene è in grado di produrre. In base a informazioni avute per immobile analogo, da utilizzare come ricovero attrezzi o magazzino, si attribuisce all'immobile fabbricato rurale di 81 mq coperti, un reddito derivante da locazione di € 250,00 mensili;

reddito annuo lordo R = € 250,00 x 12		= € 3.000,00
spese manutenz. e gestione del bene	25 %	= - € 750,00
reddito netto	Rn	= € 2.250,00

Considerato un tasso annuo di capitalizzazione r=0,05 si ottiene: V1 = € 45.000,00**.**

Poichè l'immobile ha bisogno di essere ristrutturato per il cattivo stato di manutenzione, si applica una riduzione del 30% del valore, da cui si ottiene V1 = € **31.500,00**.

b) STIMA A VALORE COMMERCIALE (sintetico-comparativo)

Questo metodo consiste nell'individuazione del costo al metro quadro di immobili con caratteristiche simili. Consultando i valori indicati dall'O.M.I., il Borsino immobiliare, agenzie immobiliari, il prezzo di mercato per l'immobile in oggetto è stato stabilito in 350,00 €/mq.

superficie immobile = 81,00 mq,

si ottiene V2 = € 350,00 x 81,00 mq = € 28.350,00

Totale stima a valore commerciale: V2 **= € 28.350,00.**

Mediando tra a) , b) si ottiene la stima dell'immobile:

Valutazione immobile (lotto 2)

Vimm2 = (V1+V2)/2 = (€ 31.500,00+ € 28.350,00) / 2 = **€ 29.925,00.**

4 Stima FINALE (lotto 1 + lotto2)

Come già detto in precedenza, i due cosidetti lotti 1 e 2 sono adiacenti, hanno lo stesso ingresso e sono ambedue in locazione per l'utilizzo da ristorazione/pizzeria, con relativo terreno annesso utilizzato come posteggio per i clienti. Pertanto la stima complessiva dei beni, cioè Fg. 65 con particelle 435 e 26, locale ristorante e fabbricato rurale con annesso terreno, risulta:

STIMA FINALE = **€ 318.526,00 + € 29.925,00 = € 348.451,00.**

Firmato Da: CIRCO ALVARO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 476dcefc8a70e973af57821b26882d8a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5 ALLEGATI

5.1 Decreto di nomina dell'esperto stimatore in data 20/11/2024 (notificato con PEC)

5.2 Deposito Accettazione CTU causa 242/2024 in data 25/11/2024

5.3 Verbale di sopralluogo del giorno 10/12/2024

5.4 Fotografie dei beni n.20

5.5 Planimetrie del bene allo stato di fatto (redatti dal sottoscritto: 5a,5b,5c)

5.6 Planimetria catastale Fg.65 p.lla 435, immobile C1

5.7 Estratto di Mappa Fg.65 p.lla 435-26

5.8 Visure catastali n.3

5.9 Visure catastali storiche n.3: Fg.65 p.lla 435 immob. C1, Fg.65 p.lla 435 ente urb., Fg.65 p.lla 26 Fabbr. rurale

5.10 Copia dell'Atto di vendita n.13636 del Repertorio e n.6307 progressivo del 26/01/1994 redatto da Notaio dott. De Luca Annio il 10/01/1994

5.11 Copia dell'Atto di vendita repert.n.20794 raccolta n.9641, redatto da Notaio dott. De Luca Annio il 02/05/2003

5.12 Autorizzazione n.3158 del 09/10/2000 del 5° Dipartimento Pianificazione Urbanistica della città di Siracusa, "Autorizzazione ad eseguire lavori di modifiche interne e cambio destinazione d'uso"

5.13 Autorizzaz. n.4441 del 24/06//2003 rilasciata a Correnti Michele n.q. "Sinergye 2001 s.a.s. "Autorizzazione ad eseguire lavori di cambio della destinazione d'uso, con opere edili, ..." con allegati relazione tecnica e tavola grafica

5.14 Concessione Edilizia in SANATORIA prot.n.264/06-2 del 19/07/2006 rilasciata a ...omissis... con allegata tavola grafica

5.15 Certificazione di AGIBILITA' del 14/06/2016 prot. n.83179

5.16 Contratto di locazione dell'immobile per ristorazione-pizzeria

5.17 Certificato di Destinazione Urbanistica n.03/2025

5.18 Relazione Ventennale Notarile

5.19 Ricevute PEC inizio operazioni peritali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIRCO ALVARO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 476dcefc8a70e973af57821b26882d8a

5.20 Attestazione del C.T.U. di aver inviato per PEC ai creditori e al debitore, copia della Relazione di Perizia

Siracusa 10/02/2025

Il Tecnico C.T.U.

Dott. Ing. Alvaro Circo

Firmato Da: CIRCO ALVARO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 476dcefc8a70e973af57821b26882d8a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009