# SOMMARIO

**PREMESSA** ..... **3**

**DECRETO DI NOMINA, QUESITI, GIURAMENTO** ..... **3**

**TRATTAZIONE DEI QUESITI** ..... **11**

*1 - Controlli effettuati* ..... 11
*2 - Comunicazioni* ..... 12
*3.I - Identificazione del bene oggetto del pignoramento* ..... 13
*3.II - Rispondenza dei dati specificati nel pignoramento* ..... 14
*3.III - Formazione dei lotti di vendita* ..... 14
*4.I - Individuazione del bene* ..... 15
*4.II - Descrizione complessiva e sintetica del bene* ..... 16
*Ufficio p.lla 347 sub 2* ..... 17
*Capannone p.lla 347 sub 3* ..... 17
*4.III - Stato di possesso dei beni* ..... 19
*4.IV - Esistenza formalità, vincoli o oneri che resteranno all'acquirente* ..... 19
*4.V - Esistenza formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati* ..... 19
*4.VI - Verifica regolarità edilizia e urbanistica del bene* ..... 20
*4.VII - Sanabilità irregolarità urbanistica o edilizia* ..... 22
*4.VIII - Attestazione di prestazione energetica* ..... 24
*4.IX - Valutazione del bene* ..... 24
- *Calcolo della superficie commerciale* ..... 24
- *Criterio di stima utilizzato* ..... 25
- *Fonti di informazioni utilizzate per la stima* ..... 26
- *Valore per metro quadro e valore complessivo del bene* ..... 27
- *Analitica indicazione adeguamenti e correzioni della stima* ..... 28
- *Valore finale del bene, al netto delle spese stimate* ..... 28
- *Caso di immobile totalmente abusivo* ..... 28
- *Valore locativo dell'immobile* ..... 28

*4.X - Relazione nel caso di quota indivisa* ..... 28
*4.XI - Nel caso di pignoramento di nuda proprietà o usufrutto o di diritto di superficie* ..... 28

**CONSIDERAZIONI FINALI** ..... **28**

**ALLEGATI** ..... **29**



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

Firmato Da: CULTRERA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3aafd2c050b5d6d684d6e19fd3c205ab

# RELAZIONE

## *PREMESSA*

Avanti la Seconda Sezione Civile Ufficio Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Siracusa pende la procedura esecutiva **n. 268/2020 R.G. Es.** in danno dei debitori esecutati ***omissis***, in persona dell'Amministratore Unico e rappresentante legale pro tempore **sig. *omissis***.

In detto giudizio di esecuzione fu disposta la stima dei beni pignorati così come infra descritti:

1. - *La piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare sita in Augusta, contrada San Lorenzo snc, nel catasto Fabbricati del Comune di Augusta, foglio 52, particella 347, sub 2, ctg A10, 4,5 vani, piano T-1;*

2. - *La piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare sita in Augusta, contrada San Lorenzo snc, nel catasto Fabbricati del Comune di Augusta, foglio 52, particella 347, sub. 3, ctg D7, piano T-1;*

3. - *La piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare sita in Augusta, contrada San Lorenzo snc, nel catasto Fabbricati del Comune di Augusta, foglio 52, particella 347, sub. 4, ctg A7, 5 vani, piano T.*

## *DECRETO DI NOMINA, QUESITI, GIURAMENTO*

Con Decreto del 27/06/2023, il Giudice dell'Esecuzione presso questo Tribunale nominò C.T.U. lo scrivente Dott. Ing. Antonino Cultrera, invitandolo a depositare telematicamente la dichiarazione di accettazione dell'incarico entro giorni quindici dal suddetto provvedimento.

Il nominato C.T.U. in data 28/06/2023 depositava telematicamente



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

Firmato Da: CULTRERA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3aafd2c050b5d6d684d6e19fd3c205ab

dichiarazione di assenza di incompatibilità unitamente all'accettazione dell'incarico con il rituale giuramento.

Il G.E. dato atto di quanto sopra pose all'esperto i seguenti quesiti:

**1. CONTROLLI,** 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;



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

Firmato Da: CULTRERA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3aafd2c050b5d6d684d6e19fd3c205ab

**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;

II. 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 degliartt. 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);

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



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

Firmato Da: CULTRERA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3aafd2c050b5d6d684d6e19fd3c205ab

dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

IV. 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);

V. 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*


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CULTRERA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3aafd2c050b5d6d684d6e19fd3c205ab

*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 ordinarie);*
- *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;*

VI. 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;

VII. 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,



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

Firmato Da: CULTRERA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3aafd2c050b5d6d684d6e19fd3c205ab

l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. 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) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 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 3bis; 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 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;



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

Firmato Da: CULTRERA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3aafd2c050b5d6d684d6e19fd3c205ab

- 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;

X. 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;

XI. 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



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

Firmato Da: CULTRERA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3aafd2c050b5d6d684d6e19fd3c205ab

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 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 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;



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

Firmato Da: CULTRERA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3aafd2c050b5d6d684d6e19fd3c205ab

**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.

***TRATTAZIONE DEI QUESITI***

***1 - Controlli effettuati***

Al fine di rispondere compiutamente ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E. il C.T.U. ha effettuato accessi ai seguenti Uffici Pubblici:

*1)* – Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Siracusa Sezione Fabbricati, per ivi procedere ad effettuare visure catastali attuali e storiche nonché a richiedere e ritirare elaborato planimetrico e le planimetrie catastali al fine di riscontrare l'esatta



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

Firmato Da: CULTRERA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3aafd2c050b5d6d684d6e19fd3c205ab

rispondenza tra i beni esaminati, la posizione catastale relativa e la produzione documentale depositata in atti dal creditore procedente.

*2)* – Agenzia delle Entrate di Siracusa – per verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati non risolti verificando l'assenza di tali documenti.

*3)* – Comune di Augusta - Ufficio Tecnico Sezione Urbanistica - per ivi procedere alla ricerca sia di eventuali pratiche edilizie di qualsiasi genere che dell'avvenuto rilascio del certificato di agibilità / abitabilità relativamente agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Inoltre, attraverso l'effettuazione di ispezioni ipotecarie, ha verificato la certificazione notarile per il ventennio precedente l'atto di pignoramento redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese riscontrando il sottoscritto l'esatta rispondenza dei dati catastali tra il bene esaminato e la produzione documentale depositata in atti dal creditore procedente.

***2 - Comunicazioni***

In espletamento del mandato conferito, preavvertito il soggetto procedente a mezzo PEC e le parte esecutata per tramite del custode del compendio pignorato, il C.T.U. si recò sui luoghi di perizia in data 13/07/2023 insieme al custode Avv. Valentina Mangiafico, ove nessun altro soggetto risultava presente.

Il custode, in possesso delle chiavi, consentiva allo scrivente l'accesso al compendio pignorato che dava inizio così alle operazioni peritali provvedendo a svolgere i rilievi metrici necessari ed a raccogliere un'ampia documentazione fotografica sulla scorta delle indicazioni fornite dall'atto di pignoramento e dalla documentazione affoliata all'istanza di vendita.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CULTRERA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3aafd2c050b5d6d684d6e19fd3c205ab

ASTE GIUDIZIARIE®

### *3.I - Identificazione del bene oggetto del pignoramento*

Il bene oggetto del pignoramento ubicato nella periferia ovest del Comune di Augusta in C.da San Lorenzo, risulta in uno stato di abbandono, è costituito da un appezzamento di terreno di circa mq 5.000 con due unità immobiliari, di cui un fabbricato a piano terra e primo utilizzato ad ufficio e da un capannone; confina a nord con terreno p.lla 413, ad ovest con stradella dalla quale ha l'accesso, ad est terreno p.lla 645 ed a sud con immobile p.lla 421.

Risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Augusta con i seguenti dati:

| N.C.E.U. COMUNE DI AUGUSTA | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Foglio | P.lla | Sub | Z. Cens. | Categ. | Cl. | Consist. | Sup. Catast. | Rendita |
| 52 | 347 | 2 | 1 | A/10 | U | 4,5 vani | Sup. Catast. 79 mq escluse aree scoperte 79 mq | € 941,24 |
| **Indirizzo:** Contrada San Lorenzo n. snc – Piano T-1. | | | | | | | | |
| **Intestati:** | | | | | | | | |
| *Omissis* Propr. 1/1 | | | | | | | | |

| N.C.E.U. COMUNE DI AUGUSTA | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Foglio | P.lla | Sub | Z. Cens. | Categ. | Cl. | Consist. | Sup. Catast. | Rendita |
| 52 | 347 | 3 | 1 | D/7 | - | ---- | ---- | € 10.740,80 |
| **Indirizzo:** Contrada San Lorenzo n. snc – Piano T-1. | | | | | | | | |
| **Intestati:** | | | | | | | | |
| *Omissis* Propr. 1/1 | | | | | | | | |

Tuttavia, in catasto risulta anche un ulteriore immobile di fatto inesistente ed identificato come di seguito:

| N.C.E.U. COMUNE DI AUGUSTA | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Foglio | P.lla | Sub | Z. Cens. | Categ. | Cl. | Consist. | Sup. Catast. | Rendita |
| 52 | 347 | 4 | 1 | A/7 | - | 5 vani | ---- | € 464,81 |
| **Indirizzo:** Contrada San Lorenzo n. snc – Piano T-1. | | | | | | | | |
| **Intestati:** | | | | | | | | |
| *Omissis* Propr. 1/1 | | | | | | | | |



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

Firmato Da: CULTRERA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3aafd2c050b5d6d684d6e19fd3c205ab

ASTE GIUDIZIARIE®

***3.II - Rispondenza dei dati specificati nel pignoramento***

Dalla comparazione degli elementi riportati nell'atto di pignoramento con i dati catastali lo scrivente ha riscontrato l'esatta corrispondenza, tuttavia si specifica una discrepanza individuata nel pignoramento della P.lla 347 sub 2 e 347 sub 4 che di fatto costituiscono differenti identificativi catastali riferiti allo cespite.

Con atto di compravendita del 03 dicembre 1991 i sigg. *omissis* quali unici amministratori e legali rappresentanti della *omissis* acquistavano il fabbricato sito nel Comune di Augusta, contrada San Lorenzo piano terra riportato nel N.C.E.U. al foglio 52 p.lla 21 cat. A/7 (villetta); con variazione del 12/02/2015 per "*bonifica identificativo catastale"* veniva soppressa tale p.lla 21 e veniva costituita l'attuale **p.lla 347 sub 4 cat. A/7;** nessuna altra variazione viene rinvenuta tra gli atti catastali relativamente a tale subalterno.

In merito all'esame della p.lla 347 sub 2 Cat. A/10 (ufficio) piano T-1, dalla ricerca storica catastale si individua che tale subalterno viene costituito il 07/03/1998 e variato in data 12/04/2006 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni con conferma della stessa particella e subalterno (p.lla 347 sub 2).

Il C.T.U., dai rilievi eseguiti in sede di sopralluogo conferma che il compendio pignorato include l'immobile del ***foglio 52 p.lla 347 sub 2 Cat. A/10*** e l'immobile del ***foglio 52 p.lla 347 sub 3 Cat. D/7,*** e ne asserisce l'esatta rispondenza con le schede planimetriche depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio.

***3.III - Formazione dei lotti di vendita***

Le due unità immobiliari ricadono all'interno dello stesso lotto di terreno con unico accesso ove i beni di diversa destinazione d'uso, ma connessi tra di loro,


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CULTRERA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3aafd2c050b5d6d684d6e19fd3c205ab

costituiscono nell'insieme reciprocamente un'unità funzionale mantenendo ciascun subalterno le proprie caratteristiche e peculiarità, trattandosi nello specifico di un'unità immobiliare adibita ad ufficio e di un capannone costruito per le speciali esigenze di un'attività con destinazione d'uso non modificabile senza marcate trasformazioni; di conseguenza lo scrivente identifica un unico lotto di vendita.

Le dimensioni degli immobili nonché l'estensione dell'area di pertinenza (circa mq 3.600) consente a futuri compratori una diversità di alternative per l'utilizzo di quanto pignorato, tra l'altro di facile raggiungimento ubicato nella periferia ovest del Comune di Augusta.

***4.I - Individuazione del bene***

*Lotto unico*

Il bene oggetto dell'esecuzione ricade in C.da "San Lorenzo" nel Comune di Augusta ed è costituito da un lotto di terreno di complessiva superficie reale pari a mq 4.943 (catastali mq 5.770) con all'interno due corpi di fabbrica, una costruzione a piano terra con superficie coperta di circa mq 75 con terrazza calpestabile destinata ad ufficio, ed un capannone utilizzato ai fini industriali con due appendici esterne adibite a locali per il personale, servizi igienici e locali attinenti all'attività del capannone, della superficie complessiva di circa mq 1.200. Ubicato nella periferia ovest del Comune di Augusta, risulta facilmente raggiungibile attraverso la ex Strada Statale 193, e poi percorrendo l'adiacente stradella privata ubicata sul lato ovest dell'immobile, risulta interamente delimitato in parte da muretti in cls con sovrastante ringhiera in ferro. E' riportato presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa Uffici del Territorio come di seguito specificato:



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

Firmato Da: CULTRERA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3aafd2c050b5d6d684d6e19fd3c205ab

| N.C.E.U. COMUNE DI AUGUSTA | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Foglio | P.lla | Sub | Z. Cens. | Categ. | Cl. | Consist. | Sup. Catast. | Rendita |
| 52 | 347 | 2 | 1 | A/10 | U | 4,5 vani | Sup. Catast. 79 mq escluse aree scoperte 79 mq | € 941,24 |
| **Indirizzo:** Contrada San Lorenzo n. snc – Piano T-1. | | | | | | | | |
| **Intestati:** *Omissis* Propr. 1/1 | | | | | | | | |

| N.C.E.U. COMUNE DI AUGUSTA | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Foglio | P.lla | Sub | Z. Cens. | Categ. | Cl. | Consist. | Sup. Catast. | Rendita |
| 52 | 347 | 3 | 1 | D/7 | - | ---- | ---- | € 10.740,80 |
| **Indirizzo:** Contrada San Lorenzo n. snc – Piano T-1. | | | | | | | | |
| **Intestati:** *Omissis* Propr. 1/1 | | | | | | | | |

E' stata rilevata l'esatta individuazione geografica del bene pignorato attraverso l'utilizzo di strumento elettronico, pertanto è stata determinata la latitudine e longitudine dell'immobile con le seguenti coordinate GPS:

**latitudine nord 37°14´57.79´´ - longitudine est 15°12´48.50´´.**

***4.II - Descrizione complessiva e sintetica del bene***

Il bene oggetto di pignoramento tratta un lotto di terreno con accesso sia pedonale che carrabile, caratterizzato dalla presenza di vegetazione spontanea che ne qualifica lo stato di abbandono, in cui all'interno ricade un corpo di fabbrica a piano terra e primo adibito ad ufficio di superficie coperta di circa mq 75, ed un capannone adibito a lavorazioni industriali di superficie di circa mq 870 con due pertinenze esterne di complessivi circa mq 330 adibiti a spogliatoio, servizi igienici e locali attinenti all'attività del capannone. In ragione dello stato dei luoghi, per una migliore lettura lo scrivente procede a descrivere i diversi fabbricati per come di fatto suddivisi.



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

Firmato Da: CULTRERA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3aafd2c050b5d6d684d6e19fd3c205ab

ASTE GIUDIZIARIE®

*Ufficio p.lla 347 sub 2*

Fabbricato del tipo isolato ubicato nella parte a nord del terreno costituito da tre vani oltre al servizio igienico, al disimpegno ed al ripostiglio, per una superficie complessiva coperta di circa mq 75 con un'altezza libera di piano pari a m. 2,90; una scala esterna consente l'accesso al piano primo costituito da terrazza calpestabile.

In merito alle rifiniture il cespite presenta pareti con intonaco cementizio, pavimentazione e rivestimento del servizio igienico in ceramica; si rilevano doppi infissi esterni in legno ed in alluminio anodizzato e porte interne in legno tamburato.

In merito agli impianti esistenti, trovandosi l'immobile in stato di abbandono, non si ha contezza della loro funzionalità; dalla documentazione rilasciata dal Comune di Augusta, si evince che lo scarico fognario è stato autorizzato al precedente proprietario Ranno Carmelo giusta autorizzazione del 01/07/1985 prot. 19974.

Il terrazzo a copertura dell'immobile dotato di parapetto in muratura risulta pavimentato con marmette in scaglietta di cemento. Il fabbricato inutilizzato da tempo, presenta tracce di umidità quasi su tutti gli ambienti, sia alle pareti che al soffitto.

*Capannone p.lla 347 sub 3*

Trattasi di un capannone adibito ad officina ed attività industriale in genere, con annessi locali attinenti alla stessa attività, della superficie complessiva di circa mq 1.200 realizzato in due diversi periodi.

Un primo capannone costruito sul confine sud, ha superficie di circa mq 300 con annessi sevizi igienici, l'altezza interna è compresa tra m 5,50 (intradosso trave) e m 6,50 (alla sommità delle cupoline). Presenta struttura mista con pareti in CLS



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

Firmato Da: CULTRERA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3aafd2c050b5d6d684d6e19fd3c205ab

vibrato, pilastri in C.A. e pilastri in ferro realizzati in opera collegati in testa da travi in CLS armato e da travi IPE, dove poggiano le travi prefabbricate in CLS precompresso ad Y; la copertura è costituita da cupoline in lamierino zincato con innesti di cupoline in plexiglass trasparente che insieme alle ampie finestre producono una buona illuminazione del locale. Lungo la parete est sono stati realizzati i servizi igienici e simmetricamente per circa mq 40 è stato realizzato a m 2,50 dal pavimento un soppalco adibito ad un piccolo ufficio accessibile da una scala in ferro. La pavimentazione del capannone è in battuto di cemento. Lo stato di abbandono e la vetustà hanno provocato il cedimento di alcune cupoline in plexiglass.

Successivamente, in adiacenza e comunicante per mezzo di un'ampia apertura (m 9,00) con il precedente corpo di fabbrica descritto, è stato realizzato un secondo capannone con annesse n.2 appendici laterali.

***Il capannone*** della superficie di circa mq 570 ha un'altezza interna compresa tra m 5,60 e m 6,40 (intradosso trave) e m 7.30 (alla sommità delle cupoline). Realizzato con pareti in CLS vibrato, pilastri in opera collegati in testa da travi in CLS armato dove poggiano le travi prefabbricate in CLS precompresso ad Y, presenta copertura con cupoline in lastre di termocopertura intervallate da cupoline in plexiglass che, con le ampie aperture distribuite in modo pressoché continuo ed uniforme nella parte superiore delle pareti, garantiscono una buona illuminazione del locale. La pavimentazione è in battuto di cemento. A quanto sopra si aggiungono sul prolungamento delle pareti est ed ovest due "*appendici*" della superficie coperta di circa mq 165 ciascuna, determinate da due corpi di fabbrica con struttura in conglomerato cementizio armato e copertura a solaio inclinato in latero cemento.


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

Firmato Da: CULTRERA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3aafd2c050b5d6d684d6e19fd3c205ab

L'appendice ubicata ad ovest costituisce due locali utilizzati nel passato ad officina e falegnameria, con pavimentazione in marmette di cemento e pareti con intonaco cementizio; l'accesso è con saracinesche in lamierino zincato, le aperture esterne sono con infissi in alluminio preverniciato mentre la copertura a tetto ad una sola falda ha un'altezza libera compresa tra m 4,15 e 5,00.

L'appendice ubicata ad est adibita a locali accessori per i dipendenti quali mensa, spogliatoio, servizi igienici e magazzino, presenta la zona mensa ed i servizi igienici con superfice di circa mq 115, soppalcata a m 2,80 dal pavimento. La pavimentazione risulta in parte in marmette con scaglietta ed in parte in ceramica, le pareti dei locali sono con intonaco cementizio e le pareti dei servizi igienici sono rivestite in ceramica; gli infissi esterni sono in allumino preverniciato. La copertura a tetto ad una sola falda presenta un'altezza libera compresa tra m 4,30 e 5,60.

Oltre a quanto rappresentato, viene evidenziata nell'area di pertinenza la presenza di una struttura in ferro della superficie di circa mq 390 su basamento in calcestruzzo, con altezza compresa tra m 7,80 e m 9,80.

***4.III - Stato di possesso dei beni***

I beni pignorati, come sopra riportato, risultano in uno stato di abbandono e nel possesso del custode nominato.

***4.IV - Esistenza formalità, vincoli o oneri che resteranno all'acquirente***

Vedasi relazione Notarile ed ispezioni ipotecarie allegate.

***4.V - Esistenza formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati***

vedasi certificazione Notarile ed ispezioni ipotecarie allegate;

*4.V-i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, quali:*

- *domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,*



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

Firmato Da: CULTRERA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3aafd2c050b5d6d684d6e19fd3c205ab

*altri pesi anche derivanti da regolamenti condominiali;*

- nessun vincolo di cui al presente punto resterà a carico dell'acquirente;

*4.V-ii. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento* ex *art. 586 c.p.c. quali:*

- *iscrizioni di ipoteche, trascrizioni di pignoramenti;*

- vedasi certificazione Notarile ed ispezioni ipotecarie allegate;

*4.V-iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati, importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali scadute e/o non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

- Nessun vincolo risulta in merito al presente punto.

***4.VI - Verifica regolarità edilizia e urbanistica del bene***

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta, per gli immobili *de quo* risultano i seguenti titoli urbanistici che presentano un diverso stato delle pratiche giacenti in Comune:

1- per l'immobile al foglio 52 oggi p.lla 347 sub 2 (Cat. A/10) risulta la Concessione Edilizia n.35/82 rilasciata al *omissis* il 14/07/1982, per la realizzazione di una piccola casetta in C.da San Lorenzo, risulta inoltre rilasciato in data 10/10/1985 il relativo Certificato di Abitabilità.

Nessun altro titolo urbanistico che autorizza la destinazione d'uso attuale dell'immobile (ufficio) è pervenuto dal Comune.



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

Firmato Da: CULTRERA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3aafd2c050b5d6d684d6e19fd3c205ab

2- Come già in precedenza descritto, il capannone è stato realizzato in due diversi periodi, tale condizione si evince dalla certificazione rinvenuta presso il competente UTC di Augusta.

**Per il primo capannone descritto** di circa mq 300 costruito sul confine sud, si rileva che è stata presentata la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria pratica n. 1032/95, per la quale risultano agli atti:

- l'Oblazione autodeterminata per una superficie di mq 281,04 pari a lire 10.225.040, calcolata applicando la riduzione di 1/3 per attività artigianale/industriale da cui risulta il solo versamento della rata di acconto pari a lire 7.000.000;
- per oneri concessori autodeterminati in lire 12.186.687, non risulta rinvenuto alcun versamento.

Quindi, le somme dovute a conguaglio dell'oblazione ammontano a lire 3.225.040 pari ad € 1.665,59, mentre per gli oneri concessori la somma da pagare è di lire 12.186.687 pari ad € 6.293,90; tali importi devono essere integrati dagli interessi legali maturati e relative sanzioni fino al momento della definizione della pratica con l'integrazione anche degli elaborati tecnici.

**Per l'ampliamento del capannone sopra richiamato** di circa mq 570 adibito ad officina metalmeccanica e per i due fabbricati tra di loro simmetrici di circa mq 165 ciascuno adiacenti al capannone, risulta presentata al Comune la richiesta di C.E. in Sanatoria giusta pratica 942/04 del 07/12/2004 prot. 28936 per la quale risultano:

- Oblazione autodeterminata per una superficie di mq 793,84 pari ad euro 79.384,00, da cui risulta il versamento della sola rata di acconto pari ad € 23.815,20;



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

Firmato Da: CULTRERA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3aafd2c050b5d6d684d6e19fd3c205ab

ASTE GIUDIZIARIE®

- oneri concessori autodeterminati in € 5.588,48 e nessun versamento effettuato.

Quindi, le somme dovute a conguaglio dell'oblazione ammontano ad € 55.568,80 e per gli oneri concessori la somma da pagare è di € 5.588,48; inoltre importi devono essere integrati dagli interessi legali maturati e relative sanzioni fino al momento della definizione della pratica con l'integrazione anche degli elaborati tecnici.

In merito alla struttura metallica rilevata, il Comune fa presente che è stata edificata in totale difformità dell'autorizzazione prot. 1030/101 del 16/02/1993, e pertanto è oggetto di ordinanza di demolizione n.520 del 09/11/2000.

***4.VII - Sanabilità irregolarità urbanistica o edilizia***

Dall'esame dell'immobile ad uso ufficio con il relativo progetto approvato C.E. n. 35/82, si rileva un ampliamento della superficie di circa mq 5 per un volume di circa mc 15, nonché una diversa destinazione d'uso. In merito all'ampliamento per l'aumento di volume, vista la superficie del terreno ed i relativi parametri edilizi, non si hanno elementi per definirne la sanabilità, quindi si rende necessaria eseguirne la demolizione, mentre la variazione della destinazione d'uso può essere regolarizzata con opportuna pratica PdC (Permesso di Costruire) e successiva regolarizzazione catastale mediante la procedura "Docfa".

Per legittimare quanto sopra vengono stimati i seguenti costi:

Per la demolizione compreso il trasporto a rifiuto del materiale di risulta € 700,00;

Per il permesso a costruire comprese spese tecniche, sanzioni e spese di segreteria € 2.750,00;

Per variazione catastale (Docfa) € 550,00.

Quindi il costo complessivo per regolarizzare l'immobile pignorato P.lla 347 sub 2 viene stimato in € 4.000,00.



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

Firmato Da: CULTRERA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3aafd2c050b5d6d684d6e19fd3c205ab

Relativamente al capannone i costi per la sanabilità sono stati già esplicitati al punto precedente; si riepilogano di seguito le somme complessive dovute a conguaglio rese note dal Comune di Augusta:

- per la pratica di condono edilizio n.1032/95 --- € 7.959,68;
- per la pratica di condono edilizio n. 942/04 --- € 61.157,28.

Al fine di definire i citati procedimenti, le somme sopra descritte dovute a conguaglio devono essere integrate con gli interessi legali maturati e le relative sanzioni fino al momento della definizione della pratica, somme che il C.T.U. al momento non può stabilire e stimare; si stimano le spese tecniche per gli elaborati ad integrazione delle suddette pratiche, già richiesti dal Comune con nota del 09/08/2022 prot. 53165 (*All. 11).*

- Spese tecniche € 5.000,00

Ai suddetti costi va sommato il costo per la demolizione e trasporto a rifiuto della struttura in ferro (Ordinanza di demolizione n. 520 del 09/11/2000) che viene stimata in € 5.000,00.

RIEPILOGO DELLE SPESE:

| | | | |
|---|---|---|---|
| - per il fabbricato p.lla 347 sub 2 | - | € | 4.000,00; |
| - per la pratica di condono edilizio n.1032/95 | - | € | 7.959,68; |
| - per la pratica di condono edilizio n. 942/04 | - | € | 61.157,28; |
| - per spese tecniche | - | € | 5.000,00; |
| - per la demolizione della struttura in ferro | - | € | 5.000,00; |
| | SOMMA | € | 87.116,96. |

Alla precedente somma, in ragione dell'incertezza intrinseca della stima, lo scrivente ritiene opportuno applicare una maggiorazione del 15% ottenendo così la somma arrotondata pari ad **€ 100.000,00**

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

Firmato Da: CULTRERA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3aafd2c050b5d6d684d6e19fd3c205ab

ASTE GIUDIZIARIE®

***4.VIII - Attestazione di prestazione energetica***

In riferimento alle unità in oggetto lo scrivente non ha rinvenuto alcuna certificazione energetica e NON ha proceduto alla redazione di APE per entrambi gli immobili oggetto di stima; per il capannone (Cat. D7 corrispondente alla categoria E.8 - Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili) l'APE non è obbligatorio, secondo l'art.3 comma 3 del D. Lgs 192/2005 e secondo l'appendice A del DM 26/06/2015, nel caso di Edifici Industriali e Artigianali i cui ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili, ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione (caso in oggetto). Per l'ufficio parzialmente abusivo, rilevato che l'APE valuta le prestazioni energetiche di un immobile, focalizzandosi sull'efficienza energetica piuttosto che sulla conformità urbanistica o edilizia e dunque, tecnicamente, la presenza di difformità o abusi edilizi non impedisce la realizzazione e l'emissione dell'APE, lo scrivente reputa essenziale considerare che l'irregolarità del cespite *de quo* necessiti di una risoluzione prima della certificazione, per assicurare trasparenza e conformità sia in relazione ai parametri utilizzati nella redazione del suddetto certificato sia nel caso di future alienazioni del bene staggito.

***4.IX - Valutazione del bene***

- *Calcolo della superficie commerciale*

Ai fini della determinazione del valore venale dell'immobile sulla base degli accertamenti effettuati in loco, è stata rilevata la superficie commerciale di vendita secondo l'allegato C del D.P.R. n° 138/98, che può essere riassunta come di seguito:



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

Firmato Da: CULTRERA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3aafd2c050b5d6d684d6e19fd3c205ab

ASTE GIUDIZIARIE®

| Ufficio | Superficie lorda in mq | Coefficiente di Ragguaglio | Superf. Comm. ragguagliata |
|---|---|---|---|
| Piano T. | 73,60 | 100% | 73,60 |
| Terrazzo mq 59,86 | --- | --- | --- |
| Di cui mq | 25 | 15% | 3,75 |
| | 34,86 | 5% | 1,74 |
| Totale superficie commerciale dell'immobile | | mq | 79,09 |
| **Superficie commerciale arrotondata** | | **mq** | **79,00** |

| Immobili | Superficie lorda in mq. | Coefficiente di ragguaglio | Superf. Commerc. ragguagliata |
|---|---|---|---|
| Capannone N. 1 | 312,37 | 100% | 312,37 |
| Uffici P.1 | 20,35 | 100% | 20,35 |
| Capannone N. 2 | 563,88 | 100% | 563,88 |
| Appendice est | 171,04 | 25% | 42,76 |
| Soppalco | 116,37 | 25% | 29,09 |
| Appendice ovest | 167,58 | 25% | 41,89 |
| Area di pertinenza | 3.654,53 | 10% | 365,45 |
| Totale superficie commerciale del Capannone 1 | | | 1.375,79 |
| **Superficie commerciale arrotondata** | | **mq** | **1.376,00** |

- *Criterio di stima utilizzato*

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in dipendenza dal criterio di stima adottato o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Detto valore, comunque, non può e non deve discostarsi significativamente da quello che il bene assumerebbe in un mercato costituito, in *astratto*, esclusivamente da ordinari compratori ed ordinari venditori. Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato per redigere la presente Relazione di C.T.U. lo scrivente ha ritenuto quello sintetico comparativo il più adatto alla valutazione dei fabbricati - come nel caso



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

Firmato Da: CULTRERA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3aafd2c050b5d6d684d6e19fd3c205ab

della presente stima - il cui andamento dei prezzi è più sensibile alla maggiore o minore dinamicità del contesto economico nel quale insistono.

Per la stima, la superficie commerciale dei locali, viene moltiplicata per il valore unitario ottenuto al metro quadrato, tenendo in conto le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, con particolare riferimento all'ubicazione ed allo stato di manutenzione e conservazione attuale.

- *Fonti di informazioni utilizzate per la stima*

Nel procedere alla stima dei due cespiti, il C.T.U. ha preso in considerazione:

(a) i dati dei valori immobiliari relativi ai fabbricati della zona, desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare Nomisma e dal Borsino Immobiliare dei Prezzi;

(b) questi sono stati, inoltre, opportunamente trattati mediante l'adozione di coefficienti di differenziazione affinché potesse tenersi conto dell'ubicazione, della qualità e dello stato dell'immobile, così come consigliato dall'ampia pubblicistica al riguardo (come la rivista "Il consulente immobiliare" edita da "Il Sole 24 ore");

(c) i dati dei valori immobiliari dell'OMI nel Comune di Augusta zona "C2 semicentrale" per il rispettivo segmento di mercato al solo fine di valutarne la variabilità temporale;

(d) i valori dichiarati di compravendita riferiti ad immobili compravenduti nelle vicinanze aventi caratteristiche similari estrapolati dal sito dell'Agenzia delle Entrate;

(e) successivamente, i valori sono stati corretti, integrati e mediati, con le risultanze di un'accurata indagine con beni similari al bene da stimare effettuata dal C.T.U. nel circondario ove insistono le unità immobiliari in esame (ciò ha consentito di


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CULTRERA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3aafd2c050b5d6d684d6e19fd3c205ab
ASTE GIUDIZIARIE®

tener conto anche di alcune caratteristiche peculiari degli immobili riscontrate in sede di sopralluogo);

(f) al fine di ottenere parametri di confronto attendibili per una maggiore congruenza della stima tesa al raggiungimento del valore finale dei cespiti più corrispondente ad una compravendita e, dunque, effettuare la migliore stima possibile del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari *de quo* lo scrivente ha effettuato anche un'analisi comparativa di annunci apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili. L'analisi ha coperto un arco temporale di sei mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

- *Valore per metro quadro e valore complessivo del bene*

I valori accertati procedendo come sopra descritto sono stati, in ultimo, riferiti all'unità di consistenza (metri quadrati) ed organizzati in serie omogenee nella costruzione delle quali sono stati esclusi tutti i valori eccezionali (in eccesso ed in difetto) ottenuti. Considerato le caratteristiche proprie dei locali la determinazione del prezzo unitario espresso dalle risultanze di cui sopra viene così stabilito:

- per l'ufficio p.lla 347 sub 2 in € 470,00/mq.
- per il capannone p.lla 347 sub 3 in € 650,00/mq.

Pertanto applicando i valori unitari sopra determinati alla superficie commerciale ragguagliata (calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138/98) si ottiene il seguente valore di mercato dei beni pignorati siti nel Comune di Augusta in C.da San Lorenzo in catasto al foglio 52 p.lla 347 sub 2 e sub 3:

Ufficio p.lla 347 sub 2 mq 79,00 x €/mq 470,00 = € 37.130,00



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

Firmato Da: CULTRERA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3aafd2c050b5d6d684d6e19fd3c205ab

Capannone p.lla 347 sub 3 mq 1.376,00 x €/mq 650,00 = € 899.400,00

**SOMMANO € 936.530,00**

**Diconsi euro novecentotrentaseimilacinquecentotrenta/00**

- *Analitica indicazione adeguamenti e correzioni della stima*

• **Spese stimate € 100.000,00** e già dettagliate alle pagg. 22 e 23.

- *Valore finale del bene, al netto delle spese stimate*

Valore complessivo netto del bene: € 936.530,00 - € 100.000,00 = € 836.530,00

**Valore complessivo dell'Esecuzione Immobiliare in C.T.: € 836.500,00**

**Diconsi euro ottocentotrentaseimilacinquecento/00**

- *Caso di immobile totalmente abusivo*

Non ci si trova nel caso del presente quesito.

- *Valore locativo dell'immobile*

Lo scrivente, infine, a seguito di puntuale ricerca di mercato effettuata nella zona d'interesse ha potuto stimare un valore locativo pari a 4.000,00 €/mese ovvero 48.000/00 €/anno complessivi.

***4.X - Relazione nel caso di quota indivisa***

- non ci troviamo nel caso in questione, tale quesito non ha alcuna risposta.

***4.XI - Nel caso di pignoramento di nuda proprietà o usufrutto o di diritto di superficie***

- il valore del diritto pignorato coincide con il valore complessivo dei due cespiti.

## *CONSIDERAZIONI FINALI*

Lo scrivente, ringraziando l'Ill.mo G.E. per la preferenza espressa, rassegna le conclusioni estese *ut supra* nella serena convinzione di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferitogli con prontezza nel fornire riscontro ad ogni



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

Firmato Da: CULTRERA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3aafd2c050b5d6d684d6e19fd3c205ab

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

richiesta di chiarimenti il Giudice dell'Esecuzione dovesse formulare.

## ***ALLEGATI***

- All. 01 - Elaborato fotografico contenente n. 40 istantanee;
- All. 02 - Verbale di sopralluogo;
- All. 03 - Visure attuali, storiche, elab. plan. e planimetrie catastali;
- All. 04 - Atto di compravendita del 03-Dic-1991;
- All. 05 - Atto cessione quote del 18-Lug-2003;
- All. 06 - Richiesta accesso atti UTC Augusta;
- All. 07 - Concessione Edilizia n. 35/82;
- All. 08 - Autorizzazione di Abitabilità C.E. n. 35-82;
- All. 09 - Autorizzazione alo scarico;
- All. 10 - Richieste di sanatoria Capannone nn. 1032-95 e 942-04;
- All. 11 - Nota n. 53165 del 09-Ago-2022 del Comune di Augusta;
- All. 12 - Istanza accesso atti AdE e relativa risposta;
- All. 13 - Certificazione notarile;
- All. 14 - Ispezioni ipotecarie;
- All. 15 - Comunicazioni.

***Siracusa, 14 giugno 2024*** ***Il C.T.U.***

***Ing. Antonino Cultrera***



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

Firmato Da: CULTRERA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3aafd2c050b5d6d684d6e19fd3c205ab