

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 32/2024 R.G.

DIONISIO SPV S.r.l.

c/

OMISSIS

G.E.: Dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO

C.T.U.: Dott. Agr. Vincenzo CULTRERA

RELAZIONE

Avanti la Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa pende la procedura esecutiva R.G. Esec. Imm. 32/2024 in danno dei signori OMISSIS

In detto giudizio di esecuzione fu disposta la stima sui seguenti immobili pignorati così come infra descritto:

- Fabbricato in Rosolini, c.da Masicugno/Ristallo s.n.c., composto da un piano terra della superficie di mq 225 circa adibito ad attività artigianale con un vano esposizione, un vano deposito e un vano garage, con sovrastante area libera e con antistante e retrostante area pertinenziale, censito nel C.F. del predetto Comune al foglio 39, p.lla 245, sub. 2, C/3, cl.3, consistenza 210 mq, R.C. € 986,95 e al foglio 39, p.lla 245, sub. 3, C/6, cl. 3, consistenza 15 mq, R.C. € 68,17, e nel C.T. del predetto Comune al foglio 39, p.lla 312 (ex 244), seminativo, cl. 4 superficie 437 mq, R.D. € 0,90, R.A. € 0,32 (area pertinenziale).

DECRETO DI NOMINA, GIURAMENTO E QUESITI

Con provvedimento del 04/07/2024 la Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, Giudice dell'Esecuzione presso questo Tribunale di Siracusa, nominò C.T.U. lo scrivente Dott. Agr. Vincenzo Cultrera invitandolo a depositare telematicamente l'accettazione dell'incarico di stima dell'immobile pignorato di cui all'esecuzione immobiliare n. 32/2024 R.G. entro quindici giorni dal suddetto provvedimento.

Il nominato C.T.U. dichiarò in data 06/07/2024 di accettare l'incarico e prestò il giuramento di rito.

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

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;

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 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);

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, 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 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; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

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, 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 500,00) 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;
- 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 locativo 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 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.16bis 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;

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; alleggi 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, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

TRATTAZIONE DEI QUESITI

1. Controlli effettuati

Per rispondere compiutamente ai quesiti posti dal sig. G.E. il C.T.U. ha effettuato accessi ai seguenti Uffici Pubblici:

- 1) – Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Siracusa Sezione terreni e fabbricati, per effettuare ed ivi procedere a visure catastali attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare eventuale planimetria catastale al fine di riscontrare l'esatta rispondenza tra il bene esaminato, la posizione catastale relativa e la produzione documentale depositata in atti dal creditore precedente;
- 2) – Agenzia delle Entrate di Siracusa – per verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati non risolti;
- 3) – Comune di Rosolini - Ufficio Tecnico - per ivi procedere alla ricerca di eventuali pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ed alla richiesta nonché al ritiro del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Inoltre ha verificato la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale per il ventennio precedente l'atto di pignoramento redatta dal Dott. Francesca Romana Giordano, Notaio in Milano, con studio in via Tommaso da Cazzaniga n. 9/4, iscritto al Collegio Notarile di Milano, trovando il sottoscritto

R.G. Es. 32/2024

G.E. Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

l'esatta corrispondenza tra il bene esaminato e la produzione documentale depositata in atti dal creditore procedente.

2- Comunicazioni

In esecuzione del mandato conferito il C.T.U., condiviso la data di sopralluogo con il custode e previo avviso alla parte eseguita a mezzo raccomandata, si recò in data 25 luglio 2024 insieme al custode Avv. Alessandra Cerbino, negli immobili oggetto di esecuzione in c.da Masicugno nel territorio del Comune di Rosolini. Ivi era presente il debitore esecutato sig. [REDACTED] Rosario il quale consentiva l'accesso agli immobili; quindi il sottoscritto avviava le 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 affollata all'istanza di vendita.

3.1 - Identificazione del bene oggetto del pignoramento

Il bene oggetto del pignoramento ubicato nella periferia sud-ovest del Comune di Rosolini in c.da Ristallo Masicugno è costituito da un locale artigianale a piano terra (ad uso autocarrozzeria) con due aree di pertinenza. Confina a nord con la strada di Bonifica n. 7 denominata Ristallo Masicugno, ad ovest con stradella privata dalla quale si ha un accesso carrabile secondario, ad est con le p.lle 365 e 313 ed a sud con p.lla 313.

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

N.C.E.U. COMUNE DI ROSOLINI								
Fg	P.lla	Sub	Z. Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
39	245	2	--	C/3	3	210 mq	Totale: 248 mq	€ 986,95
Indirizzo: Contrada Ristallo n. snc – Piano T.								
Intestati:								
1- OMISSIS			Propr. per ½					
2- OMISSIS			Propr. per ½					

N.C.E.U. COMUNE DI ROSOLINI								
Fg	P.IIIa	Sub	Z. Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
39	245	3	--	C/6	3	15 mq	Totale: 23 mq	€ 68,17
Indirizzo: Contrada Ristallo n. snc – Piano T.								
Intestati:								
1- OMISSIS			Propr. per ½					
2- OMISSIS			Propr. per ½					

CATASTO TERRENI COMUNE DI ROSOLINI										
Fg.	P.IIIa	Porz	Qualità	cl	h	a	ca	Ded.	Reddito	
									Dominicale	Agrario
39	312	--	Seminativo	4	-	04	37	--	€ 0,90	€ 0,32
Intestati:										
1- OMISSIS			Propr. per ½							
2- OMISSIS			Propr. per ½							

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 meglio specificata in seguito; individuata nella rappresentazione sull'estratto di mappa delle particelle pignorate (245 e 312) e della difformità dello stato dei luoghi con la planimetria depositata in catasto.

3.III - Formazione dei lotti di vendita

Le due unità immobiliari pignorate p.IIIa 245 sub. 2 e 3 ed il terreno p.IIIa 312 ricadono all'interno dello stesso lotto di terreno; di fatto costituito dalle due contigue suddette particelle che individuano in uno un locale artigianale con pertinenze e locali accessori all'attività principale, i quali costituiscono nell'insieme reciprocamente un'unità funzionale ad uso autocarrozzeria con le proprie caratteristiche e peculiarità. Trattandosi di un'unità immobiliare a piano terra costruita per le speciali esigenze dell'attività artigianale con destinazione

R.G. Es. 32/2024

G.E. Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

specifica di autocarrozzeria, non modificabile senza marcate trasformazioni, lo scrivente conseguentemente identifica il bene pignorato in un unico lotto di vendita.

Le dimensioni del lotto, dell'area coperta nonché degli spazi scoperti consentono a futuri compratori una diversità di alternative per l'utilizzo di quanto pignorato, tra l'altro di facile raggiungimento adiacente e accesso da strada di pertinenza provinciale nei pressi del centro urbano del Comune di Rosolini (circa km. 1+300).

4.1 - Individuazione del bene

Lotto unico

Il bene oggetto dell'esecuzione ricade in c.da "Masicugno" nel Comune di Rosolini; è costituito da un lotto di terreno di superficie complessiva pari a circa mq. 1.103,00 con all'interno una costruzione a piano terra con superficie coperta di circa mq. 670 con copertura a tetto destinata a locale artigianale utilizzato ad autocarrozzeria, con vani adibiti ad ufficio, servizi igienici, tettoia e due aree scoperte di complessivi circa mq. 433 attinenti all'attività della autocarrozzeria. Ubicato a sud ovest a circa km. 1+300 dal centro Urbano del Comune di Rosolini. Risulta facilmente raggiungibile percorrendo prima la S.S. 115 e poi al Km. 59+700, la strada di Bonifica di competenza del Libero Consorzio Comunale di Siracusa, denominata Ristallo Masicugno. Il lotto risulta interamente delimitato da muri con accesso principale carrabile proprio dalla strada di Bonifica e con accesso secondario ugualmente carrabile dalla stradella privata adiacente sul lato ovest dell'immobile. E' riportato presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa Ufficio del Territorio come di seguito specificato:

N.C.E.U. COMUNE DI ROSOLINI								
Fg	P.IIa	Sub	Z. Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catast.	Rendita

39	245	2	--	C/3	3	210 mq	Totale: 248 mq	€ 986,95
Indirizzo: Contrada Ristallo n. snc – Piano T.								
Intestati:								
3-	OMISSIS			Propr. per	1/2			
4-	OMISSIS			Propr. per	1/2			

N.C.E.U. COMUNE DI ROSOLINI								
Fg	P.lla	Sub	Z. Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
39	245	3	--	C/6	3	15 mq	Totale: 23 mq	€ 68,17
Indirizzo: Contrada Ristallo n. snc – Piano T.								
Intestati:								
3-	OMISSIS			Propr. per	1/2			
4-	OMISSIS			Propr. per	1/2			

CATASTO TERRENI COMUNE DI ROSOLINI										
Fg.	P.lla	Porz	Qualità	cl	h	a	ca	Ded.	Reddito	
									Dominicale	Agrario
39	312	--	Seminativo	4	-	04	37	--	€ 0,90	€ 0,32
Intestati:										
1-	OMISSIS								Propr. per	1/2
2-	OMISSIS								Propr. per	1/2

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 36°48'43.26" - longitudine est 14°56'11.40".

4.II - Descrizione complessiva e sintetica del bene

Il bene oggetto di pignoramento tratta un lotto di terreno costituito da due particelle (245 e 312) della superficie complessiva di circa mq. 1.103,00 in cui all'interno ricade un corpo di fabbrica a piano terra con due pertinenze esterne e annessa tettoia adibito a locale artigianale ad uso autocarrozzeria.

In ragione dello stato dei luoghi, per una migliore lettura lo scrivente procede a descrivere i locali che formano l'attività artigianale per come risultano di fatto distribuiti.

La parte antistante, adiacente alla strada di accesso "Ristallo Masicugno", è un'area scoperta di circa mq. 310 delimitata con la strada sul lato nord da recinzione con muretto in blocchetti dell'altezza di circa un metro sormontati da ringhiera in ferro, la parete interna del prospetto è rivestita in pietra. Successivamente insiste un'area coperta di circa m. 520 con struttura verticale mista; pilastri in cemento armato, pilastrini in ferro e muratura di blocchetti calcarei; in tale area sono ubicati gli uffici, i servizi igienici, ben rifiniti con pavimenti e rivestimenti in ceramica e la zona dell'autocarrozzeria, con annessi due locali utilizzati per la verniciatura dei mezzi meccanici e due vani deposito dai quali si accede ad ulteriore area scoperta di circa mq. 123. Infine nella parte estrema sud del lotto è realizzata con blocchetti in cemento allo stato rustico, una tettoia di circa mq. 150 con copertura in lamierino zincato. La pavimentazione dell'intero lotto è realizzata in cemento elicotterato.

L'immobile in uso come locale per l'attività di autocarrozzeria si presenta in sufficiente stato di manutenzione ed idoneo a tale attività.

Il bene sopradescritto non rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

4.III - Stato di possesso dei beni

L'immobile de quo risulta utilizzato dal debitore esecutato per la propria attività lavorativa di riparazione, sostituzione e verniciatura di elementi accessori del telaio e/o della carrozzeria dei veicoli (carrozziere), nessun riscontro è pervenuto allo scrivente dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa a seguito della richiesta di eventuali contratti di affitto in essere.

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

Non risultano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

4.Vi - Esistenza formalità, vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

vedasi certificazione notarile allegata;

4.V-ii. vincoli ed oneri che saranno cancellati

vedasi certificazione notarile allegata;

4.V-iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti, esistenza censi, livelli, importo annuo spese di gestione ecc.:

Nessun vincolo risulta in merito al presente punto.

4.VI - Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni

Dalla verifica dello stato dei luoghi il C.T.U. evidenzia che entrambe le particelle pignorate (245 e 312) sono state edificate. Dall'esame degli atti urbanistici relativi a dette particelle si rileva che per la costruzione del fabbricato riportato in catasto al foglio 39 p.lla 245 risulta la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 144/99, rilasciata il 04/10/1999 al sig. ~~XXXXXXXXXX~~. Non risulta emesso il certificato di abitabilità o agibilità.

In merito alla parte di costruzione realizzata nella p.lla 312 non risulta alcuna richiesta edilizia presentata al comune, pertanto si ritiene che sia un'opera conseguita in assenza di titolo urbanistico. Per una migliore visione si allega planimetria dello stato dei luoghi.

R.G. Es. 32/2024

G.E. Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

Le p.lle 245 e 312, secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Rosolini, ricadono in zona "E1"- verde agricolo di salvaguardia, gravata dalla normativa prevista dalla Legge 1/06/1939 n.1089, della L.29/06/1939 n.1497 e della Legge 431/85, nello specifico si rimanda alla lettura integrale del C.D.U. allegato.

Dal riscontro di quanto rilevato sui luoghi con le risultanze catastali l'immobile di cui alla p.lla 245 di fatto è un'unica unità immobiliare ad uso attività artigianale, diversamente in catasto è identificato in due subalterni con diversa categoria. La seconda particella oggetto di esecuzione 312 di fatto in parte edificata e che forma un unico lotto con la p.lla 245 risulta riportata al catasto terreni con qualità seminativo.

4.VII - Irregolarità urbanistica o edilizia

Immobile censito al N.C.E.U. al Comune di Rosolini al Fg. 39 p.la 245

Dal confronto della Concessione Edilizia in sanatoria sopra citata e lo stato dei luoghi si rileva una difformità determinata da un ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni. In merito alla parte ampliata, costruita in assenza del titolo edilizio, visto i parametri edilizi come riportati nel C.D.U. non risultano con le attuali normative possibili interventi di condono quindi comporta l'applicazione della sanzione demolitoria.

Esaminato lo stato di fatto e la tipologia costruttiva il costo della demolizione tenuto conto del trasporto a rifiuto dei materiali di risulta e di tutte le cautele occorrenti è stimabile complessivamente nell'ordine di € 6.000,00

Nel contenuto delle opere approvate, ma realizzate in difformità alla Concessione N. 144/99, risultano sanabili per mezzo di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata "CILA", i cui costi racchiudono la sanzione amministrativa di € 1.000,00; a tale somma si prevedono ulteriori euro 150,00 per spese di segreteria

R.G. Es. 32/2024

G.E. Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

e bolli ed € 600,00 per competenze tecniche necessarie alla presentazione della richiesta al Comune.

Pertanto la spesa complessiva per sanare la difformità urbanistica del fabbricato p.lla 245 è pari ad € 7.750,00

Ai superiori costi si associano le spese per regolarizzare la planimetria presso l'Agenzia delle Entrate ufficio del catasto con la rituale pratica Docfa i cui costi si stimano in € 750,00

-Immobile non censito p.lla 312

La parte della p.lla 312 costruita di circa mq. 320 per quanto sopra esposto si ritiene realizzata in assenza di titolo urbanistico e non soggetta a sanatoria, in quanto allo stato attuale non è possibile adeguarla urbanisticamente secondo i parametri edilizi del P.R.G. vigente del Comune di Rosolini resi dal C.D.U., pertanto implica l'applicazione della sanzione demolitoria.

Esaminata la tipologia costruttiva, lo stato di fatto, tenuto conto di tutte le cautele occorrenti e del trasporto a rifiuto dei materiali di risulta, nonché dei diritti di segreteria e spese tecniche, il costo della demolizione è stimabile complessivamente nell'ordine di € 16.500,00

Per la p.lla 312 non si rende necessaria alcuna procedura presso l'Agenzia delle Entrate uffici del catasto poiché il fabbricato non è stato mai censito.

RIEPILOGO DELLE SPESE:

- per il fabbricato foglio 39 p.lla 245:

- per i lavori di demolizione - € 6.000,00;

- per la pratica "CILA" - € 1.750,00;

- per Docfa (accatastamento) - € 750,00;

- per immobili ricadenti nella p.lla 312:

- per demolizione e spese tecniche - € 16.500,00

SOMMANO € 25.000,00

4.VIII - Attestazione di prestazione energetica

In riferimento all'unità in oggetto di stima. lo scrivente non ha rinvenuto alcuna certificazione energetica e NON ha proceduto alla redazione di APE, poiché trattasi di – “Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili), per cui l'APE non è obbligatoria, 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 non adibiti a residenza e sprovvisti di impianti di climatizzazione.

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, (tipologia T/2), che può essere riassunta come di seguito:

Immobili	Superficie lorda in mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superf. Commerc. ragguagliata
Autocarrozzeria	260,00	100%	260,00
Area libera	----	----	----
(parcheggio ecc) mq	843,00	10%	84,30
Totale superficie commerciale mq.			344,30
Superficie commerciale arrotondata mq.			344,00

- 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

R.G. Es. 32/2024

G.E. Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

scrivente ha ritenuto quello sintetico comparativo il più adatto alla valutazione dei fabbricati - come nel caso 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 del locale 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 Rosolini zona produttiva 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 simili 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 simili al bene da stimare

effettuata dal C.T.U. nel circondario ove insiste l'unità immobiliare in esame (ciò ha consentito di 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 del cespite più corrispondente ad una compravendita e, dunque, effettuare la migliore stima possibile del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare *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 del locale la determinazione del prezzo unitario espresso dalle risultanze di cui sopra viene stabilito 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 del bene pignorato sito nel Comune di Rosolini in c.da "Masicugno" in catasto al foglio 39 p.lla 245 e 312:

$$\text{mq. } 344,00 \times \text{€/mq. } 650,00 = \underline{\underline{\text{€ } 223.600,00}}$$

Diconsi euro duecentoventitremilaseicento/00

- Analitica indicazione adeguamenti e correzioni della stima

• **Spese stimate € 25.000,00** e già dettagliate alle pagine 18 e 19.

- Valore finale del bene, al netto delle spese stimate

Valore complessivo netto del bene: € 223.600,00 - € 25.000,00 = € 198.600,00

Diconsi euro centonovantottomilaseicento/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 700,00 €/mese ovvero 8.400,00 €/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

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

ALLEGATI

Ad ausilio del sig. Magistrato si allegano i seguenti atti e documenti:

- Verbale di sopralluogo;
- Elaborato fotografico composto da n. 10 istantanee.
- Estratti di Mappa, Visure Catastali e Planimetrie catastali;
- Atto di provenienza;
- Planimetria stato di fatto;
- Copia relazione notarile;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Istanza e relativa risposta Agenzia delle Entrate di Siracusa;

- Concessione Edilizia N. 144/99 e relativo elaborato;
- Attestazione di invio del presente elaborato peritale e contestualmente invito alla trasmissione di eventuali note mediante raccomandata con ricevuta di ritorno.

Con prontezza a rispondere ad ogni richiesta di chiarimenti il sig. Giudice dovesse formulare.

Siracusa, 13 Marzo 2025

Il CTU – Dott. Agr. Vincenzo Cultrera