

TRIBUNALE DI SIRACUSA

**SEZIONE ESECUZIONI
MOBILIARI ED IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Es. Immobiliare n. 276/2019 R.G.

c/

G.E.: Dott.ssa Alessia ROMEO

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

RELAZIONE

Avanti la Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa pende la procedura esecutiva R.G. Es. 276/2019 in danno della

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

- a) *Stacco di terreno agricolo esteso circa are cinque e centiare venti (mq. 520), sito in territorio di Floridia c.da Piana Santa Croce, riportato in catasto terreni del Comune di Floridia al foglio di mappa 22 particella 169 agrumeto Cl. 1 – RD € 21,22 e R.A. € 8,06;*

- b) *Due corpi di fabbrica costituiti da un locale deposito a piano terra di circa mq. 497 e da un locale commerciale esteso circa mq. 253, il tutto con corte sub. 12 (bene comune non censibile ai due sotto indicati subalterni), siti nel Comune di Floridia in c.da Piana Santa Croce, riportati in catasto fabbricati del Comune di Floridia al foglio 22:*

b.1) Particella 28 sub 13 P.T. Cat. C2 Cl. 2 di mq 497 R.C. € 1.103,72;

b.2) Particella 28 sub 14 P.T. Cat. C1 Cl. 3 di mq 253 R.C. € 3.305,79;

precisando che gli immobili sopra descritti ai subalterni 13 e 14 derivano dalla soppressione dei subalterni 2, 3, 4 e 5.

Il pignoramento si deve intendere esteso, oltre che agli immobili sopra descritti, anche a ogni loro accessione, pertinenza e dipendenza, salvo errore e come meglio in fatto.

DECRETO DI NOMINA, GIURAMENTO E QUESITI

Con provvedimento del 30/11/2019 la Dott.ssa Alessia Romeo, Giudice

dell'Esecuzione presso questo Tribunale di Siracusa, nominò C.T.U. lo scrivente Dott. Agr. Vincenzo Cultrera disponendone a depositare telematicamente l'accettazione dell'incarico di stima degli immobili pignorati di cui all'esecuzione immobiliare n. 276/2019 R.G. entro quindici giorni dal suddetto provvedimento.

Il sottoscritto entro il termine stabilito dichiarava di accettare l'incarico conferitogli.

Il sig. 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;

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;

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;

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 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 precedenti, 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, alleggi 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 Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale – Territorio Sezione 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 procedente;
- 2) – Agenzia delle Entrate di Siracusa – per verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato;
- 3) – Comune di Floridia - Ufficio Tecnico (Sezione Urbanistica) - per ivi procedere alla ricerca di eventuali pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ed altresì per richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

2- Comunicazioni

In esecuzione del mandato conferito il C.T.U. - preavvertite la parte procedente ed il custode tramite PEC e la parte esecutata a mezzo racc. con avviso di ricevimento - si recò sui luoghi di perizia in data 18 febbraio 2020; ivi era

presente il custode Avv. Rossella La Face, l'Avv. Laura Leone quale delegata dell'Avv. Angelo Violi per parte creditrice e

parte esecutata

Il sottoscritto, pertanto, iniziava le operazioni peritali e provvedeva 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.I - Identificazione del bene oggetto del pignoramento

Dalla verifica dei luoghi e dal riscontro con le visure catastali i beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare ubicati nel Comune di Floridia c.da "Santa Croce", vengono identificati in un'area destinata a parcheggio (p.lla 169) ed in un unico corpo di fabbrica con area di pertinenza p.lla 28 sub 12, 13 e 14, in uno confinano a nord con Strada Provinciale n. 12 Floridia Cassibile, ad est con proprietà (p.lla 438) a sud con proprietà (p.lla 301) con proprietà p.lla 302) ad ovest con proprietà (fabbricati p.lla 28 sub. 1), risultano essere censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa Ufficio del Territorio secondo i seguenti dati:

Comune di Floridia - Catasto Terreni						
Foglio	P.lla	Sub	Qualità Cl.	Superf. Ha	Redd. Dom.	Redd. Agr.
22	169	--	Agrumeto 1°	0.05.20	€ 21,22	€ 8,06
Intestato:				Proprietà per 1/1		

Comune di Floridia - Catasto fabbricati – Bene Comune non censibile						
Foglio	P.IIIa	Sub	Categ.	Cl.	Consistenza	Rendita
22	28	12	-----	-----	-----	-----

Comune di Floridia - Catasto fabbricati –							
Foglio	P.IIIa	Sub	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
22	28	13	C/2	2	497 mq	Tot. 544 mq	€ 1.103,72
22	28	14	C/1	3	253 mq	Tot. 297 mq	€ 3.305,79
Intestato:						proprietà per 1/1	

3.II – Rispondenza dei dati specificati nel pignoramento

Dal sopralluogo e comparazione con i dati catastali lo scrivente non ha riscontrato l'esatta rispondenza connessa alla p.IIIa 169, riportata in catasto quale agrumeto e nello stato di fatto rappresentata dal piazzale bitumato che descrive l'area di pertinenza del corpo di fabbrica (p.IIIa 28 sub. 13 e 14), con possibilità di accesso allo stesso (vedasi foto nn. 1 e 2).

Dalla verifica presso l'Ufficio Territoriale del catasto si evince la conformità delle schede planimetriche depositate in catasto con lo stato dei luoghi.

Per regolarizzare la difformità sopra menzionata in merito al terreno, va presentata all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale – Territorio mediante procedura Docfa una rappresentazione grafica con la quale si determina un unico mappale al catasto dei fabbricati, il cui numero individua sia l'area scoperta che l'area di sedime della costruzione così da individuare la parte pertinenziale tra area e corpo di fabbrica.

Per tale adempimento tecnico secondo le tariffe degli Ordini Professionali si rende necessaria la somma di € 1.500,00 oltre oneri previsti per legge.

3.III – formazione dei lotti

Sebbene il corpo di fabbrica catastalmente consiste in due unità immobiliari con diversa destinazione d'uso, allo stato le stesse due unità immobiliari (sub. 13 e 14) sono contigue e comunicanti per mezzo di un'ampia apertura costituendo nell'insieme reciprocamente un'unità funzionale mantenendo ciascun subalterno le proprie caratteristiche e peculiarità. L'accesso è consentito sia dalla p.lla 169 oggetto di pignoramento che di fatto rappresenta il piazzale ed area di pertinenza che tramite il bene comune non censibile sub. 12.

Per quanto sopra rappresentato il sottoscritto ritiene di considerare il tutto in un unico lotto, per le dimensioni notevoli di circa mq. 1484 complessivi di cui mq. 308 per attività commerciale e mq. 573 per magazzino uffici e servizio igienico e circa mq. 603 di area pertinenziale, consente a futuri compratori una diversità di alternative per l'utilizzo dello stesso immobile; tra l'altro lo stesso risulta di facile raggiungimento servito da strada Provinciale e ubicato in prossimità della periferia del Comune di Floridia.

4.I – individuazione del bene

Lotto unico

Il bene oggetto dell'esecuzione ricade in c.da "Piana Santa Croce" nel Comune di Floridia, si definisce in un unico corpo di fabbrica a piano terra con una superficie coperta complessiva di circa mq. 880 oltre a due aree di pertinenza.

L'immobile ubicato nelle immediate vicinanze del Comune di Floridia in direzione sud dell'abitato da cui ne dista circa m. 500, prospetta ed ha l'accesso dalla strada Provinciale 12 "Floridia Cassibile".

E' riportato presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa Uffici del Territorio come di seguito specificato:

Comune di Floridia - Catasto terreni						
Foglio	P.IIa	Sub	Qualità Cl.	Superf. Ha	Redd. Dom.	Redd. Agr.
22	169	--	Agrumeto 1°	0.05.20	€ 21,22	€ 8,06
Intestato:				Proprietà per 1/1		

Comune di Floridia - Catasto fabbricati -							
Foglio	P.IIa	Sub	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
22	28	13	C/2	2	497 mq	Tot. 544 mq	€ 1.103,72
22	28	14	C/1	3	253 mq	Tot. 297 mq	€ 3.305,79
Intestato:				Proprietà per 1/1			

Comune di Floridia - Catasto fabbricati - Bene Comune non censibile							
Foglio	P.IIa	Sub	Categ.	Cl.	Consistenza	Rendita	
22	28	12	-----	-----	-----	-----	

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

latitudine nord 37°04'35.12'' - longitudine est 15°09'11.66''.

4.II - Descrizione complessiva e sintetica del bene

Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare della superficie complessiva di circa mq. 1484 è composto dalla p.IIa 169 di circa mq. 520 oggi area destinata a piazzale/parcheggio ubicata ad est del corpo di fabbrica, detta area con forma

regolare ed accesso a nord per mezzo della SP 12 è definita nei confini da tre lati nord est e sud da muretti di varia natura sormontati da rete metallica mentre il lato ovest è fissato dalla parete del fabbricato; la pavimentazione è in conglomerato bituminoso.

Il corpo di fabbrica la cui costruzione ha avuto inizio in data anteriore al 1° settembre 1967 (come riportato nel rogito Notarile) consiste in un fabbricato a piano terra con destinazione d'uso sia a magazzino che ad attività commerciale con all'interno uffici e servizio igienico per una superficie complessiva coperta di circa mq. 880 oltre circa mq. 83 di area di pertinenza ad uso esclusivo (sub. 12), dalla stessa area si può anche accedere sia ai magazzini che agli uffici che al servizio igienico.

Dal sopralluogo si evince che l'immobile attualmente in totale disuso alle attività predestinate denota una condizione di degrado conseguenza di una incuria e mancata manutenzione (vedasi nn. foto 5-6-7-10-13).

Lo stabile di forma regolare, trattasi di due rettangoli contigui e perpendicolari, presenta tre accessi principali adatti per qualsiasi mezzo pesante collocati uno come suddetto sul piazzale/parcheggio (p.lla 169) e due nello spazio di resede accatastato come bene comune non censibile (sub. 12) prospiciente e con accesso diretto dalla Strada Provinciale Floridia Cassibile.

Le tamponature esterne che determinano la struttura portante verticale sono in muratura, le coperture sia con pannelli coibentati (termocopertura) che con travi listelli e tegole.

Considerato le notevoli dimensioni, per una migliore lettura si descrivono nello specifico separatamente le due unità ed i diversi ambienti.

Magazzino:

Trattasi di tre pseudo vani contigui della larghezza di circa m. 13 e profondità circa m. 36 complessivi comunicanti per mezzo di aperture della larghezza di circa m. 6 per una superficie complessiva di circa mq. 506, mostra la copertura a tetto a due falde con pannelli coibentati (termocopertura) poste su capriate e piccola orditura in ferro. L'altezza al piano di imposta del tetto è di circa m. 5,50 ai lati e circa m. 7,00 al colmo. Le pareti interne rifinite con intonaco liscio presentano segni di umidità ascendente. L'impianto elettrico risulta non funzionante (vedasi foto n. 7). La pavimentazione è in calcestruzzo liscio del tipo industriale, gli infissi esterni che consentono l'accesso sono realizzati con saracinesche in ferro zincato mentre le finestre hanno grate in ferro.

Comunicanti a tale parte di magazzino sono stati realizzati due ambienti utilizzati ad uffici di complessivi mq. 55 circa, questi hanno copertura a tetto con travi lamellari, listelli e tegole, anche se in uno stato di abbandono sono ben mantenute e rifinite con pareti colorate. La porta interna di accesso dal magazzino risulta vandalizzata (vedasi foto n. 13). La pavimentazione in ceramica, gli infissi interni in legno tamburato; un secondo accesso con infisso in alluminio preverniciato si ha dall'area di pertinenza (sub. 12).

Adiacente a tale zona "ufficio" ma non comunicante è ubicato il servizio igienico e relativo antibagno con accesso dal bene comune non censibile sub. 12. Tali ambienti di circa mq. 13 complessivi, ugualmente con struttura verticale in muratura, hanno copertura a tetto ad unica falda con altezza compresa da circa m. 3,00 a circa m. 3,40 realizzati con travi lamellari listelli e tegole; presentano pavimento e rivestimento in ceramica ed intonaco liscio alle pareti (vedasi foto nn. 16-17).

Locale per attività commerciale:

Sul lato nord adiacente a quanto descritto e comunicante per mezzo di un'ampia apertura si rileva una seconda porzione con destinazione per attività commerciale della superficie complessiva di circa mq. 307 con copertura a tetto ad unica falda realizzata con pannelli coibentati (termocopertura) poste su travi IPE. L'altezza libera è compresa tra circa m. 4,30 e m. 5,20 circa, le pareti interne rifinite con intonaco liscio presentano segni di umidità ascendente mentre la pavimentazione è in calcestruzzo lisciato del tipo industriale. L'infisso esterno da cui si accede dall'area esterna (bene comune non censibile sub. 12) è realizzato con saracinesca in ferro zincato le finestre sono in ferro in parte solo con grate ed in parte con vetro e grate. All'interno sono ricavati tre vani a servizio dell'attività commerciale con controsoffitto realizzato con travi lamellari e listelli in legno.

4.III - Stato di possesso dei beni

Considerato che nessun riscontro è pervenuto allo scrivente dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa in merito alla richiesta di eventuali contratti di affitto in essere per gli immobili de quo e visto lo stato di abbandono degli stessi, il sottoscritto può asserire che il compendio immobiliare in questione risulta utilizzato dal debitore esecutato.

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

vedasi certificazione Notarile allegata.

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

vedasi certificazione Notarile allegata.

4.V- i. nessun vincolo di cui al presente punto resterà a carico dell'acquirente;

4.V- ii. vedasi certificazione Notarile allegata.

4.V- iii. Nessun vincolo risulta in merito al presente punto, vedasi visura catastale e certificazione Notarile allegata.

4.VI - Regolarità edilizia e urbanistica

La costruzione del fabbricato come riportato nell'atto di Compravendita del 19 marzo 2012 è iniziata in data antecedente il 01/09/1967, dalle verifiche presso il comune di Floridia risulta essere stata rilasciata sia la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 08/2012 del 18 maggio 2012 ai sensi della L.724/1994 per locali ad uso magazzino ed attività commerciale e sia il relativo permesso di agibilità ed uso.

Il terreno particella 169 facente parte del lotto in questione ricade secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Floridia (P.R.G.), in zona agricola "E" di cui si rimanda alla lettura integrale del C.D.U. allegato.

4.VII – Irregolarità urbanistica

- Per quanto sopra rappresentato l'immobile non presenta alcuna difformità urbanistica.

4.VIII – Attestazione di prestazione energetica

In riferimento all'unità in oggetto non risulta alcuna certificazione energetica, pertanto lo scrivente ha provveduto alla redazione della stessa.

4.IX – Valutazione del bene

- Calcolo della superficie commerciale

Ai fini della determinazione del valore venale dell'immobile sulla base delle misurazioni effettuate sul posto è stata rilevata la superficie commerciale di vendita che può essere riassunta dalla seguente tabella di calcolo:

Piano terra	Superficie lorda in mq.	Coefficiente di ragguglio	Superf. Comm. raggugliata
Magazzino	505,69	100%	505,69

Attività commerciale	307,67	100%	307,67
Uffici e W.C.	67,71	100%	67,71
Area libera (sub 12)	83,00	10%	8,30
Parcheggio/piazzale (p.lla 169)	520,00	10%	52,00
Somma la superficie commerciale degli immobili			<u>941,37</u>

Criteria 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 C.T.U., il tecnico 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.

- Fonti di informazioni utilizzate per la stima

Nel procedere alla stima del corpo di fabbrica, il C.T.U. ha preso in considerazione:

(a) i dati dei valori immobiliari relativi a fabbricati di cui al settore terziario in territorio agricolo del Comune di Floridia, desunti dall'Annuario Immobiliare redatto da Francesco Tamborrino ed edito da "Il Sole 24 Ore";

(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 (ad esempio, dalla rivista "Il consulente immobiliare" edita, ancora, da "Il Sole 24 ore");

(c) i dati dei valori immobiliari dall'OMI nel Comune di Floridia zona periferica per il rispettivo segmento di mercato.

(d) 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 insiste il fabbricato in esame (ciò ha consentito di tener conto anche di alcune speciali caratteristiche tecniche peculiari dell'immobile riscontrate in sede di sopralluogo);

(e) i valori accertati sono stati, quindi, riferiti all'unità di consistenza (metri quadrati, trattandosi di fabbricati) ed organizzati in serie omogenee nella costruzione delle quali sono stati esclusi tutti i valori eccezionali (in eccesso ed in difetto) ottenuti.

- Valore del bene

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto, tenuto conto della differente destinazione d'uso delle due unità immobiliari oggetto di pignoramento, spazi di pertinenza, dimensioni del fabbricato, tipologia costruttiva, stato di manutenzione, stato degli impianti, della posizione favorevole in prossimità della periferia del Comune di Floridia, servito da strada Provinciale, della regolarità edilizia ecc., la determinazione del prezzo unitario espresso dalle risultanze di cui sopra viene determinato in € 550,00/mq.

Pertanto applicando i valori unitari sopra determinati alla superficie commerciale ragguagliata si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile sito nel

Comune di Floridia in c.da "Piana Santa Croce" riportato in catasto terreni al foglio 22 p.lla 169 ed al catasto fabbricati al foglio 22 p.lla 28 sub. 13, 14 e 12 questo bene comune non censibile

<i>Immobilie</i>	<i>Sup. Commerciale mq</i>	<i>Valore al mq. €</i>	<i>Valore €</i>
<i>P. Terra</i>	941,37	550,00	517.753,50

SPESE:

Per procedura "Docfa" (p.lla 169) € 1.500,00 + oneri previsti per legge

Valore complessivo dell'Esecuzione Immobiliare R.G. Es. n. 276/2019.

Valore complessivo dei beni € 517.753,50

A detrarre:

Per regolarizzazione Agenzia delle Entrate € 1.500,00

Valore complessivo dell'Es. Immobiliare € 516.253,50

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

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

CONSIDERAZIONI FINALI ED ALLEGATI

Si rassegnano le su estese conclusioni nella serena convinzione di aver fedelmente adempiuto all'incarico conferito.

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

- Verbale di sopralluogo;
- Elaborato fotografico composto da n. 17 istantanee;
- Elaborato planimetrico e planimetrie catastali;
- Visure catastali storiche ed estratto di mappa;
- Copia Concessione edilizia in sanatoria n. 08/2012, elaborati e relativa

richiesta;

R.G. Es. 276/2019

G.E. Dott.ssa Alessia Romeo

- ☐ Copia Certificato di agibilità ed Uso;
- ☐ Certificato di Destinazione Urbanistica e relativa richiesta;
- ☐ Copia del titolo di proprietà;
- ☐ Copia richiesta eventuali contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate di Siracusa;
- ☐ Copia relazione notarile;
- ☐ Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- ☐ Comunicazioni inizio operazioni peritali ed invio elaborato peritale.

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

Siracusa, 8 Giugno 2020

Il CTU - Dott. Agr. Vincenzo Cultrera