

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio:

Procedimento n° 399/2011 R.G.Es. Imm.

Promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione:

[REDACTED]

C.T.U. nominato:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Data:

16 Novembre 2012

INDICE

1. Scopo dell'incarico	3
2. Documentazione di riferimento	4
3. Caratteristiche dei beni pignorati.....	5
4. Stima dei beni pignorati.....	15
5. Conclusioni.....	20
6. Allegati	21

1. SCOPO DELL'INCARICO

All'udienza del 10 luglio 2012, tenuta dal [REDACTED]

[REDACTED] e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, esplicitato il giuramento di rito, assumeva l'incarico di **C.T.U.** nella procedura esecutiva n.° **399/2011 R.G.Es.**, promossa [REDACTED]

La sottoscritta, in adempimento all'incarico conferitole, redige la presente relazione con lo scopo di stimare i beni immobili di proprietà del debitore.

Dal verbale di pignoramento del 29/08/2011, redatto [REDACTED] risulta che i beni pignorati consistono in (cfr. *Atto di pignoramento immobiliare* presente all'interno del *Fascicolo d'ufficio della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 399/2011*):

A) *“magazzino e locale deposito sito in tenere di Palazzolo Acreide (SR), Via Nazionale n. 114, posto al piano terra, mq 133, censito nel N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al Foglio 37 part. 13 sub 5”;*

[REDACTED]

C) *“rimessa sita in tenere di Palazzolo Acreide (SR), Via Nazionale n. 114, posto al piano terra, mq 158, censita nel N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al foglio 37 part. 13 sub 7”;*

D) *“abitazione sita in tenere di Palazzolo Acreide (SR), Via Nazionale n. 114, posto al piano terra, vani 5.5, censita nel N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al foglio 37 part. 13 sub 8”;*

“Compresi ogni altra inerenza e pertinenza ed a quanto altro per legge.”

L'atto di pignoramento immobiliare, di cui trattasi, risulta essere trascritto all'Agenzia del Territorio di Siracusa – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/10/2011 al Registro

18448/13470 ed è stato richiesto [REDACTED]

[REDACTED] (cfr. *Nota di Trascrizione n. 18448 del 03/10/2011* presente all'interno del *Fascicolo d'ufficio della Procedura Esecutiva Immobiliare 399/2011*).

2. DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

Al fine di espletare al meglio l'incarico affidatomi, oltre ad esaminare la documentazione di cui agli atti (cfr. *Fascicolo d'ufficio della Procedura Esecutiva Immobiliare 399/2011*), per avere il quadro completo degli immobili in oggetto, la sottoscritta ha effettuato alcune indagini presso gli Uffici di competenza:

1. *Agenzia del Territorio di Siracusa – Catasto*, al fine di estrarre visure catastali storiche e planimetrie dei beni di cui trattasi;
2. *Agenzia del Territorio di Siracusa – Servizio di Pubblicità Immobiliare*, al fine di estrarre visure ipocatastali dei beni di cui trattasi;
3. *Comune di Palazzolo Acreide – 5° Settore Urbanistica*, al fine di accertare la destinazione urbanistica prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente, la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica/edilizia e l'esistenza o meno della dichiarazione d'abitabilità/agibilità degli immobili di cui trattasi.

In particolare, la sottoscritta:

All'*Agenzia del Territorio di Siracusa – Catasto*, ha estratto copia dei seguenti documenti (cfr. Allegato n. 2_ *Documentazione ritirata presso il Catasto di Siracusa*):

- . visura n. SR0138195 del 18/07/2012;
- . visura n. SR0138196 del 18/07/2012;
- . visura n. SR0138197 del 18/07/2012;
- . visura n. SR0138198 del 18/07/2012;
- . visura n. SR0138199 del 18/07/2012;
- . visura n. SR0138200 del 18/07/2012;
- . visura n. SR0138201 del 18/07/2012;
- . visura n. SR0138202 del 18/07/2012;

- . visura n. SR0138204 del 18/07/2012 (planimetria);
- . visura n. SR0138205 del 18/07/2012 (planimetria);
- . visura n. SR0138206 del 18/07/2012 (planimetria);
- . visura n. SR0138207 del 18/07/2012 (planimetria);
- . visura n. SR0138208 del 18/07/2012 (planimetria);
- . visura n. SR0138209 del 18/07/2012;
- . visura n. SR0138210 del 18/07/2012 (estratto di mappa);
- . visura n. SR0138211 del 18/07/2012;

All'Agenzia del Territorio di Siracusa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ha estratto copia dei seguenti documenti (cfr. Allegato 3_ *Documentazione ritirata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare*):

- . ispezione n. SR 69692/3 del 17/10/2012;
- . ispezione n. SR 69692/5 del 17/10/2012.

Al Comune di Palazzolo Acreide – 5° Settore Urbanistica, ha estratto copia dei seguenti documenti (cfr. Allegato 4_ *Documentazione ritirata presso l'Ufficio Urbanistica*):

- . certificato di destinazione urbanistica;
- . concessione edilizia n.° 2/90 del 05/09/1990;
- . attestato di mancanza di certificato d'agibilità.

Inoltre, la sottoscritta dopo aver preso visione diretta dei beni pignorati tramite sopralluogo con accesso ai luoghi, come da relativo verbale (cfr. Allegato 1_ *Verbale Operazioni Peritali*) ha effettuato delle foto (cfr. *Documentazione fotografica*), verificandone l'attuale destinazione, occupazione e stato di conservazione.

3. CARATTERISTICHE DEI BENI PIGNORATI

Identificazione catastale (cfr. Allegato 2)

Dalla documentazione catastale attuale, acquisita dalla sottoscritta, risulta che i beni di cui trattasi siti nel **comune di Palazzolo Acreide (SR) al foglio 37** consistono in:

A) Locale di 133 mq - p.lla 13 sub 5, Categoria C/2 (Magazzino e locale deposito), Classe 4, Rendita € 384,66 (cfr. Visura n. SR0138195);

C) Locale di 158 mq - p.lla 13 sub 7, Categoria C/6 (Autorimesse), Classe 2, Rendita € 546,72 (cfr. Visura n. SR0138197);

D) Abitazione composta da 5,5 vani - p.lla 13 sub 8, Categoria A/7 (Abitazione in villino), Classe 1, Rendita € 484.89 (cfr. Visura n. SR0138198).

Si precisa che tali particelle, come si evince dalle visure storiche, provengono dalle p.lla 13 sub 1, 2, 3 e 4 del foglio 37.

Tali unità immobiliari, accatastate tutte in categoria C3 (Laboratorio per arti e mestieri) fino al 20/08/2007, risultano soppresse ed, in seguito a divisione, fusione, ampliamento e variazione di destinazione d'uso da laboratorio a deposito, box e abitazione, hanno generato gli attuali sub 5, 6, 7 e 8 sopra descritti.

Inoltre la particella 13 del foglio 37, non presente nel verbale di pignoramento, rappresenta l'area su cui insistono i fabbricati ed ha una superficie totale di 14.07 are, classificata come "ente urbano" (cfr. Visura n. SR0138211).

La dicitura "ente urbano" non vuol dire ente pubblico, ma indica semplicemente che la destinazione del terreno è variata da suolo agricolo a suolo utilizzato ad altri fini. Il terreno o è diventato un cortile adiacente fabbricati oppure ha ricevuto modifiche tali da non essere più utilizzabile per fini agricoli e su cui verrà costruito un fabbricato. L'aggettivo "urbano" indica proprio la diversità tra terreno agricolo e terreno con finalità non agricole, come attività artigianali, commerciali o altre.

Da queste visure storiche effettuate per immobile, i beni risultano tutti di proprietà piena ed esclusiva del debitore pignorato, [REDACTED] dal 20/08/2007.

Ispezione ipotecaria (cfr. Allegato 3)

Dall'*ispezione ipotecaria dal 1980 ad oggi* a nome del debitore pignorato, *Colosa Sandro* (cfr. *Ispezione n. SR 69692/3*), tra l'elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico, risultano d'importanza per la stesura della presente relazione le seguenti note:

- la nota n.° 1 (cfr. *Ispezione ipotecaria n. SR69692/5 del 17/10/2012_ Trascrizione a favore del 09/05/2007 – Registro Particolare 7489 Registro Generale 11534*) è la trascrizione di un decreto di trasferimento immobili, che riguarda il passaggio di proprietà da [REDACTED] [REDACTED], debitore pignorato. Questa nota ci chiarisce la provenienza dei beni in esame, ma si precisa che tale decreto di trasferimento individua le particelle 13 sub 1, 2, 3 e 4 del foglio 37 che come già specificato in precedenza sono state soppresse e hanno generato gli attuali sub 5, 6 , 7 e 8, e cioè i beni pignorati.

- la nota n.° 2 (*Iscrizione contro del 22/02/2008 – Registro Particolare 803 Registro Generale 4256* presente all'interno del fascicolo d'ufficio 399/2011) è un'iscrizione derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore del banco di Sicilia S.p.A. per un montante ipotecario di euro 72.000,00 e per la durata di 15 anni gravante solo per il bene D;

■ la nota n.° 4 (*Iscrizione contro del 23/06/2011 – Registro Particolare 2148 Registro Generale 12279* presente all'interno del fascicolo d'ufficio 399/2011) è un'iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice del Tribunale di Siracusa in data 23/02/2011 per un totale di euro 40.000,00 in favore [REDACTED] [REDACTED] gravante sulle unità immobiliari in oggetto A, B, C e D, oltre che su altri beni

- la nota n.° 5 (*Trascrizione contro del 03/10/2011 – Registro Particolare 13470 Registro Generale 18448* presente all'interno del fascicolo d'ufficio 399/2011) è una trascrizione derivante da pignoramento immobiliare in favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante su tutte le unità immobiliari in oggetto A, B, C e D, e quindi sulle particelle 13 sub 5, 6, 7 e 8 del foglio 37.

Provenienza dei beni

Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., presente all'interno del fascicolo 399/2011, risulta che i beni pignorati sono pervenuti al debitore, [REDACTED] in virtù di un decreto di trasferimento immobili (cfr. *Ispezione ipotecaria n. SR69692/5 del 17/10/2012_Trascrizione a favore del 09/05/2007 – Registro Particolare 7489 Registro Generale 11534*) emesso dal Tribunale di Siracusa in data 19/04/2007 da potere di [REDACTED], ai quali erano pervenuti attraverso un atto pubblico di compravendita del 19/01/1982, rogato dalla [REDACTED] e trascritto in data 22/01/1982 ai nn. 1045/1174 da potere di [REDACTED]

Sopralluogo (cfr. Allegato 1)

In adempimento all'incarico ricevuto, con regolare convocazione delle parti a mezzo di raccomandata A/R, la sottoscritta fissava l'inizio delle operazioni peritali in data 30/07/2012. Alla data e all'ora prefissata, nel luogo in oggetto (Via Nazionale n. 114 – Palazzolo Acreide), erano presenti il signor [REDACTED], debitore esecutato, e il suo assistente tecnico di parte, [REDACTED] ed è stato quindi possibile l'accesso ai beni oggetto di pignoramento (cfr. *Verbale delle operazioni peritali*). Durante tutto il sopralluogo, nel corso del quale non sono sorte né contestazioni né osservazioni in merito al lavoro della sottoscritta, rilevavo i dati dimensionali generali con metro laser, prendendo appunti su quando misurato, ed effettuavo rilievo fotografico sia all'interno che all'esterno degli immobili (cfr. *Repertorio fotografico*).

Contesto e Ubicazione

Da quanto rilevato in fase di sopralluogo, sulla scorta della documentazione catastale, e con il progetto in concessione edilizia esistente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Palazzolo Acreide, la sottoscritta ha controllato lo stato di fatto dei luoghi.

Il fabbricato, composto dalle 4 unità immobiliari pignorate (in rosso nella foto sottostante scaricata da google maps), è sito nella parte sud-est del Comune di Palazzolo Acreide (SR) in Via Nazionale.



La Via Nazionale, leggermente in pendenza, è a doppio senso di marcia solo nel tratto iniziale dove si trova il fabbricato, e risulta essere abbastanza trafficata, essendo una delle vie d'accesso principale al paese.

Come si vede anche dalla foto dall'alto scaricata da google maps, la macrozona in cui ricadono i beni (la Via Nazionale in bianco) è caratterizzata da fabbricati con caratteristiche abitative e densità diverse: il lato dove si trovano i beni oggetto di stima presenta molti spazi a verde e le poche costruzioni presenti sono dei capannoni ad un unico livello d'altezza (zona rossa), al contrario nel lato opposto gli edifici presenti sono palazzi residenziali prevalentemente a 3-4 piani con balconi e una discreta qualità architettonica (zona blu). Poi proseguendo per la Via Nazionale verso il centro del paese, troviamo un'altra tipologia abitativa con fabbricati realizzati uno di fianco all'altro ad un unico livello fuori terra o al massimo due ed una densità edilizia maggiore (zona celeste).



Inoltre nelle immediate vicinanze dei beni, c'è una chiesa (in giallo) e sono state rilevate varie attività commerciali, quali generi alimentari, casalinghi, bar, ecc.

Accesso e Identificazione del bene

L'accesso ai beni avviene dal numero 114 della suddetta Via Nazionale attraverso un cancello in ferro, lievemente rientrato rispetto al ciglio stradale, per permettere le manovre d'ingresso e di uscita dal lotto, individuato al Catasto con la particella 13 del foglio 37 e della superficie complessiva di 1.407,00 metri quadrati. L'area è utilizzata in parte come giardino di pertinenza lungo il lato che confina con la Via Nazionale e in parte come piazzale per la sosta, parcheggio delle auto e per le possibili operazioni di carico e scarico di merce (cfr. *Repertorio Fotografico* – foto n. 01).

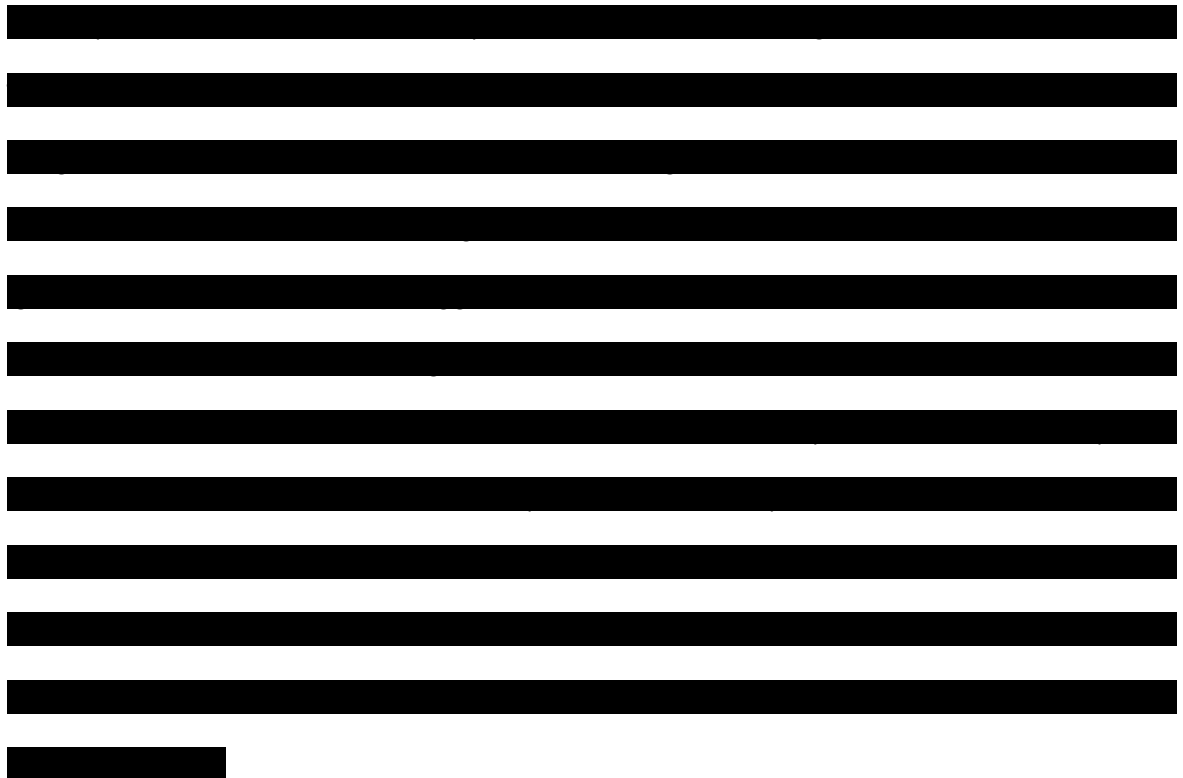
Il lotto confina quindi a nord con la Via Nazionale, a sud e a ovest con altra ditta e ad est con una stradella di collegamento ad altri edifici.

All'interno del lotto sorge un edificio ad un unico livello d'altezza che si compone di 4 unità immobiliari. Realizzato in parte prima degli anni '90, poi ampliato presumibilmente nell'anno 1991, vista la data di rilascio della concessione edilizia (05/09/1990), ha una struttura portante in pilastri di cemento armato, con muratura di confine in blocchi di calcare e tramezzi interni in laterizio forato (cfr. *Repertorio Fotografico* – foto n. 02). Le facciate trattate con intonaco civile e in alcune parti con pitturazione gialla versano in un discreto stato di conservazione, il tetto a due falde con pendenza del 30 % circa è caratterizzato da una linea di colmo (retta orizzontale di massima quota) posta ad una altezza di 7,00 metri circa e una linea di gronda (retta orizzontale di minima quota) posta ad un'altezza di 4,40 metri circa (cfr. *Repertorio Fotografico* – foto n. 03).

Considerando la tipologia costruttiva e la qualità delle finiture presenti, si rileva l'assenza di specifici e gravi ammaloramenti dello stabile, ma al piano terra la muratura presenta umidità di risalita localizzata in varie parti interne (cfr. *Repertorio Fotografico* – foto n. 04).

Analizzando nello specifico le quattro unità immobiliari risulta che:

Sub 5 (deposito): attraverso una porta d'ingresso in ferro (3,80 x 3,80 metri circa), si accede al locale deposito che si estende per circa 133,00 mq ed è di forma rettangolare (9,40 x 14,40 metri circa), con una risega sul lato sud/ovest. All'interno il locale privo di servizio igienico e di pavimentazione, presenta l'intonaco alle pareti e al soffitto, la cui altezza rilevata è pari a circa 4,20 metri (4,00 metri sotto trave). Si rileva che il locale privo di allaccio idrico, risulta dotato di impianto elettrico, risalente probabilmente all'epoca di realizzazione dell'edificio. Infine è da sottolineare che nella planimetria catastale non risultano disegnati: sul lato est un vano scala (cfr. *Repertorio Fotografico* – foto n. 05), che avrebbe dovuto collegare il locale con il piano superiore, mansarda non abitabile e sul lato sud/ovest una struttura removibile in ferro (cfr. *Repertorio Fotografico* – foto n. 06), realizzata ed utilizzata di recente come soppalco.



Sub 7 (rimessa e autorimessa): attraverso una porta in ferro (3,80 x 3,80 metri circa), si accede al locale che si estende per circa 158,00 mq. Di forma irregolare (4,80 x 4,80 più 10,00 x 9,50 metri circa), il locale presenta un'ampia area dedicata all'officina per la riparazione di auto, mentre sul lato sud oltre il profilo esterno dell'edificio trovano sede un piccolo bagno con finestra e un piccolo ufficio in ferro e vetro, con copertura in lamiera

grecata (cfr. *Repertorio Fotografico* – foto n. 07). Sul lato ovest, un varco sulla parete porta ad un piccolo locale deposito/spogliatoio con bagno annesso.

L'altezza interna delle pareti, ricoperte solo in parte d'intonaco, le restanti parti sono grezze, è pari a circa 4,00 metri (sotto trave).

Anche questo locale, privo di pavimentazione, è dotato di impianto idrico, elettrico e fognario, risalenti probabilmente all'epoca di realizzazione dell'edificio. Infine è da sottolineare che parte del locale laboratorio è utilizzata per l'autorimessa, non essendoci nessuna parete divisoria tra il sub 6 e il sub 7 (cfr. *Repertorio Fotografico* – foto n. 08).

Sub 8 (abitazione in villino): attraverso un portoncino d'ingresso si accede all'appartamento che si estende per circa 78.00 mq, così suddiviso:

- corridoio 4,50 x 1,20 con un prolungamento di 3,70 x 0,90 metri circa;
- soggiorno (sul lato est) 4,80 x 4,60 metri circa;
- cucina (sul lato ovest) 3,60 x 3,30 metri circa;
- bagno (sul lato ovest) 3,60 x 1,20 metri circa;
- ripostiglio (sul lato ovest) 3,60 x 0,95 metri circa;
- stanza da letto (sul lato ovest) 3,60 x 2,50 metri circa;
- stanza da letto (sul lato ovest) 4,60 x 3,50 metri circa;
- bagno (sul lato ovest) 2,10 x 1,20 metri circa.

L'appartamento (cfr. *Repertorio Fotografico* – foto n. 09) presenta affacci in ogni stanza, tranne che sul corridoio di smistamento: ci sono infatti due finestre che si affacciano sul cortile interno verso la Via Nazionale e cinque finestre che danno sempre sull'interno del lotto ma sulla strabella interna. L'altezza interna dei locali è di 4,00 metri. Le finiture interne all'unità immobiliare sono di qualità discreta: le pavimentazioni sono in gres porcellanato e le pareti sono intonacate e pitturate al civile, in un discreto stato di conservazione. Sia l'impianto elettrico che quello idrico si presentano in un discreto stato di manutenzione così come gli infissi esterni in alluminio e vetro, e quelli interni in legno sono in discrete condizioni.

Nella sua complessità, il bene oggetto di pignoramento richiederebbe alcuni interventi di manutenzione ordinaria, quali: rifacimento degli intonaci interni ed esterni e successiva pitturazione, per l'assoluta mancanza in alcune parti (cfr. Repertorio Fotografico – foto n. 10) rifacimento dei locali bagno, rifacimento dell'impianto elettrico a norma di legge, messa in opera della pavimentazione nei primi tre locali appena descritti.

Dal punto di vista strutturale risulta essere a prima vista in buone condizioni e non presenta gravi problemi di staticità.

Riferimenti urbanistici

In data 30 Luglio 2012, la sottoscritta ha presentato al 5° Settore Urbanistica del Comune di Palazzolo Acreide (SR) una richiesta di accesso agli atti per verificare la destinazione urbanistica del terreno su cui sorgono gli immobili oggetto di pignoramento, e ha chiesto copia del certificato di abitabilità e/o qualsiasi altro tipo di documento o progetto edilizio.

In data 07 agosto 2012, la sottoscritta ha ritirato il Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. Allegato 5_ *Documentazione ritirata presso l'Ufficio Urbanistica di Palazzolo Acreide*).

In esso si certifica che la particella 13 del foglio 37 ricade in zona "D", area a destinazione industriale e artigianale, assoggettata ai seguenti indici e vincoli urbanistici ed edilizi:

- *Attività edilizia e Destinazione d'uso degli immobili*: è esclusa l'edificazione di qualsiasi manufatto che non sia di stretta attinenza con il processo di lavorazione e che non sia destinato alle attrezzature di servizio previste per tali attività;
- *Tipologia edilizia*: le costruzioni dovranno essere dotate di adeguati piazzali esterni per la sosta di autoveicoli, di adeguati spazi interni per le operazioni di carico e scarico, nonché del parcheggio degli automezzi del personale addetto;
- *Indice di fabbricabilità fondiaria*: mc/mq 2,50;
- *Altezza massima delle costruzioni*: ml. 9,00;
- *Distanza minima dai confini*: ml. 7,50;
- *Distanza minima tra i fabbricati*: ml. 15,00;
- *Distanza minima dalla strada*: ml. 5,00, vincolato a verde per tutto lo sviluppo del lotto

fronteggiante la strada con idonei varchi per gli autoveicoli; e tuttavia in queste aree

possono essere sistemate opportune aree al fine di consentire la sosta e la manovra degli autoveicoli;

- *Recinzioni private*: trasparenti o arboree;

- *Superficie coperta delle costruzioni*: inferiore al 60 % della superficie fondiaria;

Infine in tale area, sono da escludere la realizzazione di impianti industriali, la cui attività provochi esalazioni nocive in contrasto con le norme di carattere igienico-sanitarie previste dalle vigenti norme di legge.

Inoltre, grazie ad una ricerca effettuata presso i registri del Comune di Palazzolo Acreide, in data 25/10/2012, la sottoscritta ha ritirato copia della Concessione Edilizia n. 2/1990 del 05/09/1990 riguardante un ampliamento dell'immobile oggetto di pignoramento e un attestato del Comune di Palazzolo Acreide nel quale si legge che non risulta essere stato mai rilasciato alcun certificato di Agibilità relativo alla Concessione Edilizia sopra citata.

La Concessione Edilizia è stata concessa a [REDACTED] (proprietario dei beni fino al 19/04/2007) per l'esecuzione di lavori d'ampliamento e modifica della copertura dell'edificio destinato a locale officina sull'area distinta in catasto al foglio 37 part. 13 e sita in Via Nazionale n. 110 (adesso 114) a Palazzolo Acreide (SR), secondo il progetto redatto dal geom. Salvatore Leone.

Si sottolinea che gli indici e i vincoli urbanistici ed edilizi sono stati rispettati: l'immobile è infatti dotato di un adeguato piazzale esterno per la sosta di autoveicoli, per le operazioni di carico e scarico, nonché del parcheggio degli automezzi del personale addetto, rispetta l'indice di fabbricabilità fondiaria, l'altezza massima consentita, la distanza dai confini e dal ciglio stradale e il tipo di recinzione utilizzata.

Corrispondenza tra i vari documenti

I dati relativi ai beni pignorati, così come sopra indicati, corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare, allegato al fascicolo della procedura esecutiva.

Ma relativamente alla particella 13 sub 8 del foglio 37 questa risulta accatastata come A/7, abitazione in villino ma ciò non rispetta il progetto presentato al Comune nel 1990.

Dalla relazione tecnica allegata al progetto, l'area destinata attualmente ad abitazione è in

realità stata realizzata come locale archivio/ufficio (cfr. relazione tecnica e progetto presente nell'Allegato 5_ *Documentazione ritirata presso l'Ufficio Urbanistica di Palazzolo Acreide*), in quanto in tale zona è possibile edificare solo manufatti che siano di stretta attinenza con il processo di lavorazione e che siano destinati alle attrezzature di servizio previste per tali attività.

4. STIMA DEI BENI PIGNORATI

Il valore venale dell'immobile in esame sarà desunto dalla media aritmetica dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di tre distinti metodi di stima:

- il procedimento di **stima normale**, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);
- il procedimento di **stima attraverso i punti di merito**, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare attraverso il raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita;
- il procedimento di **stima sintetica comparativa**, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.

STIMA NORMALE

Il valore normale dell'immobile è il prodotto di tre elementi:

$$VR = Sc \times Vu \times Cm$$

E quindi possiamo dire che il valore nominale dell'immobile è pari a:

- Sc, cioè la superficie commerciale espressa in metri quadrati;
- Vu, cioè il valore unitario sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) espresso in euro al metro quadrato;
- Cm, cioè il coefficiente di merito relativo alle caratteristiche dell'immobile

espresso in percentuale.

Per il computo della superficie commerciale dell'immobile in oggetto, si è considerata la somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali ed è effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;

50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50cm (25cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo. Le misure sono risultanti dal certificato catastale e dalle misure reali prese in loco.

Prendendo in considerazione i dati del sito dell'Agenzia del Territorio, nella sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative agli 8.100 comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Naturalmente questo dato può ancora subire piccole modifiche dovute a variabili commerciali e che non è possibile determinare matematicamente e in modo puntuale per tutto il territorio nazionale. E nel caso specifico, il valore OMI presente oscilla tra 450,00 euro al mq (valore minimo) e 600,00 euro al mq (valore massimo), essendo l'immobile ricadente in una

zona semicentrale di Palazzolo Acreide con destinazione artigianale, quindi produttiva. Ma come già affermato in precedenza, ogni immobile, a parità di superficie commerciale e zona OMI si distingue per le caratteristiche costruttive. Questo elemento rappresenta la parte variabile oggetto delle principali oscillazioni dovute ad interpretazioni non oggettive e che di fatto definisce effettivamente la qualità dell'immobile, in considerazione della posizione e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in esame. E nel caso in oggetto, poiché l'immobile in considerazione presenta un discreto stato di conservazione e inoltre si trova proprio nella zona d'ingresso al paese (fattori non considerati nel valore OMI), possiamo dire che il valore OMI è pari alla media dei due valori:

$$(450,00 + 600,00) / 2 = 525,00 \text{ euro/mq}$$

e quindi il Valore Normale dell'immobile risulta pari a:

$$\text{Valore della part. 13 sub 5} = 133,00 \text{ mq} \times 525,00 \text{ €/mq} = \mathbf{69.825,00 \text{ €}}$$

$$\text{Valore della part. 13 sub 7} = 158,00 \text{ mq} \times 525,00 \text{ €/mq} = \mathbf{82.950,00 \text{ €}}$$

$$\text{Valore della part. 13 sub 8} = 78,00 \text{ mq} \times 525,00 \text{ €/mq} = \mathbf{40.950,00 \text{ €}}$$

Inoltre considerando che gli immobili sorgono su un terreno di 1.4074,00 mq, in parte adibito a giardino e in parte a parcheggio, si ha che il **valore della part. 13** (1.407,00 mq di terreno – 443,00 mq di fabbricati = 964,00 mq di giardino/parcheggio pertinenziale a tutte le particelle) è pari a $964,00 \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq} = \mathbf{96.400,00 \text{ €}}$.

Il **valore normale** è pari complessivamente a 328.975,00 € che possiamo arrotondare a **330.000,00 €**.

STIMA PER PUNTI DI MERITO

Altro metodo di stima utilizzato è il procedimento estimativo detto "comparativo diretto ponderato per punti di merito", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è

stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. L'applicazione dei "Punti

di merito" consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

Si riporta di seguito la tabella adottata per la determinazione della superficie lorda vendibile.

Determinazione della superficie lorda vendibile

<i>descrizione</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
vani	443,00	1,00	443,00
vani mansardati sottotetti (NON abitabili)	433,00	0,20	88,60
giardino pertinenziale	754,00	0,10	75,40
parcheggio pertinenziale	210,00	0,10	21,00
totale			628,00

La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene quindi determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione

		<i>coeff. su base 1</i>
car. Estrinseche posizionali	accessibilità	0,17
	servizi	0,13
	verde	0,10
car. Intrinseche posizionali	panoramicità	0,10
	orientamento	0,09
	luminosità	0,08
car. Produttive	car. Costruttive	0,11
	finiture	0,10
	impianti	0,10
car. Tecnologiche	vetustà	0,03
	obsolescenza	0,02
	commerciabilità	0,06
tot		1,09

Nella tabella di seguito viene riportato il calcolo effettuato per calcolare il valore di mercato degli immobili pignorati attraverso l'utilizzo dei punti di merito:

Stima del valore di mercato

Media del Valore OMI della zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (€/mq)

525,00

coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)

1,09

valore di mercato medio unitario per UFFICI ponderato (€/mq)

572,25

riepilogo superficie complessiva (mq)

considerando il giardino e il parcheggio esterno

628,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

359.373,00 €

Quindi moltiplicando il coefficiente di apprezzamento con il valore di mercato unitario ponderato ottenuto e con la superficie complessiva dell'immobile in oggetto abbiamo ottenuto il valore di mercato complessivo, calcolato attraverso il metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito, che è pari a € 359.373,00 €.

Facendo una stima degli immobili presi singolarmente avremmo:

Valore della part. 13 sub 5 = 133,00 mq x 572,25 €/mq = 76.109,25 €

Valore della part. 13 sub 7 = 158,00 mq x 572,25 €/mq = 90.415,50 €

Valore della part. 13 sub 8 = 78,00 mq x 572,25 €/mq = 44.635,50 €

Valore della part. 13 (1407,00 mq di terreno – 443,00 mq di fabbricati = 964,00 mq di giardino e parcheggio di pertinenza a tutte e quattro le particelle) = **105.866,25 €**

Possiamo arrotondare il **valore di mercato complessivo a € 360.000,00 €.**

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Questo procedimento di stima è basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri d'analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. Nel caso in oggetto, dopo aver effettuato un'indagine di mercato grazie al portale Immobiliare.it, posso affermare che il valore commerciale attribuibile all'immobile è pari ad euro 600,00 al mq, prendendo in considerazione la sua posizione rispetto al paese e cioè in una via d'accesso principale a Palazzolo Acreide, la sua destinazione produttiva (443,00 mq), e il

discreto stato di manutenzione in cui versa l'intera struttura. Quindi il valore totale dell'immobile è pari a:

$$VM = 443,00 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = 265.800,00 \text{ €}$$

e nello specifico si ha che:

$$\text{Valore della part. 13 sub 5} = 133,00 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = \mathbf{79.800,00 \text{ €}}$$

[REDACTED]

$$\text{Valore della part. 13 sub 7} = 158,00 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = \mathbf{94.800,00 \text{ €}}$$

$$\text{Valore della part. 13 sub 8} = 78,00 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = \mathbf{46.800,00 \text{ €}}$$

A questi risultati dobbiamo sommare il valore del giardino con area destinata a parcheggio (964,00 mq) e considerando un valore di 100,00 €/mq otterremo

$$\text{Valore della part. 13} = 964,00 \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq} = \mathbf{96.400,00 \text{ €}}$$

$$\text{E quindi il VM totale} = 265.800,00 + 96.400,00 = 362.200,00 \text{ €}$$

Possiamo dire che **il valore di mercato complessivo è pari ad € 362.000,00 €**.

5. CONCLUSIONI

Dall'analisi dei metodi di stima adottati per la valutazione degli immobili oggetto di pignoramento, effettuando una media aritmetica dei tre valori trovati, si ottiene:

$$(330.000,00 + 360.000,00 + 362.000,00) / 3 = 350.666,00 \text{ €}$$

Quindi **il valore complessivo degli immobili è pari a € 350.000,00 circa.**

Se si volesse vendere i beni in maniera separata avremo:

$$\text{Valore della part. 13 sub 5} = \mathbf{75.000,00 \text{ €}}$$

$$\text{Valore della part. 13 sub 6} = \mathbf{42.000,00 \text{ €}}$$

$$\text{Valore della part. 13 sub 7} = \mathbf{89.000,00 \text{ €}}$$

$$\text{Valore della part. 13 sub 8} = \mathbf{44.000,00 \text{ €}}$$

$$\text{Valore della part. 13} = \mathbf{100.000,00 \text{ €}}$$

Il risultato della stima è stato ottenuto considerando che i fabbricati sorgono in un'area a destinazione produttiva e che la concessione edilizia ottenuta nel settembre del 1990 è stata rilasciata per l'esecuzione di lavori d'ampliamento e

modifica della copertura dell'edificio destinato a locale officina, e non è prevista la

presenza di alcuna abitazione in esso. Il risultato inoltre è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

ALLEGATI

- 1_ Verbale delle operazioni peritali e raccomandate alle parti;
- 2_ Documentazione ritirata presso il Catasto di Siracusa;
- 3_ Documentazione ritirata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- 4_ Documentazione ritirata presso Ufficio Urbanistica di Palazzolo Acreide;
- 5_ Documentazione fotografica.

Il C.T.U. precisa che gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.

Rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per quanto altro si dovesse rendere eventualmente ancora necessario e ringraziandolo per la fiducia accordatagli, formula distinti saluti.

Siracusa, 16/11/2012

IL C.T.U.

[REDACTED]